



Bilag 3

NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 332 – Sønder Voldgadekvarteret samt Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af Forslag til Lokalplan 332 – Sønder Voldgadekvarteret samt Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune.

Den 15. september 2016 blev der afholdt et informationsmøde om det kommende lokalplanforslag for Sønder Voldgadekvarteret for de beboere der har ejendomme inden for lokalplanens område. Den 1. november 2016 blev der holdt et borgermøde om planforslaget og det konkrete projekt som led i offentliggørelsen af planforslaget.

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 19. oktober til den 14. december 2016. Et forslag til ændring af lokalplanforslaget (fra Enggaard, se nr. 8 herunder) har desuden været i høring i 3 uger fra den 14. december 2016 – 4. januar 2017. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 8 henvendelser fra følgende:

1. Allan Pedersen, Tornsgervej 38, 7000 Fredericia
2. Banedanmark, Lumbyesvej 34, 7000 Fredericia
3. Kystdirektoratet, Højbovej 1, 7620 Lemvig
4. Haderslev Stift, Ribe Landevej 35-37, 6100 Haderslev
5. Evald Lauridsen, Dalegade 22, 7000 Fredericia
6. Grøn Kultur Danmark, v./ Preben H. Rosenberg, Odinsvej 4, 7000 Fredericia
7. Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø
8. A. Enggaard på vegne af ejeren af ejendommen Vendersgade 71 - 73

Der indkom ingen bemærkninger til forslaget til ændring af lokalplanforslaget i den forlængede høringsperiode.

Skemaet herunder indeholder et resumé af de indkomne høringsvar. Resuméet er ledsaget med administrationens vurdering og administrationens indstilling til håndtering af bemærkningerne. Alle indkomne bemærkninger til planforslaget fremgår uredigeret af hvidbogen, bilag 2. En oversigt over ændringer foretaget af lokalplanen på baggrund af offentlighedsperioden, fremgår af bilag 4.

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
<p>Afsender (1)</p> <p>Ejeren af ejendommen Sundegade 7 har fremsendt en række bemærkninger og synspunkter i anledning af at han har deltaget i et informationsmøde den 15. september 2016. Han ønsker, at det fremsendte betragtes som en indsigelse.</p> <p>Ejeren af ejendommen er bekymret ved, at det nye byggeri i Sønder Voldgadekvarteret vil medføre, at det eksisterende byggeri i Sundegade vil blive lukket inde. Han forudser, at det nye byggeri vil skygge for deres ejendom i et omfang, som er større end det der opleves i dag. Ejeren er desuden ikke begejstret ved, at der planlægges for skaterbaner på taget af p-huset. Frygter støj.</p> <p>Ejeren mener, at det nye byggeri kan påvirke huspriserne i det eksisterende</p>	<p>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 skyggeeffekter på det eksisterende byggeri i Sundgade, ikke vil være væsentligt større end de skyggeeffekter der forekommer i dag (fra De Orange Haller).</p> <p>Der vil kun tillades midlertidige aktiviteter og events som almindeligvis kan forekomme i blandede bolig- og erhvervsområder uden at det medfører nævneværdige gener som f. eks støj.</p> <p>Administrationen vurderer, at det kommende byggeri og de planlagte opholdsarealer generelt vil være et løft for kvarteret. Derved påvirkes priserne ikke i negativ retning, men tvært imod i positiv retning.</p>	<p>Ingen ændring af lokalplanforslaget</p>

<p>byggeri ved Sundegade i negativ retning.</p> <p>Påpeger, at kommunen inddrager p-plads på Hotel Postgården og at dette er til ugunst for virksomheden.</p> <p>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 sætningsskader.</p>	<p>Inddragelsen af p-arealet ved Hotel Postgården sker efter aftale med ejerne. Der skal i den efterfølgende planlægning findes erstatningspladser i området.</p> <p>Det kommende byggeri i Sønder Voldgadekvarteret vil blive opført under størst mulig hensyntagen til, at der ikke opstår vibrationer og rystelser som kan forårsage sætningsskader i eksisterende byggeri. Det vil dog næppe være muligt, at opføre byggeri uden at dette giver anledning til at omgivelserne vil kunne mærke en vis grad af vibrationer. Bygherren og dennes rådgivere skal informere naboerne om i hvilke tidsrum der arbejdes med aktiviteter der giver risiko for vibrationer.</p> <p>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 sætningsskader 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.</p> <p>Administrationen vurderer, at bemærkningerne samlet set, ikke giver anledning til, at der skal foretages ændringer i lokalplanforslaget.</p>	
<p>Afsender (2) Banedanmark er ejer af jernbaneinfrastrukturen, der ligger i nærheden af</p>	<p>Administrationen vurderer, at bemærkningerne samlet set, ikke giver anledning til, at der skal foretages ændringer i lokalplanforslaget.</p>	<p>Ingen ændring af lokalplanforslaget</p>

<p>planområdet. Banedanmarks bemærkninger er derfor som følger:</p> <p>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.</p>	<p>Banedanmarks bemærkninger tages til efterretning og videregives til bygherre.</p>	
<p>Afsender (3) Kystdirektoratet (KD) har fremsendt en række konkrete bemærkninger til lokalplanforslaget. KD bemærker, at der er uoverensstemmelse mellem § 7.3. i afsnittet om klimatilpasning og § 12.2. afsnittet om terrænregulering idet der henvises til forskellige terrænkoter samt at der i § 12.2. henvises til et forkert kortbilag.</p> <p>Derudover bemærkes det, at lokalplanen ikke indeholder et afsnit der henviser til, hvilke tilladelser der skal indhentes fra øvrige myndigheder for at realisere lokalplanforslaget.</p> <p>KD bemærker således, at det ikke fremgår af lokalplanforslaget, at terrænregulering og klimamur til sikring af oversvømmelse fra havet kræver tilladelse efter Kystbeskyttelseslovens kap. 3, § 16, stk. 2. Derudover inde-</p>	<p>KD's anbefaling til korrektion af lokalplanens § 12.2. imødekommes, idet der henvises til et forkert kortbilag og en forkert gulvkote i lokalplanen. Der udarbejdes ikke ny paragraf mht. max terrænkote, idet kortbilag er gældende som bestemmelse.</p> <p>Ligeså imødekommes KD's anbefaling om at indarbejde et afsnit i lokalplanen, der beskriver forholdet til andre myndigheder.</p>	<p>Følgende ændres i lokalplanen (jf. bilag 4):</p> <p>§ 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 7 viste områder er principiel.</p> <p>Nyt afsnit indsættes i lokalplanen (efter afsnittet Forholdet til anden planlægning og lovgivning):</p> <p><u>Tilladelser fra andre myndigheder</u> Lokalplanens virkeliggørelse fritager ikke en kommende bygherre fra at indhente tilladelser efter anden lovgivning, fx naturbeskyttelsesloven, museumsloven, kystbeskyttelsesloven, m.v.</p>

<p>holder kortbilag 7 en tekst om maksimalt tilladt terrænkote (3,5 DVR90) som ikke er gentaget i paragrafteksten.</p> <p>KD anbefaler, at dette indskrives i lokalplanen.</p>		
<p>Afsender (4)</p> <p>Haderslev Stift har ingen bemærkninger til planforslaget</p>	<p>Intet at bemærke.</p>	<p>Intet</p>
<p>Afsender (5)</p> <p>En borger fra Dalegade har fremsendt 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. Det fremhæves, at den eksisterende sigtelinjer gennem Sønder Voldgadekvarteret skal opretholdes.</p> <p>Derudover stilles der spørgsmålsteget ved, om der er udlagt tilstrækkeligt opholdsareal (35%).</p> <p>Der efterlyses mere bæredygtighed i lokalplanforslaget, oplysning om hvilke</p>	<p>I forhold til sigtelinjen gennem Vendersgade er der tale om at det sydligste punkt er delvist synlig fra Vendersgade. Det vurderes dog at der er tale om en minimal indskrænkning af synsfeltet mod Lillebælt.</p> <p>I forhold til sigtelinjen gennem Gothersgade er der tale om at de to nordligste punkthuse rækker ud i sigtelinjen. For at imødekomme disse bekymringer, har bygherre fremsendt en revideret plan hvor de pågældende punkthuse er trukket en del mod vest, så sigtelinjen nu kun påvirkes af mindre bygningsfremspring. Administrationen vurderer, at disse ikke er væsentlig større end de eksisterende bygningsfremspring fra altaner, karnapper, træer, o.l. som allerede præger sigtelinjen i bymidten. På baggrund af de udførte justeringer af punkthusenes beliggenhed, vurderes det, at hensynet til friholdelsen af sigtelinjen gennem Gothersgade og Vendersgade er opretholdt.</p>	<p>Lokalplanens kortbilag 3 – 8 ændres så beliggenheden af byggefelt 52, 53 og 54 flyttes lidt mod vest. Dette medfører, at sigtelinjen gennem Gothersgade påvirkes ubetydeligt når punktbebyggelsen opføres. Som konsekvens af denne ændring, ændres figur 3, 5, og 6 i kommuneplantillægget.</p> <p>Øvrige bemærkninger medfører ingen ændringer af lokalplanforslaget</p>

<p>materialer der bygges med og at det er muligt at genanvende regnvand til fx tøjvask og toiletskyl.</p> <p>Endelig fremhæves det, at arkitekturen det nye byggeri ikke spiller sammen med det omkringliggende byggeri og at arkitekturen mangler karakter</p>	<p>Det vurderes ligeledes, at det ikke er påkrævet at anmode bygherre om at udarbejde visualiseringer af kigget gennem Gothersgade.</p> <p>Bygherren har godtgjort at det illustrerede projekt overholder lokalplanens krav om udlæg af opholdsarealer.</p> <p>Administrationen har løbende været i dialog med den kommende bygherre mht at implementere bæredygtighed i lokalplanen. Når bydelen er etableret, vil den være kendetegnet ved at være relativ tæt, men med mange byrum og grønne pladser. De nye bebyggelse vil ved valg af facadematerialer og variation i højder have en skala og et udtryk, der er moderne, tidssvarende og bæredygtig, både i arkitektur og valg af materialer. Tagene kan indrettes med tagterrasser, solanlæg eller som grønne tage. Facader kan varieres med altaner og karnapper og begrønnes. Der lægges op til et materialevalg bestående af tegl, træ, beton, fibercement, corten, stål, m.m.</p> <p>Friarealerne i området får forskellig karakter. Karréerne udformes, så der bliver offentlig, niveaufri gennemgang i gårdrummene fra de omgivende gader.</p> <p>Såvel Sønder Voldgadekvarteret som den øvrige del af Kanalbyen, bliver i høj grad fodgængernes bydel. Der anlægges derfor stiforbindelser med opholdsmuligheder ved vandet, langs promenaderne, i det grønne, på pladserne og i gårdrummene.</p> <p>Hovedparten af områdets parkering placeres i et p-hus, så overfladeparkering begrænses i bydelen. Arealerne kan i stedet bruges til byrum og grønne opholdsarealer.</p> <p>Synspunktet om arkitektur tages til efterretning.</p>	

<p>Afsender 6</p> <p>Grøn Kultur Danmark, v./ Preben H. Rosenbergs har fremsendt en række kommentarer og konkrete ændringsforslag til lokalplanen, hvori det fremhæves at:</p> <p>Sigtelinjerne gennem den eksisterende karrestruktur skal bevares/genskabes i uindskrænket gadeprofil,</p> <p>Bæredygtige principper for byudvikling af hele Kanalbyen bør fremhæves yderligere. Nævner konkret at overfladevand skal opsamles,</p> <p>En vis %-del af den fremtidige bebyggelse og uderum sikres et rent miljø, fx ved at et område udlægges som allergivenlig bydel</p>	<p>Vurdering som afsender 5.</p>	<p>- Som ovenfor</p>
<p>Afsender 7</p> <p>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. Derudover blev det meddelt, at der skulle foretages en høring af risikomyndighederne</p>	<p>Administrationen har på baggrund af en dialog med styrelsen foretaget en justering af det samlede planforslag, herunder foretaget høring af risikomyndigheder, jf. risikobekendtgørelsens § 3, stk 2.</p>	<p>Følgende ændres i lokalplanen (jf. bilag 4):</p> <p>§ 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.</p>

<p>efter risikobekendtgørelsens § 3, stk 2.</p>		<p>Følgende slettes i kommuneplantillægget:</p> <p>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.</p>
<p>Afsender 8</p> <p>Enggaard A/S har på vegne af ejeren af ejendommen Vendersgade 71 – 73 indsendt et forslag til hvordan rækkehusbebyggelsen i byggefelt 64 kan forlænges, samtidig med at områdets grønne område respekteres som beskrevet i lokalplanforslaget. A. Enggaard forventes at købe de to ejendomme, som nedrives, idet de er i meget ringe tilstand.</p>	<p>Ud fra en planlægningsmæssig vurdering, er denne mulighed hensigtsmæssig for området. Forslaget til ændring af lokalplanforslaget har været i 3 ugers supplerende offentlig høring. Der er ikke indkommet bemærkninger eller indsigelser til dette ændringsforslag i høringsperioden. Det vurderes således, at en udvidelse af byggefelt 64 som vist i ændringsforslaget kan indarbejdes i den endelige lokalplan.</p> <p>Forslag til ændring:</p>	<p>Følgende ændres i lokalplanen (jf. bilag 4):</p> <p>Byggefelt 64 som vist på kortbilag 3, forlænges op mod Oldenborggade. Som følge heraf konsekvensrettes kortbilag 4, 5, 6, 7 og 8.</p> <p>Følgende ændres i kommuneplantillægget:</p> <p>Som konsekvens af at byggefelt 64 forlænges op mod Oldenborggade, indsættes nyt kort i figur 3, 5 og 6.</p>

