

FREDERICIAKOMMUNE



Lokalplan 333 Karolinelunden

Forslag

vedtaget af Fredericia Byråd
den 12. juni 2017



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3		
Hvad er en lokalplan?	3	Bilag	
Lokalplanens formål og baggrund	4	Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	47
Udviklingsplanen for FredericiaC	5	Kortbilag 2 - Luftfoto	49
Lokalplanområdet og dets omgivelser	8	Kortbilag 3 - Fremtidige forhold, byggefelter og etageantal	51
Lokalplanens hovedtræk	10	Kortbilag 4 - Fremtidige forhold, trafikstruktur	53
Forhold til anden planlægning og lovgivning	16	Kortbilag 5 - Fremtidige forhold, illustrationsplan	55
Ikke teknisk resumé af miljørapport	23	Kortbilag 6 - Principper for udstykning	57
Tilladelser fra andre myndigheder	27		
Bestemmelser	29	Bilag A	
§ 1 Lokalplanens formål	30	Miljørapport for lokalplan 333	
§ 2 Område og zonestatus	30		
§ 3 Anvendelse	31		
§ 4 Udstykning	32		
§ 5 Vej, stier, torvepladser og parkering	33		
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	35		
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	36		
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	38		
§ 9 Ubebyggede arealer	40		
§ 10 Terrænregulering	41		
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	42		
§ 12 Bydelsforening - Kanalbyen ved Lillebælt	43		
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	44		
§ 14 Vedtagelsespåtegning	45		



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.



Lokalplanens formål og baggrund



Luftfoto af lokalplanområdet, markeret med rødt.

FredericiaC har anmodet om, at der igangsættes en lokalplanlægning for en ny bebyggelse i Karolinelunden. Lokalplanområdet ligger vest for Kongensgade i den østlige del af Kanalbyen.

Baggrunden for igangsætningen er, at få tilvejebragt en lokalplan, så der skabes sikkerhed om de planmæssige rammer og derigennem at stimulere investorers interesse for den del af FredericiaC-området.

Denne lokalplan har til formål at muliggøre bebyggelse i Karolinelunden. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af udviklingsplanen "Kanalbyen ved Lillebælt", der viser planen for området udvikling til

en ny bydel. Se udviklingsplanen på FredericiaC's hjemmeside: www.fredericiac.dk.

Lokalplanen er udarbejdet så der gives mulighed for at indrette bydelen med blandede byfunktioner såsom bolig, kultur og erhverv svarende til miljøklasse 1 – 2, offentlig og privat service samt grønne områder og parkeringsanlæg.

Lokalplanområdet viderefører den eksisterende bymidte og sikrer den nord-syd gående karrestruktur som er kendetegnende for Fredericias bymidte. Herved kommer den nye bebyggelse til at fremstå som en naturlig udvidelse af den eksisterende bymidte indenfor voldene.

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 med tilhørende oversigtskort ses i kortbilag 1 og 2.

Lokalplanforslaget ledsages af en miljørapport der behandler lokalplanens miljøpåvirkning af omgivelserne og omgivelsernes påvirkning af lokalplanområdet. Miljørapporten er vedlagt lokalplanforslaget som et selvstændigt dokument. Et ikke-teknisk resumé af miljørapporten fremgår af selvstændigt afsnit i lokalplanens redegørelse side 23.



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 Kanalbyen har for, at blive en enestående, spændende og levende ny bydel, som ligger i direkte forlængelse af fæstningsbyen.

Udviklingsplanen er udarbejdet af KCAP Architects & Planners og Vandkunsten.

Indenfor hele udviklingsplanens 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 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 har nærheden til vandet overalt i den nye bydel og kan bruge vandet til forskellige aktiviteter.

En del af udviklingsplanens hovedstruktur er også en tværgående grøn park, der forbinder FredericiaC-området med Kastellet mod øst. Parken er placeret, hvor voldanlægget tidligere har ligget mod Lil-



FredericiaC området er afgrænset med rød afgrænsning og det aktuelle lokalplanområde er markeret med orange.

lebælt. 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 ligger i naturlig forlængelse af den eksisterende bydel. Dermed sker udviklingen af den nye bydel i respekt for byens historiske byplan og kulturarv.

Midlertidig anvendelse

Da arealudviklingselskabet FredericiaC P/S overtog udviklingsområdet efter gødningsvirksomheden Yara og alle de gamle industribygning-

ger var fjernet, besluttede FredericiaC at åbne hele området, så der blev adgang til det for offentligheden.

Containerbyen (C-byen) er sammen med Grow Your City nogle af de mere markante og publikumstiltrækkende midlertidige aktiviteter der præger området. C-byen består i dag af 10 - 12 containere der huser butikker, popup kaffebar, møderum mv. Yderligere 8 containere opstilles i nærmeste fremtid med boliger, overnatning, arbejdende værksteder mv. Grow Your City er et populært byhaveprojekt hvor borgere, foreninger, restauranter ol. for et symbolsk beløb kan leje en eller flere plantekasser til dyrkning af grøntsager. Containerne er opstillet så de danner et naturligt byrum, hvor der er plads til byliv og fællesskab mellem brugerne af C-byen, borgere og byens besøgende.

Herudover er området blevet ramme for en lang række aktiviteter og events, herunder krystogtsanløb, veteranbiltræf, sportsbegivenheder etc.

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





Byliv omkring de midlertidige aktiviteter i Kanalbyen.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 711d Fredericia Bygrunde samt del af matr. nr. 696t og del af 802 begge Fredericia Bygrunde.

Området er ca. 3,4 hektar stort og anvendes i dag til midlertidige aktiviteter i tilknytning til Kanalbyen. Der er ingen eksisterende bebyggelse i området. Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanområdet ligger i den østligste del af Kanalbyen i tilknytning til det eksisterende byområde vest for Kongensgade og i naturlig forlængelse af de to lokalplanlagte områder i Oldenborggadekvarteret hvor Frederikshuset og Kongens Punkt opføres. Området er præget af at være under udvikling.

Den eksisterende bebyggelse øst for lokalplanområdet langs Kongensgade, udgøres af nye almene boliger i Kongensgade 105, Det Danske Musicalakademi (Kongensgade 107) og KulturCentret – Den Kreative Skole (Kongensgade 111). Kongensgades sydlige del præges af nærheden til Kastellet som er en del af det historiske voldanlæg. Endelig ligger Shell Havneterminal syd for Kongensgade og udgør dermed den sydligste nabo til lokalplanområdet.

Den eksisterende bebyggelse er karakteriseret ved en blanding af karrebebyggelse, virksomheder og tidligere industribygninger der nu har fundet anden anvendelse.

Shell Havneterminal påvirker i sagens natur området med sin voluminøse skala.



Luftfoto med eksisterende forhold. Frederikshuset er under opførelse nord for Frederiks Kanal. Luftfoto fra 2016.





Lokalplanområdet set fra Kongensgade og med et krydstogtskib i baggrunden.



Midlertidige aktiviteter i Kanalbyen - her C-byen med containerne med butikker, popup-kaffebar mv. samt projekt Grow Your City med 400 plantekasser som kan lejes af byens borgere.



Lokalplanområdet set fra Frederiks Kanal mod syd. Til venstre ses eksisterende bebyggelse i Kongensgade. I baggrunden Shell Havneterminal



Mod nord støder lokalplanområdet op til Frederiks-huset som er indflytningsklar juli 2017.



Mod øst støder lokalplanområdet direkte op til Kuppet, som er den del af Fredericia historiske voldanlæg.



Mod vest grænser lokalplanområdet op til Frederiks Kanal som blev etableret i 2016.

Lokalplanens hovedtræk

Lokalplanen har til formål at muliggøre ny bebyggelse i overensstemmelse med udviklingsplanen for Kanalbyen.

Lokalplanens fremtidige forhold fremgår af kortbilag 3 og 4.

Lokalplanen skal sikre en god sammenbinding af lokalplanområdet med den nye bydel omkring Oldenborggadekvarteret, kanalen og promenaderne samt byen ved Kongensgade, så den nye bydel fremstår som en naturlig udvidelse af den eksisterende by indenfor voldene. Ét af lokalplanens to hovedgreb er således at videreføre den eksisterende karréstruktur og sikre en nord-syd gående sigtelinje.

Lokalplanens andet hovedgreb er etableringen af den første del af det grønne byrum Sønder Vold. Sønder Vold fortsættes på et senere tidspunkt mod vest og er placeret samme sted som den historiske Sønder Vold.

Endelig åbner planen op for anlæg af gader, pladser og passager i overensstemmelse med udviklingsplanen.

Anvendelse

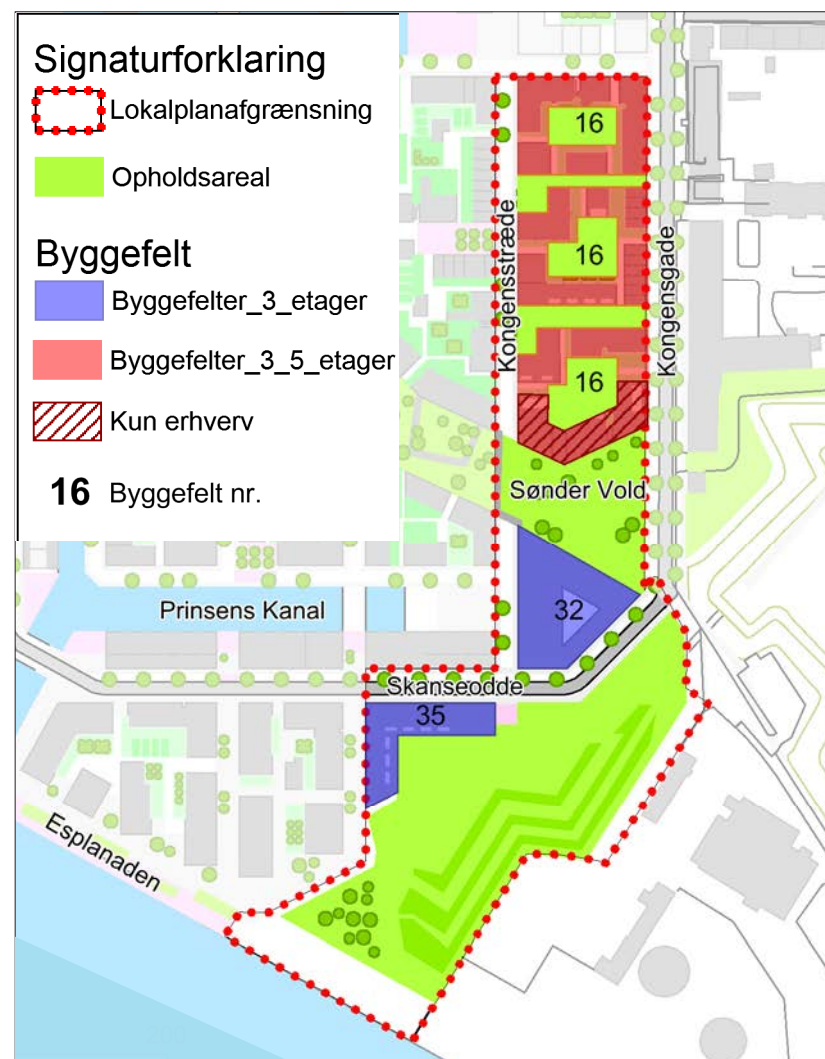
Lokalplanen er udarbejdet så der gives mulighed for at indrette bydelen med blandede byfunktioner såsom bolig, kultur og erhverv svarende til miljøklasse 1 – 2, offentlig og privat service samt grønne områder og parkeringsanlæg.

Disponering af området

Bebyggelse placeres i byggefelter mellem Kongensstræde og Kongensgade med facade i gadelinje mod de omgivende veje, i princippet som vist på kortbilag 5.

Kongensstræde og del af Skanseodde anlægges ved realisering af lokalplanen.

Byggefelt 16 bliver underopdelt i tre mindre bebyggelser/karreer som i den historiske bymidte. Byggefeltet gennemskæres af to stipassager



Lokalplanens byggemuligheder, se endvidere kortbilag 3 og 5.



som navngives Kanonstræde og Kastelsvej. Området ønskes anvendt til blandet bolig og erhverv. Boligbebyggelsen planlægges som en blanding af lejligheds- og rækkehusbebyggelse i op til 3 – 5 etager. Den sydligste del af byggefeltet, placeret op til Sønder Vold, forbeholdes til erhverv, jf. kortbilag 3. Den nye lokalplan skal desuden muliggøre etablering af overdækket terrænparkering i de tre bebyggelses gårdrum samt i Sønder Vold. Alternativt kan der etableres kælderparkering under bebyggelserne.

Der skal være adgang til bygningerne fra facaderne mod de omkringliggende gader og stipassager, hvilket også er kendetegnende for den eksisterende by. Indgangspartierne i facader skal medvirke til at opdele bygningernes underfacader, og færdslen ind og ud ad dørene medvirker dermed til at skabe liv i gaderummene mellem bebyggelserne.

Byggefelt 32 syd for Sønder Vold har en stram struktur, defineret af volden og de omkransende veje. Området er udlagt til erhvervsbyggeri og byggeri til kulturformål i op til 3 etager. Byggefeltet har en central beliggenhed ved Prinsens Kanal og Ilulissat Plads. Syd for byggefeltet passerer Skanseodde, der sammen med Købmagergade og Kongensgade udgør den primære vejforbindelse til hele bydelen øst for Gl. Havn, se kortbilag 4. Der må etableres kælderparkering.

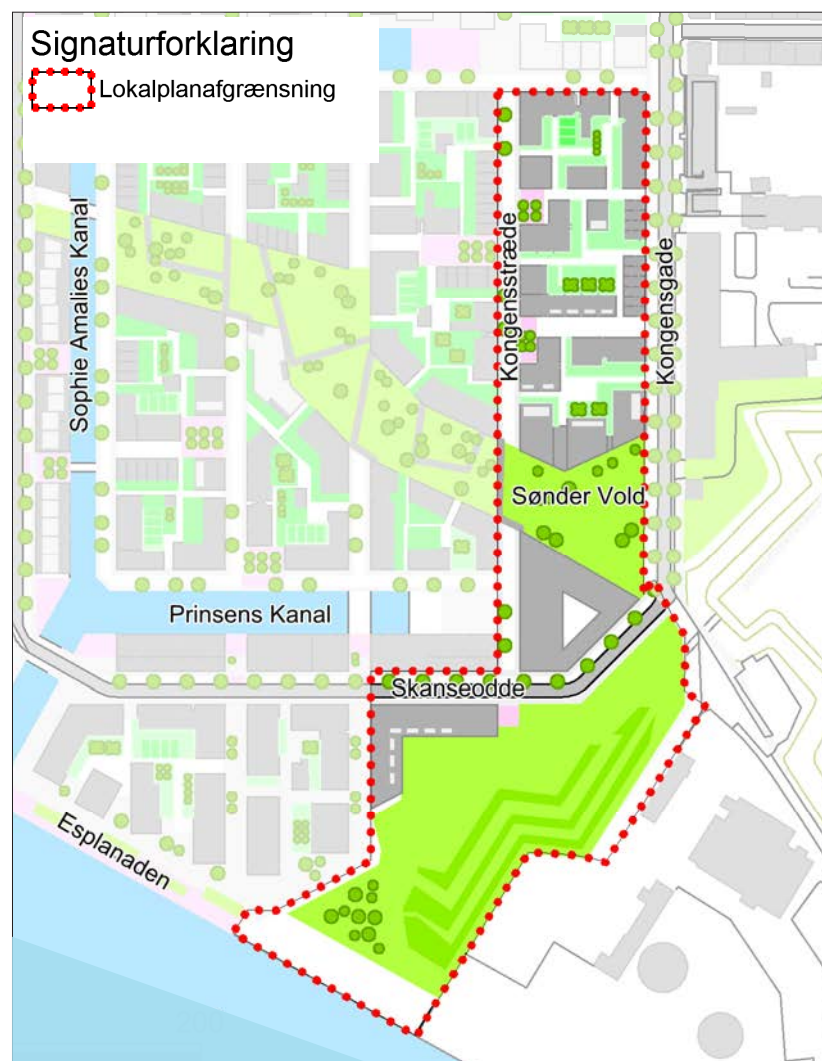
Byggefelt 35 som er det sydligste byggefelt udlægges til byggeri til kulturelle formål i op til 3 etager. Bebyggelsen får en unik beliggenhed med uhindret adgang til det grønne område mod syd. Der må etableres kælderparkering.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke området i storparceller og sokkelgrunde.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Hovedparten af bygningerne placeres i karréer, med facader i gadelin-



Lokalplanen muliggør ny bebyggelse i overensstemmelse med udviklingsplanen.





Visualisering af mulig ny bebyggelse set fra Skanseodde med Den Kreative Skole midt i billedet.

jerne efter samme model, som i den eksisterende bymidte. Bebyggelsen opføres med varierende højde og facadeudtryk og udformninger, så hver karré fremtræder opdelt som flere, individuelle bygninger. Bebyggelserne opføres med åbninger eller porte i facaderne, der giver mulighed for offentlig gennemgang gennem karréens gårdrum, så der opstår smutveje, der både kan styrke bylivet og give nem adgang til kanalen og byrummene fra gårdrummet, og for gående fra gaderne omkring lokalplanområdet.

Generelt tilsigter lokalplanen, at der skabes et område med byrum og veje, der giver mulighed for ophold og læ, samt at området får en grøn karakter med beplantning i byrum og gårde samt tagterrasser. Bygninger kan opføres med flade tage, der kan gøres aktive med tagterrasser, beplantning til forsinkelse af regnvand og solceller til produktion af strøm.

Ny bebyggelse skal med facadeopdeling og variation i højder have en

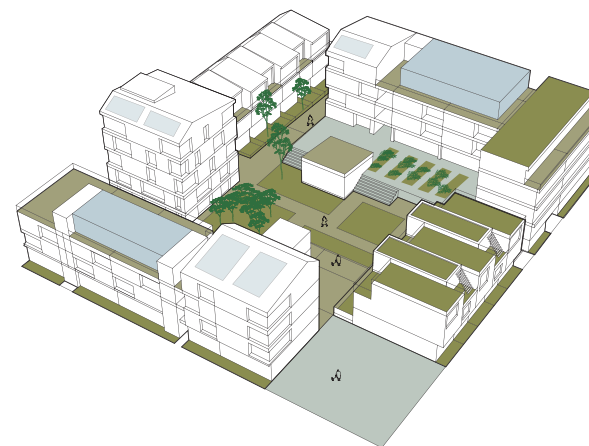
skala, der passer til bymidtens bygninger. Samtidig skal det være en moderne og tidssvarende bebyggelse, hvor bygningerne ikke er en kopi af bymidtens eksisterende bebyggelse, men repræsenterer den tid de er opført i, såvel i arkitektur som i valg af materialer.

Bebyggelsens facader skal opdeles både ved variation i bygningshøjder og udformning af facader med variation af materialer og bygningsdetaljer som f.eks. karnapper, med den hensigt at undgå lange, monotone facader.

Facader kan beklædes med beplantning, og der må dyrkes på facader og tage samt på karréens opholdsareal, såfremt der tilføres ren jord. Dyrkning kan bidrage til lokal produktion af fødevarer og skabe sociale fællesskaber på tværs for brugerne. Det medvirker også til at skabe et grønt bymiljø. Regnvand kan genbruges til vanding af planter.

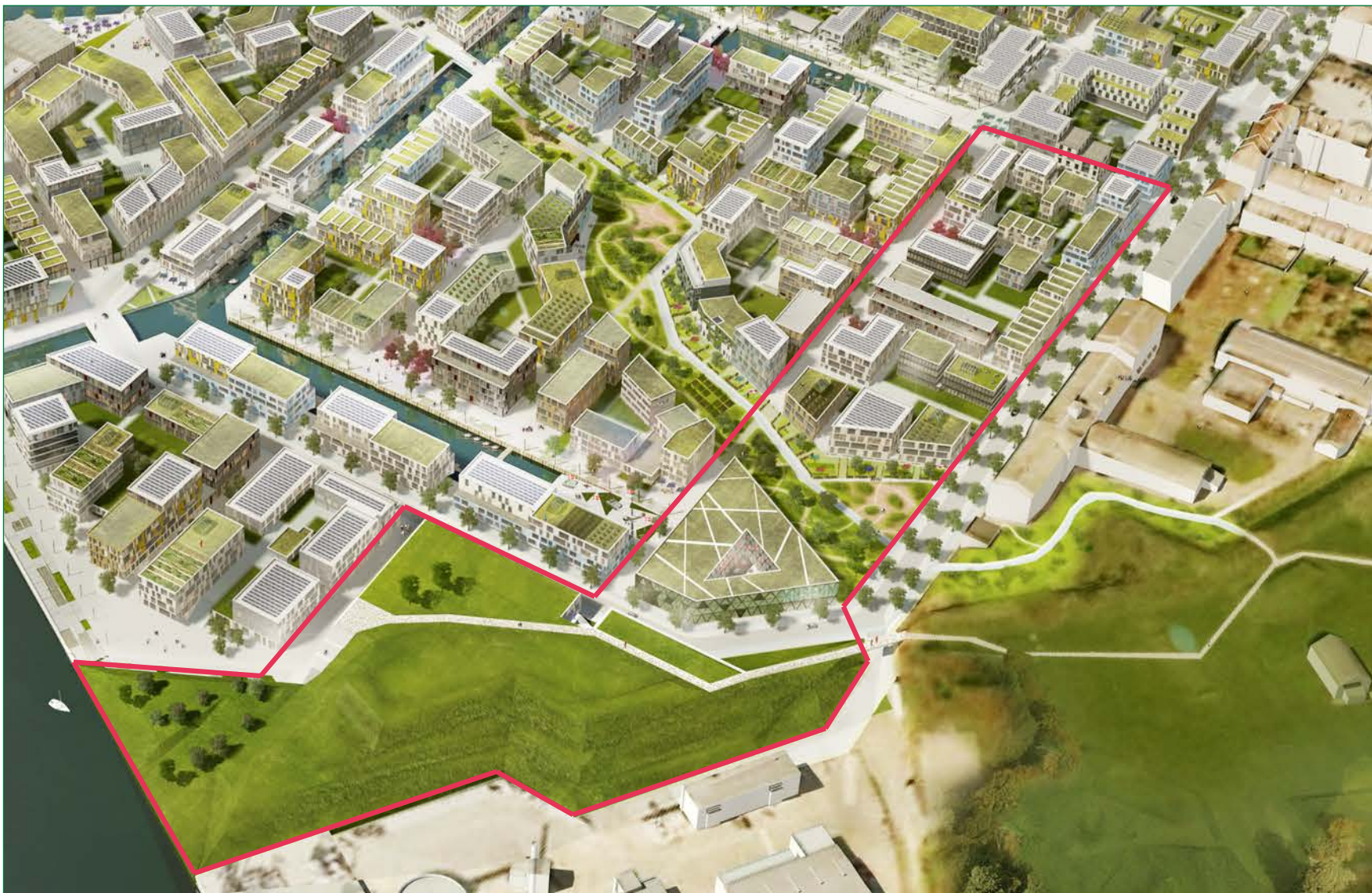
Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

I lokalplanområdet etableres der byrum og der skal etableres stifterforbindelser gennem bebyggelsens åbninger mod de omgivende veje. Alle



Byggeriet i byggefelt 16 kommer til at bestå af forskellige typer bebyggelse organiseret i åbne karreer, hvor man kan gå fra gaden gennem gårdrummene.





Visualisering af mulig bebyggelse for lokalplanområdet. Visualiseringen er fra udviklingsplanen.

kan krydse bebyggelsens gårdrum, hvilket er med til at skabe forbindelseslinjer mellem den nye bydel og den eksisterende by.

Udover nærhed til Sønder Vold etableres der også to mindre byrum (Hyrups Torv og Wulffs Torv) mellem de tre karreer. Kanonstræde og Kastelsvej er stræder der anlægges til passage, men ikke kørende trafik.

I det grønne område syd for Skanseodde kan der i skel mod Shell Havneterminal anlægges en vold, mur eller lignende afskærmning i op til kote 10. Afskærmningen skal dels tjene som visuel afskærmning samt støjafskærmning ind mod Shell.

Terrænregulering

For at klimatilpasse lokalplanens område, skal terrænet i hele lokalplanens område hæves til minimum kote 2,50 DVR90. Lokalplanens bestemmelser om terrænregulering vedrører udelukkende lokalplanens område. Det betyder at byudviklingsområdet vest for vil ligge i en lavere kote. Når dette område på et senere tidspunkt udvikles, vil det blive terrænreguleret så det tilpasses nærværende lokalplans område. Det er væsentligt, at den laveste gulvkote for bygninger ikke ligger lavere end kote 2,50 DVR90 - dog undtaget overdækket parkeringsanlæg og kældre. Det skal iagttages, at de hævede arealer sammen med klimasikringen omkring Gl. Havn skal danne en sammenhængende klimasikring der beskytter bymidten og hele Kanalbyen mod

oversvømmelser fra havet.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Bebyggelsen vil primært få kørende adgang via Kongensstræde og Frederiks Kanal.

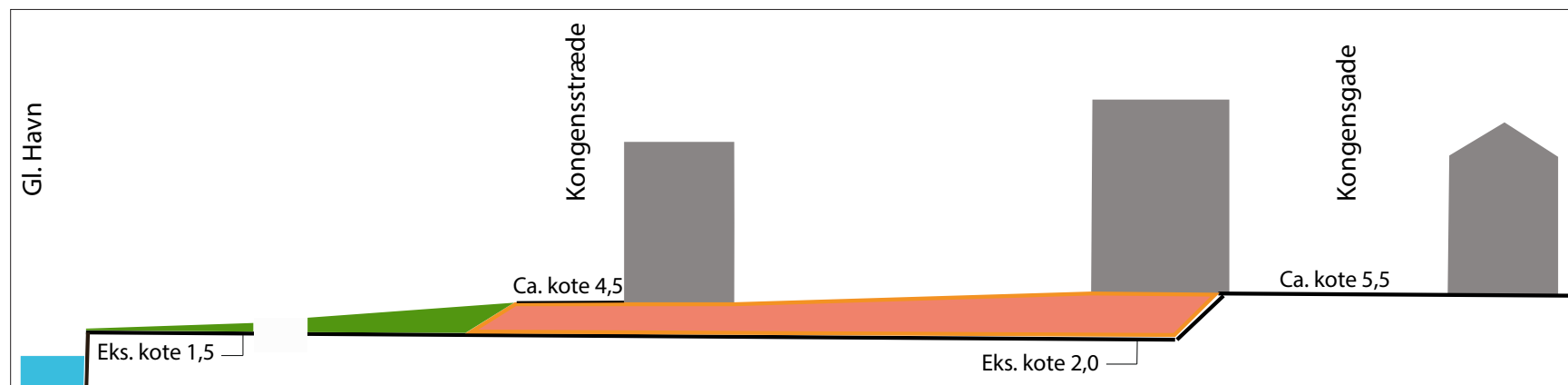
Det vil være muligt at etablere overdækket terrænparkering i Sønder Vold og p-hus i område mod Shell Havneterminal. Derudover kan parkering etableres overdækket i gårdrummene i byggefelt 16. Ovenpå parkeringsanlæg kan der etableres grønne opholdsarealer. Der kan alternativt etableres kælderparkering under alle byggefelterne.

Infrastrukturen i området vil i høj grad tage hensyn til de bløde trafikanter.

Grundejerforening

Området vil blive optaget i bydelsforeningen Kanalbyen ved Lillebælt.

Herunder principskitse udfor Kongensgade 107 der viser det eksisterende og fremtidige terræn indenfor lokalplanområdet og i området vest for. Det lyserøde område reguleres i forbindelse med lokalplanens realisering. Det grønne område reguleres i forbindelse med udvikling af dette område i fremtiden. Terrænet hæves ved Gl. Havn fra ca. kote 1,5 til minimum 2,5 og mod Kongensgade fra ca. kote 2,0 til kote ca. 5,5.





Luftfoto over lokalplanområdet. Kongensgade og den eksisterende bybygelse ses bagerst i billedet. Det ses at Kongensgade og den nyanlagte vej til venstre i billedet ligger i en væsentligt højere kote end lokalplanområdet. Derfor modelleres terrænet i lokalplanområdet så det tilpasses den nye vej og Kongensgade, men således at terrænet falder til omkring kote 2,5 mod kajkanten mod Lillebælt. (Luftfoto fra september 2015)

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune

Området er omfattet af Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune for så vidt angår lokalplanramme B.BE.2 og B.E.4. Byggefelt 16 er primært placeret i B.BE.2, dog med en mindre del placeret i B.E.4. Byggefelt 32 og 35 er placeret i B.E.4.

B.BE.2. udlægger området til blandet bolig- og erhvervsformål. Området må anvendes til blandede byfunktioner som bolig, erhverv i miljøklasse 1-2, offentlige formål samt rekreative formål.



Kommuneplanens rammer for lokalplanområdet.

B.E.4. udlægger området til erhvervsformål og offentlige formål o.l. Der må være virksomheder i miljøklasse 1-3. Der kan ikke opføres boliger i området.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Der er ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter i området.

Servitutter

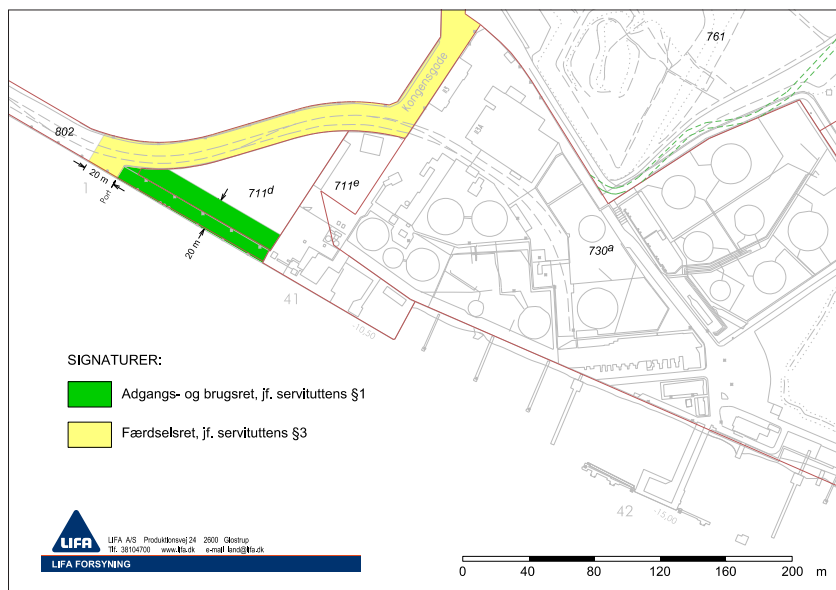
Der findes et dokument om anvendelses- og adgangsforhold (tinglyst den 9.8.2016) som vedrører den sydligste del af lokalplanområdet, nærmere betegnet matr. nr. 711d Fredericia Bygrunde og del af matr. nr. 802.

Det fremgår, at ejerne af matr. nr. 711e og 730a begge Fredericia Bygrunde har tidsubegrænset adgangs- og brugsret til den del af matr. nr. 802 samt del af matr. nr. 711d som er vist på kort næste side med grønt. Arealet omfattet af adgangs- og brugsretten udgør et sikkerhedsområde for de aktiviteter der udøves på det tilgrænsede kaj anlæg og på Shell Havneterminal. Endelig fremgår det, at de øvrige dele af matr. nr. 711d og 802, begge Fredericia Bygrunde, ikke må bebygges. Der må dog godt etableres p-hus, støjvold, mur eller lignende på arealerne i skellet ind til Shell.

Området må dog ikke anvendes på en måde, der hindrer områdets funktion som et sikkerhedsområde.

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse,





Kort visende servitutpålagte matrikler og vejarealer.

hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

VVM-redegørelse

I forbindelse med udarbejdelse af den samlede udviklingsplan for hele FredericiaC området "Kanalbyen ved Lillebælt - udviklingsplan for FredericiaC", er der i 2012 udarbejdet en VVM-redegørelse. Lokalplanområdet ligger indenfor VVM-redegørelsens område.

VVM-redegørelsen belyser hvilke konsekvenser udviklingsplanens projekter vurderes at kunne få for det omgivende miljø samt især omgivelsernes påvirkning af udviklingsplanens område. Redegørelsen omfatter direkte og indirekte virkninger på bla.: Mennesker, flora,

fauna, jordbund, vand, luft, lugt, klima, natur, landskab, materielle goder, kulturarv og samspillet mellem disse faktorer. VVM-redegørelsen dokumenterer at det er muligt at realisere udviklingsplanens byggemuligheder med acceptable sikkerhedsforhold.

Forslag til lokalplan 333 ændrer ikke ved udviklingsplanens intentioner om at anvende området til blandede byfunktioner, men detaljerer og justerer alene de konkrete byggemuligheder indenfor de eksisterende kommuneplanrammer.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport der ledsager lokalplanforslag 333. Miljørapporten supplerer VVM-redegørelsen. VVM-redegørelsen og miljørapporten dokumenterer, at det er muligt at gennemføre den bebyggelse og de anvendelser som lokalplan 333 giver mulighed for uden, at der sker u hensigtsmæssige miljøpåvirkninger.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen. Den nordligste del af lokalplanområdet ligger ca. 350 meter bag kystlinjen, mens den sydlige del af området strækker sig helt ud til kystlinjen. Arealet mellem lokalplanområdet og Lillebælt udgøres af eksisterende bebyggelse og voldanlæg.

Lokalplanområdet udgøres af en jævn flade der ligger i kote ca. 2 – 2,5. I den nordligste del af området afgrænses terrænet af en skrænt

op mod Kongensgade, som stiger til kote 5,5.

I den sydligste del af lokalplanområdet falder terrænet jævnt til kote 1.

Mellem lokalplanområdet og Lillebælt ligger Kastellet med et toppunkt i kote 10. Kastellet ligger generelt i kote 8,5 - 9. Kastellet fortsætter helt ud til kysten.



Højdekurver i og omkring lokalplanområdet. lokalplanområdet.

Der er bymæssig bebyggelse øst for lokalplanområdet i varierende højde og struktur. Bebyggelsen udgøres af ny boligbebyggelse ud mod Kongensgade 105, Musicalakademiet (Kongensgade 107 og Den Kreative Skole (Kongensgade 111). Syd for lokalplanens område ligger Shell Havneterminal.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i lokalplanområdet med en max bygningshøjde på 3 til 5 etager, hvilket i højde og struktur svarer til den eksisterende karrébebyggelse i byen. Da området ligger bag ved Kastellet og Shell Havneterminal og ikke afviger væsentligt i højden, vil det efter en fuld udbygning af lokalplanområdet i op til 5 etager fortsat være Kastellet og havneterminalen, der vil være mest synlig fra kysten.

Bebyggelsen vil ikke medføre en væsentlig påvirkning af kysten, da lokalplanområdet ligger i forlængelse af den markante bebyggelse i Kongensgade og syd for de planlagte bebyggelser i Oldengadekvarteret i op til 5 - 6 etager. Det vurderes på den baggrund, at bebyggelsen, ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil.

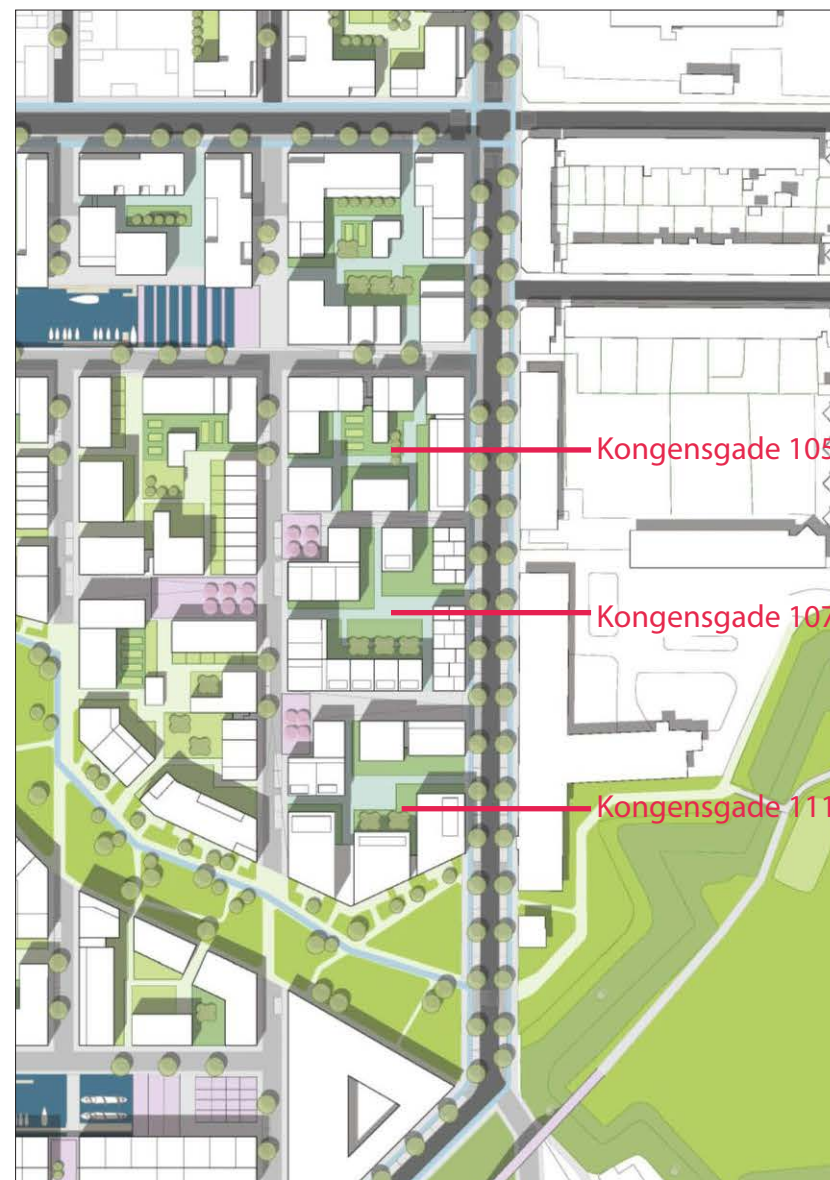
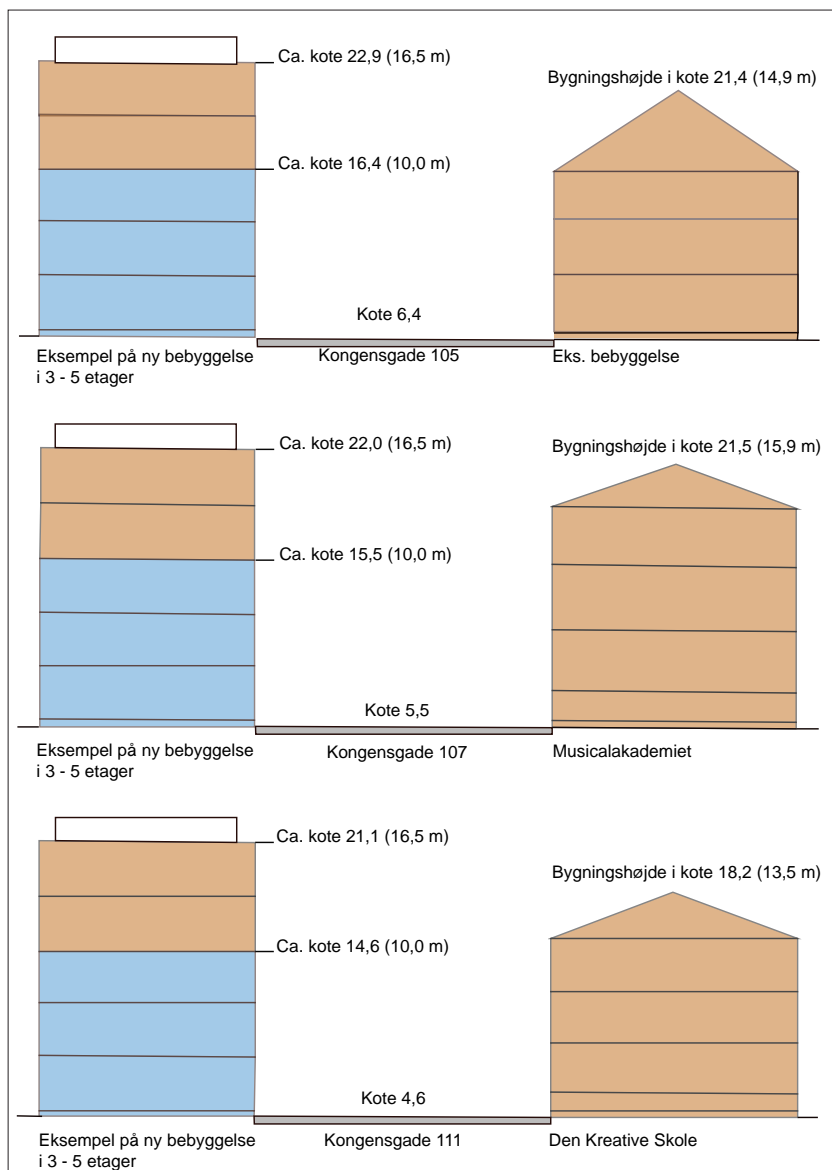
Bebyggelsens visuelle påvirkning på byen og kystlinjen er nærmere beskrevet i den miljørapport, der ledsager lokalplanen. I VVM redegørelsen der ledsager Udviklingsplanen for Kanalbyen ved Lillebælt er det beskrevet hvordan udviklingen af hele FredericiaC projektet vil påvirke det bynære kystlandskab.

Klima og bæredygtighed

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 19.

Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af





Snittene viser højdeforholdene ved nybyggeri i 3 - 5 etager sammenholdt med det eksisterende byggeri øst for Kongensgade.



risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kommunen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Den maksimale tilladte befæstelsesgrad indenfor lokalplanområdet fremgår af spildevandsplanen.

Tag- og overfladevand

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til den befæstelsesgrad der er angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Der gives ikke tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet indenfor områder, som er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 og 2 efter jordforureningsloven.

Landskab

Der er ingen værdifulde landskabsudpegninger i eller omkring lokalplanområdet eller bevaringsværdige geologiske landskabselementer eller profiler. Området nyder dog godt af sin nære beliggenhed til Kastellet, der udgør et særligt landskabselement øst for lokalplanområdet.

Natur

Der er ingen beskyttede naturtyper i området eller udpegninger omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Habitatdirektivet

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, 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.

I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. De relevante arter for lokalplanområdet er:

- Markfirben
- Stor Vandsalamander
- Sydflagermus
- Vandflagermus

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til nogle af disse arter indenfor lokalplanområdet.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser eller i et indvindingsopland til almene vandforsyninger.

Miljøklasser

Lokalplanen muliggør erhvervsbebyggelse indenfor miljøklasse 1 – 2.

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Omfatter virksomheder, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og som således kan integreres med boliger og andre følsomme funktioner. Hovedparten af virksomhederne er forretninger, kontorer, liberale erhverv og små værksteder med butik.



Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Miljøklassen omfatter virksomheder der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne kan placeres i områder hvor der også findes boliger. Klassen omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, trykkerier, elektronikværksteder, små værksteder tilknyttet håndværkserhverv, laboratorier og fotografisk industri.

Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Kongensgade, Kongensstræde, Frederiks Kanal og Skanseodde.

Lokalplanområdet påvirkes af trafikstøj fra Kongensgade, der er en del af bymidtens overordnede vejnet. I dag er årsdøgntrafikken på omkring 400 køretøjer og forventes at stige til godt 3000 køretøjer svarende til en støjbelastning på facaden på ca. 61,5 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.

I forbindelse med realisering af lokalplanen og den infrastruktur som udviklingsplanen angiver, etableres dele af gaderne Frederiks Kanal, Kongensstræde og Skanseodde. Med den forventede udbygningstakt af Kanalbyen forventes en trafikbelastning på 10 års sigte i de pågældende gader på 1000 køretøjer på Frederiks Kanal, 1500 køretøjer på Kongensstræde og 2000 køretøjer på Skanseodde. Den tilsvarende støjbelastning på bygningernes facader svarer til henholdsvis 57, 59 og 60 dB.

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.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord. Der er registreret jordforurening indenfor stort set hele udviklingsplanens område. Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 og 2.

Den til enhver tid gældende kortlægning efter Jordforureningsloven kan ses på Fredericia Kommunes hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og Fredericia Kommune straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Tekniske anlæg og forsyning**Vand**

Lokalplanområdet forsynes med vand fra almen vandforsyning, som fastlagt i Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan 2010-2021.

Varme

Lokalplanområdet kan varmforsynes via tilslutning til det eksisterende fjernvarmenet. Området kan også forsynes med energi fra egen produktion fx solceller, jordvarmeanlæg, varmepumpeanlæg o.l.

Renovation/affald

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

For boligerne skal renovationen overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Fredericia Kommune.



For erhvervsvirksomheder skal renovationen overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Risikoforhold

Lokalplanområdet ligger indenfor 500 meter fra risikovirksomheden Shell Havneterminal, Fredericia. Der er udlagt en planlægningszone og en sikkerhedszone omkring virksomheden.

Planlægningszonen omkring Shell Havneterminal omfatter hele lokalplanens område. Inden for denne zone skal der redegøres for sikkerhedsforholdene, når der planlægges ny følsom anvendelse.

Indenfor sikkerhedszonen må der ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som fx boliger, institutioner, forretninger, hoteller med over-



Lokalplanområdet (orange) er omfattet af planlægningszonen (markeret med grønt) og delvist af sikkerhedszonen (markeret med rødt) omkring Shell.

natning, eller steder hvor der opholder sig mange mennesker.

Lokalplanforslaget ændrer ikke ved udviklingsplanens intentioner om at anvende området til blandede byfunktioner, men detaljerer og justerer alene de konkrete byggemuligheder. Lokalplanforslaget omhandler således ikke etablering af sygehus, bygninger til beredskabet eller lignende. Der bygges ikke indenfor sikkerhedszonen. Der ændres ikke i anvendelsen i forhold til det tidligere beregnede risikoscenarie ved realisering af den ønskede lokalplan. Det er i VVM-redegørelsen dokumenteret, at det er muligt at gennemføre den planlagte bebyggelse indenfor lokalplanens område med acceptable sikkerhedsforhold.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes gældende Regulativ for erhvervsaffald.



Ikke-teknisk resumé af miljørapport

Miljøvurdering

Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer har Fredericia Kommune afgjort, at lokalplanen er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. På baggrund af en screening af lokalplanen efter lovens § 3, stk. 1, nr. 3 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse skal belyses nærmere i en miljøvurdering.

Formålet med en miljørapport er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etablering og drift af de i lokalplanen muliggjorte anlæg 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.

På baggrund af en scoping der har været i høring hos berørte myndigheder, er indholdet i miljørapporten fastlagt. Der indkom ingen bemærkninger fra de berørte myndigheder som gav anledning til at ændre på indholdet af miljørapporten. Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

Støj fra nærliggende virksomheder
Luft, lugt og støv fra omgivende virksomheder
Risikoforhold
Håndtering af eksisterende jordforurening
Klimatilpasning, håndtering af regnvand
Visuel påvirkning af kystnær byzone

VejleMuseerne har oplyst, at det er museets opfattelse, at der under den nuværende overflade evt. kan være bevaret dele af den tidligere Sønder vold. Det er ligeledes muligt, at der ved Skanseoddes tidligere kystlinje kan være bevaret dele af ukendte kystbopladser fra forhistorisk tid. Det er primært i lokalplanområdet nordlige og centrale dele,

at risikoen for at påtræffe fortidsminder vurderes at være størst. Museet ønsker således at få forelagt kommende byggemodningsprojekter for konkret at kunne vurdere risikoen for at påtræffe væsentlige fortidsminder.

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme periode som forslag til lokalplanen.

Status

Planlægningen omhandler et område, der i dag udnyttes til midlertidige aktiviteter. Området er en del af Fredericia C og er omfattet af den samlede udviklingsplan for området.

Befolkning - risikoforhold

Lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszonen omkring Shell Havneterminal. Det har den konsekvens, 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.

Lokalplanområdet berøres tillige af en sikkerhedszone omkring Shell Havneterminal. Indenfor sikkerhedszonen må der ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som fx boliger, institutioner, forretninger, hoteller med overnatning, eller steder hvor der opholder sig mange mennesker. Det er i VVM-redegørelsen godtgjort, at det er muligt at realisere udviklingsplanens anvendelser til blandede byfunktioner og samtidig overholde Miljøstyrelsens acceptkriterium for den samfundsmæssige risiko.

Lokalplanforsaget ændrer ikke ved udviklingsplanens intentioner om at anvende området til blandede byfunktioner, men detaljerer og justerer alene de konkrete byggemuligheder. Lokalplanforslaget omhandler således ikke etablering af sygehus, bygninger til beredskabet eller lignende. Der bygges ikke indenfor sikkerhedszonen og der opføres ikke



boliger i kommuneplanramme B.E.4. Der ændres ikke i anvendelsen i forhold til det tidligere beregnede risikoscenarie ved realisering af den ønskede lokalplan. Den samfundsmæssige risiko er vurderet acceptabel for lokalplanområdet.

Menneskers sundhed

Lokalplanens område ligger tæt ved Shell Havneterminal. Den primære støjkilde fra virksomheden kommer fra de to dampgenindvindingsanlæg (VRU 1 og 2) ved jetty 1 og 2. Der kan forventes en minimal overskridelse af de vejledende støjgrænser fra Shell Havneterminal ved samtidig drift af VRU-anlæggene i et omfang af 10 nætter om året på en enkelt sydtvendt facade i byggefelt 16 der er udlagt til blandet bolig og erhverv. Øvrige støjkluder i området ligger indenfor det, der er dokumenteret i VVM-redegørelsen for den samlede udviklingsplan. Fra de øvrige virksomheder i nærområdet forventes de vejledende støjgrænser i lokalplanområdet at kunne overholdes.

Trafikken på de nærliggende veje som skal betjene lokalplanområdet (Kongensgade, Skanseodde, Kongensstræde) vil øges ved en realisering af lokalplanen. Det medfører 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.

Jordforurening

Lokalplanområdet er forurenet og kortlagt på vidensniveau 1 og 2. Der er således behov for, at der laves mere detaljerede undersøgelser af jordforureningen i forbindelse med anlægsarbejdet, således at der kan laves en plan for håndtering af jorden. Jordhåndteringsplanen skal godkendes af kommunen.

Luft

Den virksomhed der vurderes at kunne give anledning til luftforurening er primært Shell Havneterminal. På baggrund af redegørelser og nær-

mere undersøgelser foretaget i forbindelse med VVM-redegørelsen for udviklingsplanen samt i forbindelse med den miljøgodkendelse der er meddelt til etablering af VRU2anlægget på jetty 2, konkluderes det, at luftforureningen (herunder også lugt) vil være på et acceptabelt niveau i lokalplanområdet.

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 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.

Klima

Da udviklingsplanen for FredericiaC blev udarbejdet, blev det besluttet, at hele Kanalbyens område terrænreguleres, så den fremtidige terræn- og sokkelkote ligger i minimum kote 2,50 DVR90. Samtidigt blev det besluttet af klimasikre området omkring GI. Havn således at der er en sammenhængende klimasikring af hele Kanalbyens område og den eksisterende bymidte. Hermed vurderes den fremtidige bebyggelse både i lokalplanområdet og bymidten at være sikret mod oversvømmelser fra Lillebælt mange år frem.

Området forventes ikke at blive belastet af øgede mængder af overfladevand som indtræffer som følge af klimaændringerne.

Materielle goder

I forbindelse med ramning af spuns og pæle til fundament kan det ikke udelukkes, at der er risiko for, at der kan ske sætningsskader på omgivende bygninger. Der vil derfor være behov for at der i forbindelse med anlægsprojekterne foretages en nærmere vurdering af dette og at der træffes de nødvendige foranstaltninger for at reducere eller undgå skader.



Bebyggelse og landskab

Bebyggelsen som kan realiseres med lokalplanen vil ikke medføre en væsentlig påvirkning af kystlandskabet, da lokalplanområdet ligger i tilknytning til den markante bebyggelse i Kongensgade, de planlagte 5 - 6 etagers bebyggelser i Oldenborggadekvarteret og Shell Havneterminal. Det vurderes på den baggrund, at bebyggelsen, ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil.

Hvis lokalplanen ikke gennemføres - 0-alternativet

Hvis lokalplanen ikke gennemføres vil området fortsat blive anvendt til de etablerede midlertidige aktiviteter og der vil således ikke blive opført bebyggelse til bolig og erhverv eller anlagt ny infrastruktur.

Andre undersøgte alternativer

Da planlægningen omhandler udnyttelsen af det konkrete lokalområde, er der ikke undersøgt alternativer.

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 gældende lov.

Høring af risikomyndighederne

Da lokalplanområdet ligger indenfor 500 meter fra en risikovirksomhed skal der jf. risikobekendtgørelsens § 3, stk. 1 foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen.

Følgende risikomyndigheder er hørt:

Miljøstyrelsen (koordinerende risikomyndighed for Shell)
Trekantområdets Brandvæsen
Beredskabsstyrelsen
Sydøstjyllands Politi
Arbejdstilsynet

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

Kommunen har modtaget svar fra Miljøstyrelsen, Trekantområdets Brandvæsen, Arbejdstilsynet samt Beredskabsstyrelsen som har meddelt at det påtænkte planforslag på det foreliggende grundlag, ikke giver anledning til bemærkninger.





Tilladelse fra andre myndigheder

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

Der kan ikke opnås byggetilladelse, ligesom der ikke må foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse hertil jf.:

Museumsloven

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.

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg inkl. afmærkning, overkørsler m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).



Lokalplan 333 Karolinelunden

I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:



§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til blandede byfunktioner såsom bolig og erhverv svarende til miljøklasse 1 – 2 herunder offentlig og privat service, p-anlæg, kulturelle formål samt rekreative formål

at fastlægge områdets infrastruktur med placering af veje, stier, grønne områder, pladser og parkeringsanlæg

at fastlægge byggefeltet til regulering af kommende byggeri og etageareal

at fastlægge områdets opholdsarealer.

§ 2 Område- og zonestatus

Afgrænsning

2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter matrikel nr: 711d Fredericia Bygrunde, del af matr. nr. 696t samt del af matr. nr. 802 begge Fredericia Bygrunde.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 8. maj 2017 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Byggefelter

2.2. Lokalplanområdet er opdelt i byggefeltene 16, 32 og 35 som vist på kortbilag 3.

Zoneforhold

2.3. Lokalplanområdet ligger i byzone.



§ 3 Anvendelse

3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til blandede byfunktioner som bolig og erhverv svarende til miljøklasse 1 – 2 herunder offentlig og privat service, p-anlæg, kulturelle formål og rekreative formål.

Byggefelterne 32 og 35 samt den sydligste randbebyggelse af byggefelt 16 (jf. kortbilag 3) må dog ikke anvendes til boligformål eller anden miljøfølsom anvendelse, men alene til erhverv herunder offentlig og privat service, p-anlæg, kulturelle formål og rekreative formål.

Lokalplanens område må ikke anvendes til detailhandel.

3.2. Byggefelt 16

Der må opføres max 14.500 m² bruttoetageareal i byggefelt 16, fordelt på max 10.900 m² bruttoetageareal til boligformål og max 3.600 m² bruttoetageareal til erhverv. Bebyggelse til parkering, renovation, cykler, tekniske anlæg mv. indgår ikke i bruttoetagearealet.

3.3. Byggefelt 32

Der må opføres max 10.700 m² bruttoetageareal i byggefelt 32, fordelt på max 5.400 m² bruttoetageareal til erhverv og max 5.300 m² bruttoetageareal til kulturelle formål. Bebyggelse til parkering, renovation, cykler, tekniske anlæg mv. indgår ikke i bruttoetagearealet.

3.4. Byggefelt 35

Der må opføres max 3.600 m² bruttoetageareal i byggefelt 35 til kulturelle formål. Bebyggelse til parkering, renovation, cykler, tekniske anlæg mv. indgår ikke i bruttoetagearealet.

3.5. Ved blanding af de forskellige funktioner i bygninger, må erhverv, kultur, fritidsfaciliteter, offentlig og privat service samt café/restaurant mv. ikke placeres ovenpå boliger. (Bestemmelsen har til hensigt at placere udadvendte funktioner nederst i bygninger ved blanding af flere funktioner i samme bygning.)

3.6. Der må etableres overdækket terrænparkering i gårdrummene i

byggefelt 16 og i Sønder Vold samt i p-hus i området syd for byggefelt 35 som vist på kortbilag 4. Alternativt må der etableres kælderparkering under byggefelterne 16, 32 og 35. Der må desuden etableres et mindre antal p-pladser i Kongensstræde og på Hyrups og Wulffs Torv.

3.7. Der skal anlægges opholdsareal som beskrevet i § 9 og i principet som vist på kortbilag 3.

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



§ 4 Udstykning

4.1. Lokalplanområdet må udstykkes i storparceller i princippet som vist på kortbilag 6. Derudover kan storparcellerne videreudstykes i delparceller. De enkelte bygninger kan endvidere udstykkes som sokkelgrunde, hvor opholdsarealer indregnes som en ideel andel af den omkringliggende storparcel eller delparcel.

Der kan tillades udstykning af parceller ovenpå underliggende parkeringskælder, forudsat nødvendige brandadskillelser etableres mellem kælder og overliggende bebyggelse.



§ 5 Veje, stier, torvepladser og parkering

Veje

5.1. Lokalplanområdet trafikbetjenes primært fra Kongensstræde og sekundært fra Kongensgade, Skanseodde og Frederiks Kanal, som vist på kortbilag 4.

5.2. Der udlægges, i princippet som vist på kortbilag 4, areal til følgende vejudlæg, gangpassager og torvepladser:

A-B Kongensstræde anlægges som ny lokalgade (10 meter bred)

C-D Skanseodde anlægges som ny trafikgade (16 meter bred)

E-F Kanonstræde anlægges som ny gangpassage

G-H Kastelsvej anlægges som ny gangpassage

Hyrups Torv og Wulffs Torv anlægges som nye torvepladser.

En del af Kongensgade nedlægges med lokalplanens realisering.

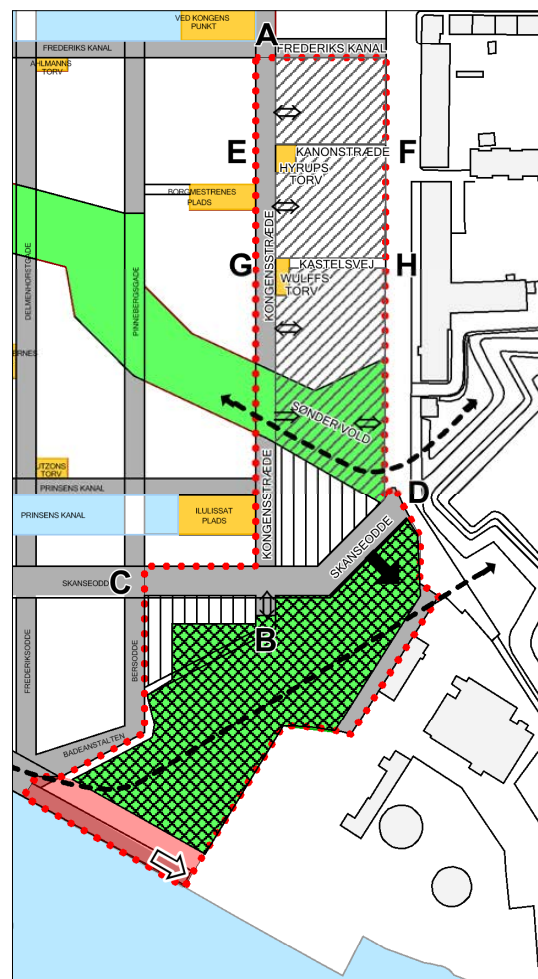
5.3. Der skal reserveres areal til ny vejadgang til Shell Havneterminal i princippet som vist på kortbilag 4.

5.4. Der skal reserveres areal til brandvej til Shell i princippet som vist på kortbilag 4.

5.5. Byrummene Wulffs Torv, Hyrups Torv, de grønne arealer Sønder Vold og området syd for Skanseodde samt gangpassagerne Kanonstræde og Kastelsvej skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere

Stier

5.7. Der skal anlægges offentlig stipassage gennem området omkring Sønder Vold og området syd for Skanseodde der forbindes med det etablerede stisystem på Kastellet.



Udsnit af kortbilag 4.

Signaturforklaring

	Lokalplanafgrænsning
	Overdækket terrænparkering eller P-kælder
	Mulighed for P-hus og støjafskærmning mod Shell Havneterminal
	Mulighed for P-kælder
	Dobbeltrettet P-adgang
	Ensrettet P-adgang
	Ny vejadgang Shell
	Redningsvej Shell
	Torvepladser
	Grønt areal
A - B	Ny lokalgade
C - D	Ny trafikgade
E - F	Ny gangpassage
G - H	Ny gangpassage
	Stiforbindelser
	Område med adgangs- og brugsret for Shell Havneterminal jf. deklaration

5.8. Der skal etableres stiforbindelse gennem de tre bebyggelser i byggefelt 16.

Parkering

5.9. Parkering må ske i overdækket terrænparkering i gårdrummene i byggefelt 16 og i Sønder Vold samt i p-hus i området syd for byggefelt 35 som vist på kortbilag 4. Alternativt må der etableres kælderparkering under byggefelterne 16, 32 og 35. Der påregnes endvidere et mindre antal p-pladser i Kongensstræde og på Hyrups og Wolffs Torv.

5.10. Arealerne ovenpå parkeringsanlæggene i byggefelt 16 og i Sønder Vold må anvendes til opholdsarealer.

5.11. Ind- og udkørsel til parkeringsanlæggene skal ske fra Kongensstræde. Dog er der kun indkørsel til parkeringsanlægget i Sønder Vold fra Kongensstræde, mens både ind- og udkørsel kan ske fra Kongensgade.

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

5.13. Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til parkeringspladser svarende til minimum:

0,6 p-plads pr. 100 m² bolig.

1,6 p-plads pr. 100 m² erhverv.

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

Handicapvenlige p-pladser indgår ved beregning af antallet af parkeringspladser.

5.14. 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%.

5.15. 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 Kanalbyens område i dokumenteres, at der kan tilvejebringes parkering til bebyggelsen indenfor lokalplanens område.

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

5.17. 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 både etableres sammen med parkeringsanlæggene 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.



§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

6.1. Nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

6.2. Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes spildevandsplan. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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

6.4. Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, såsom: Energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, miljøstationer, mv.

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

6.6. Kabler, rør og ledninger til områdets tekniske forsyning skal fremføres som jordkabler.

6.7. Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer.

6.8. Der må opsættes solenergianlæg på flade tage og/eller som en integreret del af facaden. Se også § 8.

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

6.10. Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.



§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang og placering

Byggefelt 16

7.1. Bebyggelsen skal opføres som tre bebyggelser adskilt af de to gangpassager, Kanonstræde og Kastelsvej. Facaden mod de omgivende veje og gangpassager skal i stueetagen stå i byggefelternes ydre kant, som vist på kortbilag 3.

I de enkelte gårdrum udenfor byggefeltene må der opføres overdækket terrænparkering. Ovenpå parkeringsanlæggene kan der anlægges opholdsarealer for bebyggelsen i byggefeltet. Der skal etableres stiforbindelse med offentlig adgang fra omgivende veje og stipassager gennem bebyggelsen. Mindst en af stiforbindelserne gennem opholdsarealet skal være med niveaufri adgang jf. "DS 3028 – Tilgængelighed for alle".

7.2. I de enkelte gårdrum må der placeres skure til cykler og renovation med en højde på max 2,5 meter og et omfang på i alt max. 50 m² uden for byggefeltene.

Trappe- og elevatorårne må række ud over husdybderne og byggefeltet ind i gårdrummene. Altangange skal holdes indenfor husdybder og byggefeltet.

Trappesten, kælderskakter mv. på facader mod veje og stipassager skal placeres indenfor byggefeltene.

7.3. Bygninger til boligformål må have en bygningsdybde på max. 13 meter. Bygninger til erhvervsformål herunder offentlig og privat service må have en husdybde på max. 20 meter, og må række ud over byggefeltet ind i gårdrummene vist på kortbilag 3.

7.4. Der skal være portåbninger i bygningerne eller mellemrum mel-

lem bygningerne, så der er mulighed for gennemgang.

7.5. Bebyggelsen må opføres i 3 til 5 etager, som vist på kortbilag 3.

På taget må der etableres tagterrasser. Tagterrasser tælles ikke som en etage. Derudover må der bygges solanlæg, tårne til trapper, afkast, ventilationsskakter og elevatorer der ikke medregnes i etageantallet hvis de ikke overstiger en højde på 3 meter over taget. Værn omkring tagterrasser må ikke være højere end 1,5 meter over taget.

Byggefelt 32

7.6. Bebyggelsen må opføres i max. 3 etager. Facaden mod Skanseodde og Kongensstræde skal i stueetagen stå i byggefeltets ydre kant, se kortbilag 3.

Trappesten, kælderskakter mv. på facader mod veje skal holdes indenfor byggefeltet.

På taget må der etableres tagterrasser. Tagterrasser tælles ikke som en etage. Derudover må der bygges solanlæg, tårne til trappe, afkast, ventilationsskakter og elevatorer der ikke medregnes i etageantallet hvis de ikke overstiger en højde på 3 meter over taget. Værn omkring tagterrasser må ikke være højere end 1,5 meter over taget.

Byggefelt 35

7.7. Bebyggelsen må opføres i max. 3 etager. Facaden mod Skanseodde og Bersodde skal i stueetagen stå i byggefeltets ydre kant, se kortbilag 3 og 6.

Trappesten, kælderskakter mv. på facader mod veje skal holdes indenfor byggefeltet.

På taget må der etableres tagterrasser. Tagterrasser tælles ikke som en etage. Derudover må der bygges solanlæg, tårne til trappe, afkast,



ventilationsskakter og elevatorer der ikke medregnes i etageantallet hvis de ikke overstiger en højde på 3 meter over taget. Værn omkring tagterrasser må ikke være højere end 1,5 meter over taget.



§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Byggefelt 16

8.1. Bebyggelsen i hvert af de tre byggefelter skal fremstå med sit eget, nutidige arkitektoniske udtryk. Ny bebyggelse skal opføres med en sådan ydre fremtræden, at der opnås en god helhedsvirkning, med hensyn til farveholdning, proportioner og materialer.

Facader

8.2. Bebyggelsens facader i de tre bebyggelser skal opdeles i flere enkeltbygninger med lodret facadeopdeling og variation i facadehøjder/gesimsafslutninger, så hver side af bebyggelsen ikke fremstår som en lang ubrudt facadelinje.

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

Tage

8.4. Tage må udføres som flade tage eller med hældning. Der må etableres tagterasser på tagene.

8.5. Tage skal udføres med ureflekterende tagmaterialer. Der kan monteres solfangere på tage på bygninger med 4 etager og derover. Solfangere skal have en afstand på mindst 2 meter til tagets kant mod gårdrum og mod gader, så de fremstår mindst muligt synlig fra bygninernes omgivelser.

8.6. Tage må udføres med beplantning, der kan medvirke til at forsinke/absorbere regnvand.

Altaner

8.7. Der må ikke etableres altaner i stueetagen, dog gerne franske altaner i flugt med facaden samt tilbagetrukne/indeliggende altaner.

8.8. Altaner på facader mod gader må på hver bygning tilsammen maks. fylde 1/2 af facadens samlede areal (Udregnes for det synlige

værn på altanen) og må have et fremspring fra facaden på maks. 1 meter mod Kongensgade. Mod øvrige gader og gangpassager må de have et fremspring på max 1,5 meter.

8.9. Altaner mod gader og gangpassager må for hver facade på hver etage tilsammen have en max længde svarende til halvdelen af facadens længde.

8.10. For altaner og karnapper mod gader skal der være en frihøjde på 4,20 meter mellem undersiden af altanen og færdselsarealer. Ved arealer friholdt for motorkøretøjer dog min. 3 meter.

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

Byggefelt 32 og 35

8.7 Bebyggelsen i hvert af de to byggefelter skal fremstå med sit eget, nutidige arkitektoniske udtryk. Ny bebyggelse skal opføres med en sådan ydre fremtræden, at der opnås en god helhedsvirkning, med hensyn til farveholdning, proportioner og materialer.

Facader

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

Tage

8.13. Tage må udføres som flade tage eller med hældning. Der må etableres tagterasser på tagene.

8.14 Tage skal udføres med ureflekterende tagmaterialer.

Byggefelt 16, 32 og 35

Anlæg til indvinding af solenergi



8.15. Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

8.16. Der kan monteres solfangere på tage på bygninger med 4 etager og derover. Solfangere skal have en afstand på mindst 2 meter til tagets kant mod gårdrum og mod gader, så de fremstår mindst muligt synlig fra bygningernes omgivelser.

8.17. Til energiproducerende anlæg på tage og facader må der ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne. Solceller og lign. energiproducerende anlæg, skal være antirefleksbehandlede.

Skiltning

8.18. Skiltning på ejendomme må kun finde sted i forbindelse med de funktioner og erhverv, der i henhold til §3 kan etableres.

8.19. Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur. Skiltning må ikke have karakter af reklame.

8.20. 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.

8.21. 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.

8.22. Der må maksimalt opsættes et henvisningskilt på facaders

stueetage ved bygningens indgang pr. virksomhed/funktion. Hvis der er flere virksomheder/funktioner i en bygning skal henvisningskilte samordnes, eller der skal udarbejdes et samlet skiltekoncept mht. størrelse og placering.

8.23. Udhængsskilte skal placeres på bebyggelsens facade i stueetagen under 1. sals vinduer, og der må max opsættes et udhængsskilt pr. virksomhed. Skilte må max 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.

8.24. 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.

8.25. 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 indbliksgener.

8.26. Skilte skal udformes, så de ikke blænder.

8.27. Al skiltning skal fjernes ved virksomhedens/funktionens ophør.

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



§ 9 Ubebyggede arealer

Friarealer

9.1. Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje og stier, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder.

Opholdsarealer

9.2. Der skal anlægges fælles opholdsarealer i lokalplanområdet.

Ved nybyggeri og ændret anvendelse der medfører et øget behov etableres udendørs opholdsareal svarende til:

20% af boligetagearealet.

5 % af erhvervsetagearealet.

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. Opholdsarealer er vist på kortbilag 3.

Støjafskærmning

9.3. Det skal påregnes, at der i området syd for Skanseodde skal etableres en støjafskærmning i mod Shell Havneterminal. Støjafskærmningen etableres med toppunkt i kote 10.

9.4. Støjafskærmningen gives et ordentligt udseende. Den kan udføres som en jordvold, murværk eller lignende bygværk.



§ 10 Terrænregulering

10.1. Terrænet i lokalplanområdet skal reguleres til minimum kote 2,50 DVR90, så laveste gulvkote for bygninger ikke ligger lavere end kote 2,50 DVR90 - dog undtaget overdækket parkeringsanlæg og kældre.

10.2. Overgange i terrænet skal gøres niveaufri, så der bliver en jævn overgang som tilgodeser bevægelseshæmmedes adgangsmuligheder jf. "DS 3028 - Tilgængelighed for alle".



§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

11.1. Der er meddelt tilladelse efter Jordforureningslovens § 8,

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

11.3. Tilsvarende skal der i takt med opførelse af bebyggelse ske en terrænhævning og klimasikring som beskrevet i § 10.

11.4. 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.

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

11.6. Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varme-, kloak- og vandforsyning,

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

Note: Krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning er betinget af, at Fredericia Kommune har godkendt eller efterfølgende godkender et varmforsyningsforslag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra forsyningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.



§ 12 Bydelsforeningen – Kanalbyen ved Lillebælt

12.1. Senest ved udstykning af området optages området i bydelsforeningen – Kanalbyen ved Lillebælt.



§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

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, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19)

Naboorientering

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt 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 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 privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af Fredericia Kommune endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder de 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 en foregribelse af 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, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser til lokalplanens indhold, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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



§14 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

12. juni 2017

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

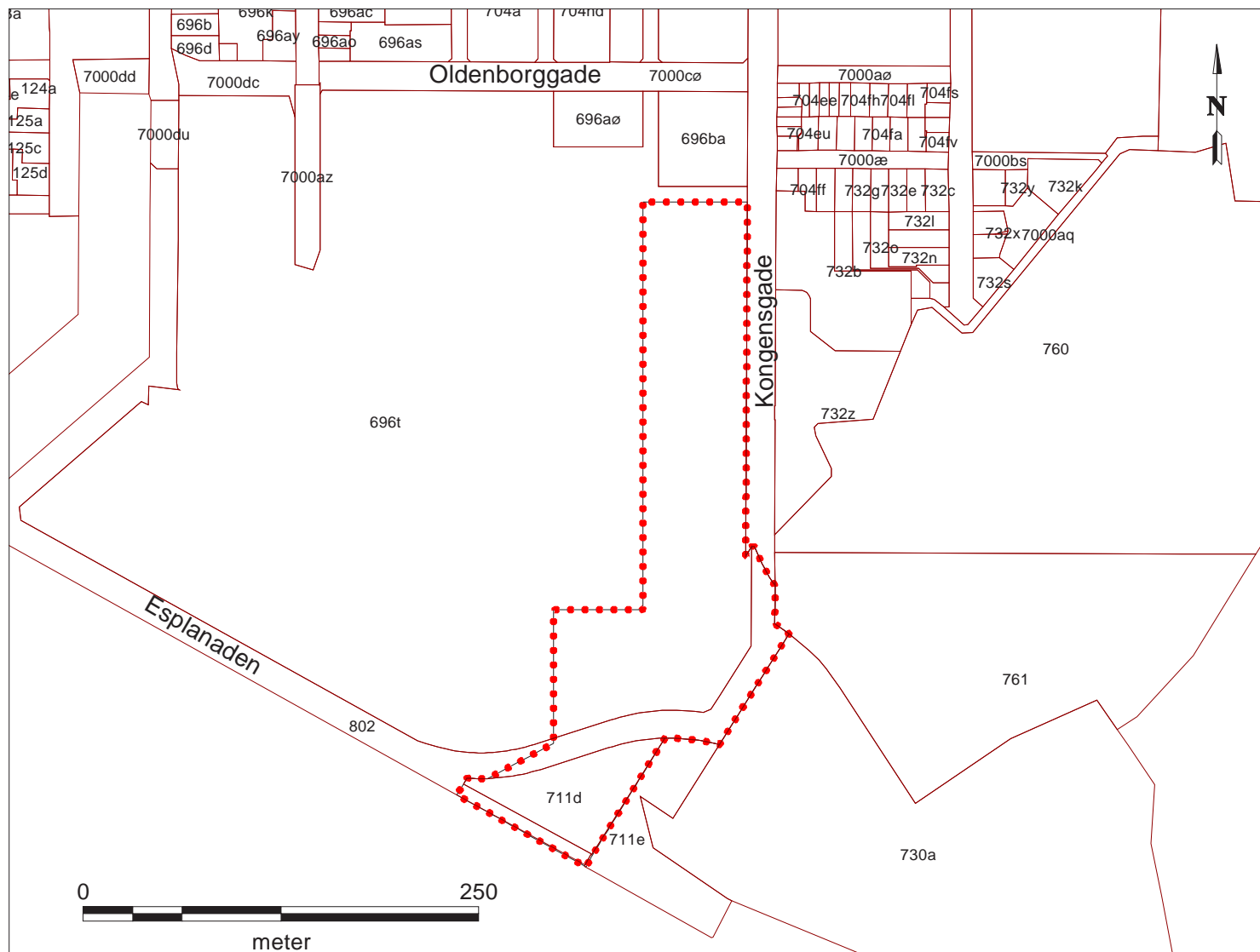
Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

14. juni 2017 - 23. august 2017



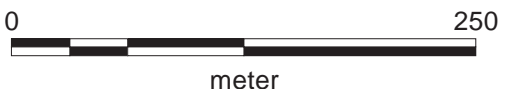


Kortbilag 1- Lokalplanens afgrænsning



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel

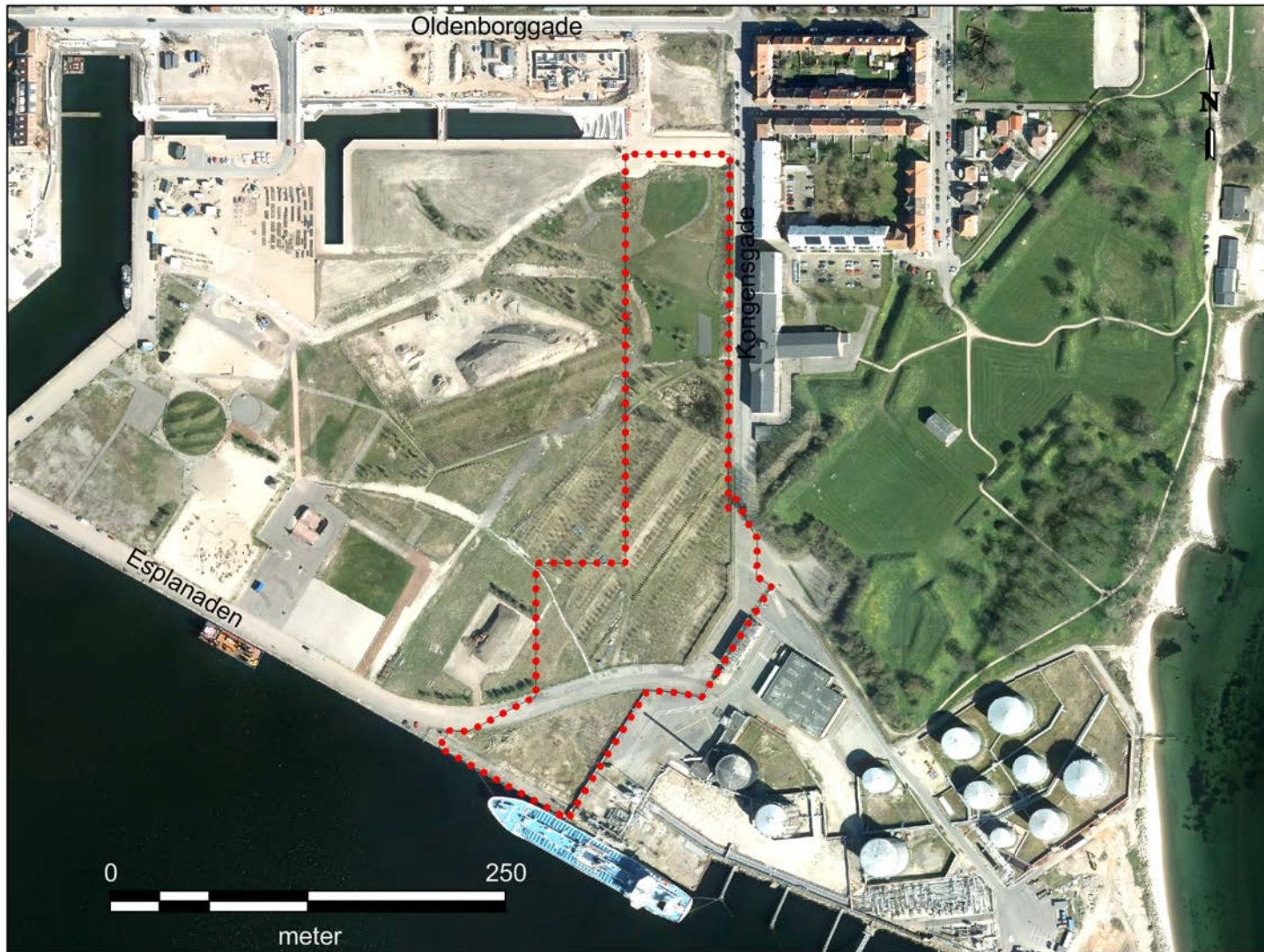


© Geodatastyrelsen 8. maj 2017





Kortbilag 2 - Luftfoto



Signaturforklaring

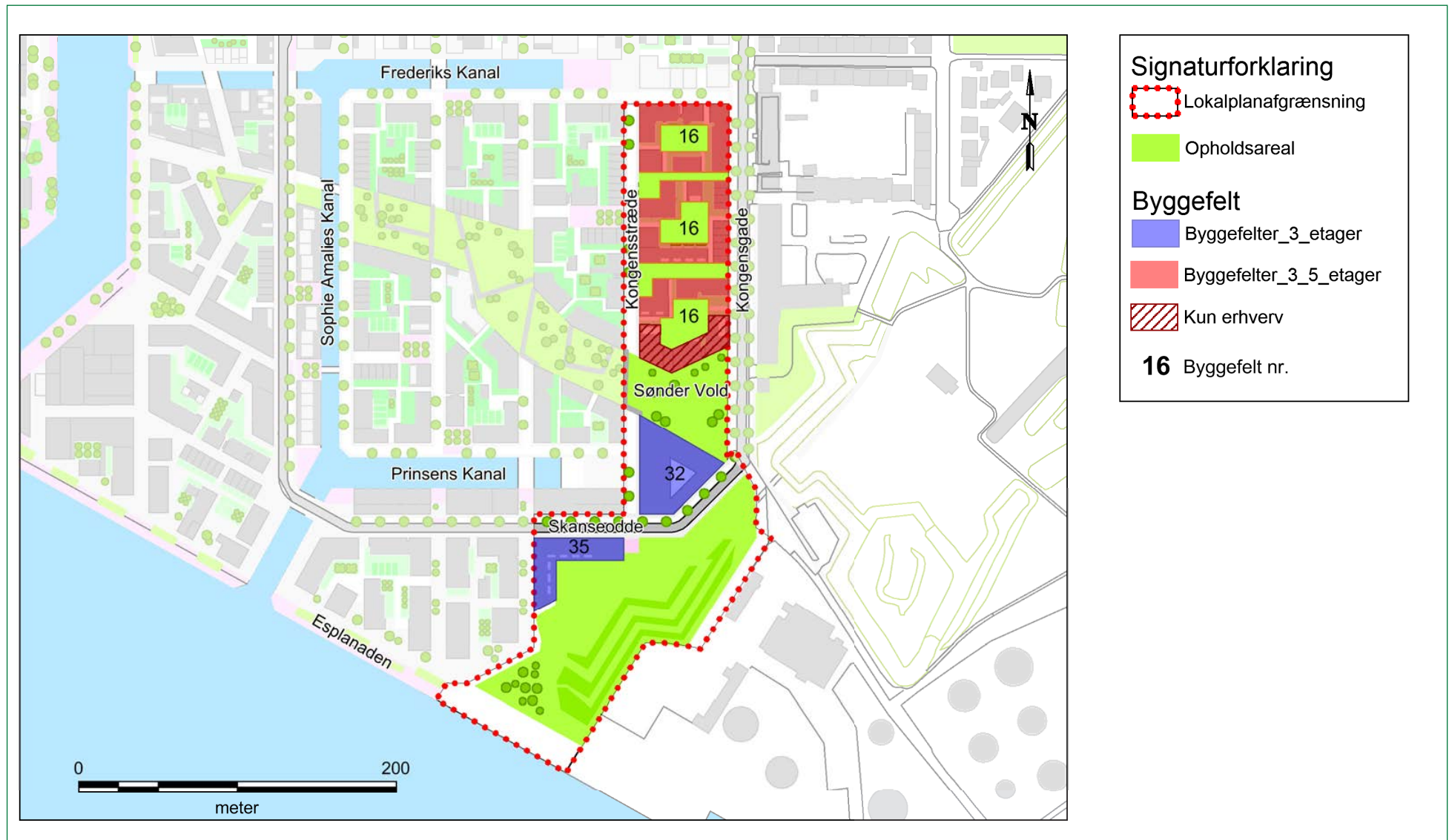
 Lokalplanafgrænsning

© Geodatastyrelsen 8. maj 2017





Kortbilag 3- Fremtidige forhold, byggefelter og etageantal



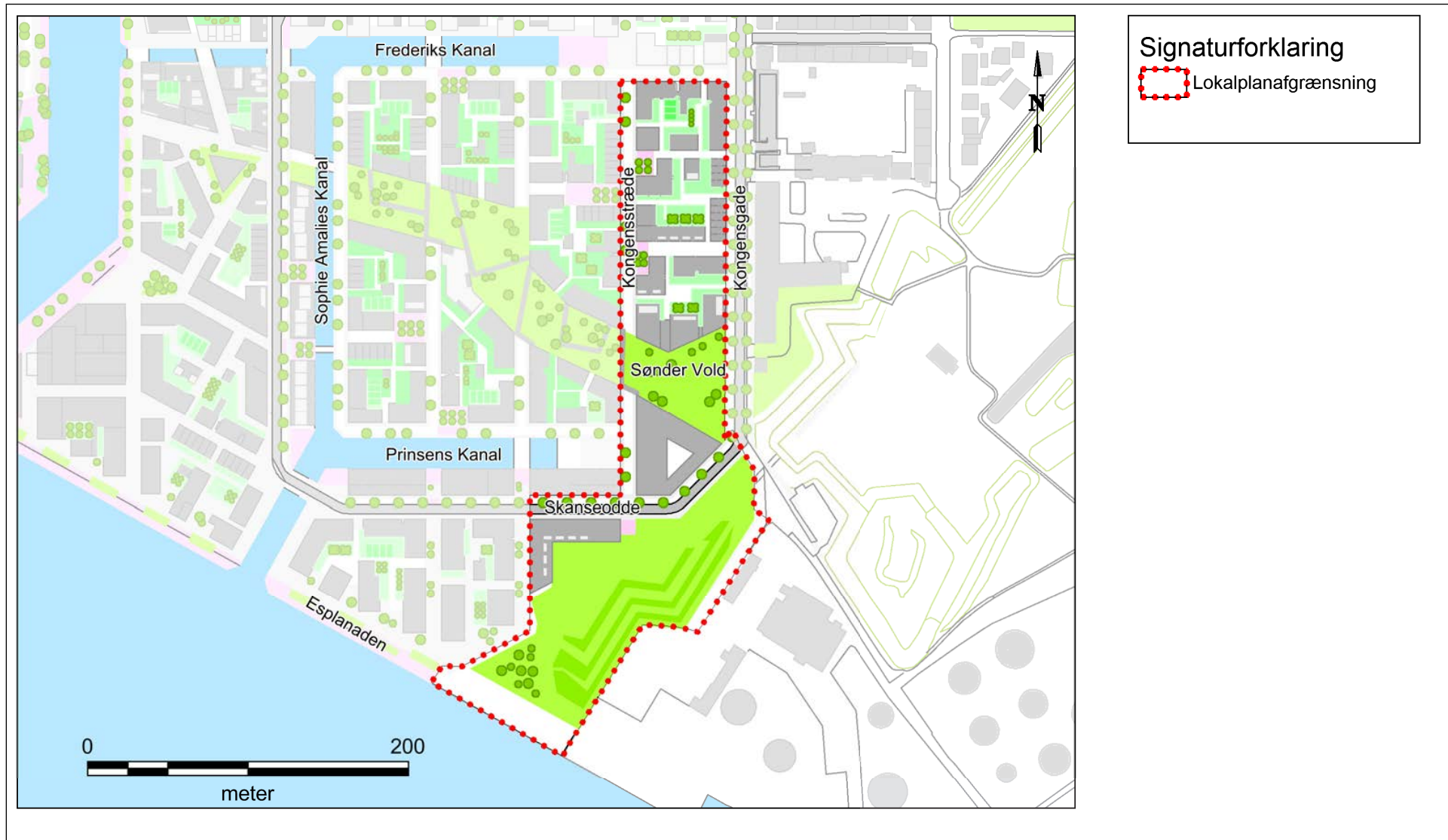


Kortbilag 4 - Fremtidige forhold, trafikstruktur og parkering



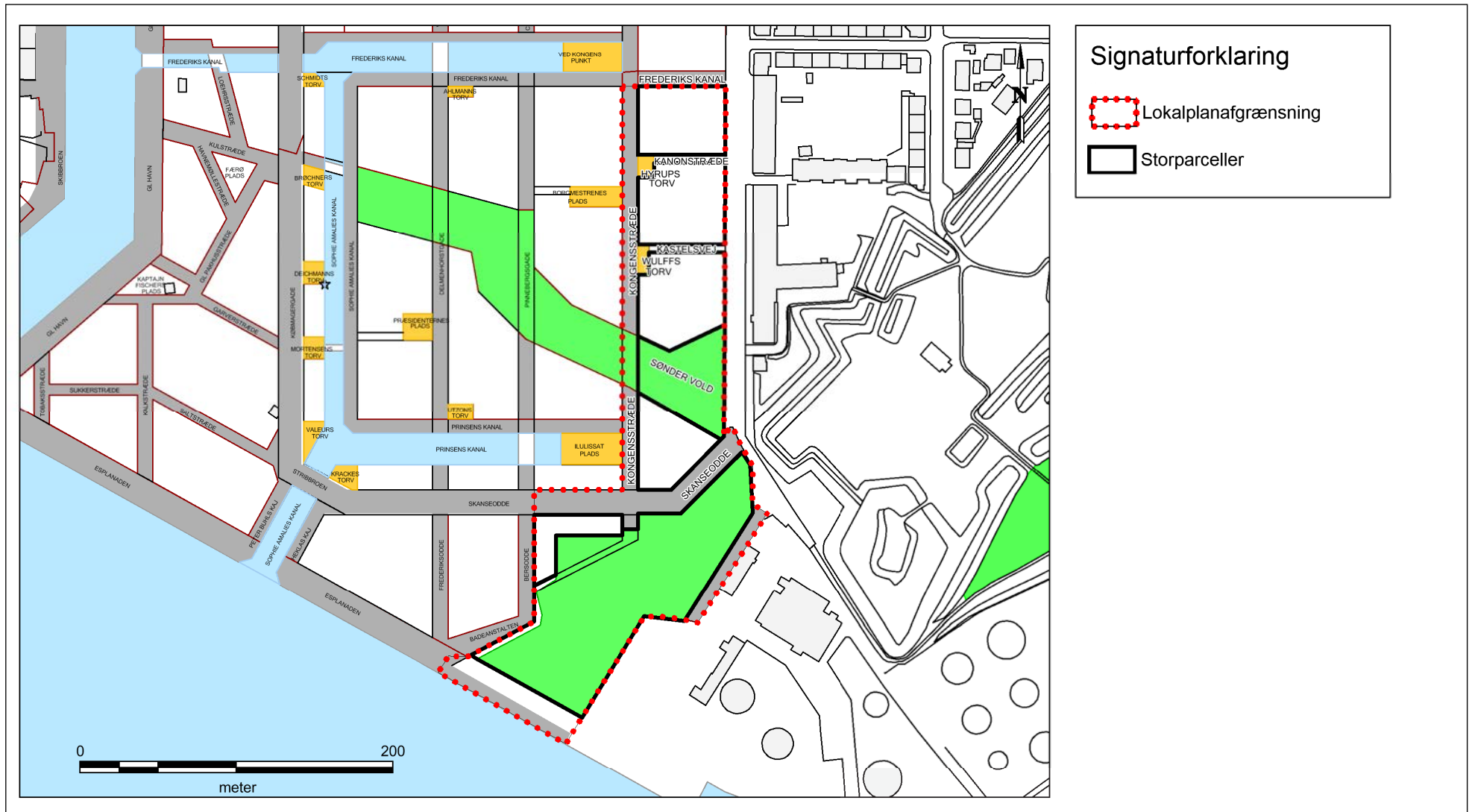


Kortbilag 5 - Fremtidige forhold, illustrationsplan





Kortbilag 6 - Principper for udstykning



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Storparceller





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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

