



**Referat fra mødet i  
By- og Planudvalget**

(Indeholder åbne dagsordenspunkter)

- Mødedato:** Torsdag den 4. maj 2017
- Mødested:** Meldahls Rådhus – Byens Tingstue
- Mødetidspunkt:** Kl. 16:00 - 17:00
- Medlemmer:** Formand: Steen Wrist Ørts (A)  
Næstformand: Nicolaj Wyke (V)  
Christian Bro (A)  
Inger Nielsen (O)  
Lars Ejby Pedersen (A)





## Indholdsfortegnelse

28	Godkendelse af dagsorden .....	3
29	Lokalplan nr. 351 for siloer ved Møllebugtvej .....	4
30	Igangsætning af lokalplan for byggefelt 16, 32 og 35 i FredericiaC .....	7





## **28 Godkendelse af dagsorden**

Sagsnr.:

Sagen afgøres i: Byrådet

### **Sagsresumé:**

### **Sagsbeskrivelse:**

### **Økonomiske konsekvenser:**

### **Vurdering:**

### **Indstillinger:**

Fagafdelingen indstiller

### **Bilag:**

#### **Beslutning i By- og Planudvalget den 04-05-2017:**

Dagsordenen blev godkendt.





## 29 Lokalplan nr. 351 for siloer ved Møllebugtvej

Sagsnr.:17/1331

Sagen afgøres i: Byrådet

### Sagsresumé:

Den 8. februar 2017 besluttede et flertal af By- og Planudvalget, at der udarbejdes et forslag til lokalplan for et område ved Møllebugtvej med mulighed for opførelse af et 35 m højt siloanlæg under varetagelse af de relevante hensyn.

Der er nu udarbejdet et forslag til lokalplan med miljøvurdering. Lokalplanforslaget omfatter en del af Pakhusvej 2 samt mindre del af Møllebugtvej/Nyhavnvej og giver mulighed for byggeri i op til 35 m.

Siloernes lodrette facader kan være 25 m med en konisk top på yderligere 5 m. På toppen af siloerne kan etableres et transportanlæg til korn, således at det samlede anlæg kan få en højde på op til 35 m.

Der er sammen med lokalplanforslaget foretaget en miljøvurdering. Denne miljøvurdering viser, at forslaget kan give nogle miljøpåvirkninger i forhold til det, der er godkendt i den eksisterende lokalplan.

Det indstilles, at forslag til lokalplan nr. 351 med miljørapport offentliggøres i 8 uger.

### Sagsbeskrivelse:

Et flertal i By- og Planudvalget besluttede på møde i udvalget den 8. februar 2017 at der meddeles afslag på en ansøgning om dispensation fra lokalplanen til at opføre 35 m høje siloer, samt at der udarbejdes et forslag til lokalplan for området, hvori der gives mulighed for et silobyggeri under varetagelse af de relevante hensyn.

Der er nu udarbejdet et forslag til lokalplan med miljøvurdering. Lokalplanforslaget omfatter en del af Pakhusvej 2 samt en mindre del af Møllebugtvej/Nyhavnvej og giver mulighed for byggeri i op til 35 m.

Siloernes lodrette facader kan være 25 m med en konisk top på yderligere 5 m. På toppen af siloerne kan etableres et transportanlæg til korn, således at det samlede anlæg kan få en højde på 35 m.

Der er endvidere bestemmelser for terrænregulering, bygningers ydre fremtræden og adgangforhold.

Lokalplanforslagets bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Der er sammen med lokalplanforslaget foretaget en miljøvurdering. Denne miljøvurdering viser, at bestemmelserne i forslaget kan give nogle miljøpåvirkninger i forhold til bestemmelserne i den eksisterende lokalplan. Det drejer sig først og fremmest om en visuel påvirkning som følge af mulighed for øget bygningshøjde samt forøgelse af trafik med lastbiler til og fra anlægget.





De visuelle påvirkninger for det byggeri, lokalplan nr. 351 giver mulighed for, vil primært medføre visuelle påvirkninger for bebyggelsen ved Egernvej, samt set fra Strandvejen. Fra de øvrige undersøgte standpunkter vil de planlagte anlæg i høj grad blive skjult af eller integreret i den eksisterende bebyggelse i området og på de øvrige havneområder.

Kornterminalen vil forøge trafikken i området med 7.000 lastbiler/år i fire måneder om året, hvilket svarer til cirka 80 arbejdsdage. Det giver cirka 88 kørsler pr. dag pr. vej. Når dette omregnes til spidstimetrafik giver det 11 lastbiler pr. retning.

De 11 lastbiler pr. retning i spidstimen forventes ikke at gøre nogen væsentlig forskel på trafikafviklingen i spidstimen, eftersom spidstime belastningen allerede er høj (500 køretøjer på Vestre Ringvej og 1.900 køretøjer på Strandvejen).

Uheldssituationerne må antages fremadrettet at være af samme slags som i den nuværende situation.

Der er sammen med miljøvurderingen igangsat et arbejde for at sikre, at virksomheden kan overholde de vejledende støjgrænser.

Etablering af siloanlægget vil muligvis påvirke det lokalplanlagte område syd-vest for krydset Strandvejen/ Vestre Ringvej støjmæssigt. Lokalplan nr. 201 Højhus i Hannerup, vedtaget af byrådet d. 3. juni 2002, giver mulighed for opførelse af et højhus på op til 26 etager. Der har ikke siden vedtagelsen af lokalplan nr. 201 vist sig forespørgsel om udvikling af området, der er ejet af Fredericia Kommune. Støjbilledet skal vurderes i forhold til denne lokalplan, og om nødvendigt skal lokalplan nr. 201 aflyses.

Siloanlæg vurderes at være omfattet af bilag 2, pkt. 10 a anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål i VVM-bekendtgørelsen. Fredericia Kommune har på baggrund af en VVM-screening vurderet, at anlægget må antages ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og at det derfor ikke kræver udarbejdelse af en særlig vurdering af projektets virkninger på miljøet (VVM-redegørelse). Denne afgørelse offentliggøres sammen med forslag til lokalplan og tilhørende miljørapport

Ved offentliggørelse af lokalplan nr. 351 ophæves lokalplan nr. 4 for lokalplanområdet.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Vedtagelse af en lokalplan for siloanlægget har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser for Fredericia Kommune.

Hvis lokalplanen imidlertid indebærer, at det bliver nødvendigt at afløse lokalplan 201, kan dette potentielt kan få betydning for den pris, som kommunen vil kunne opnå for arealet. På den anden side har der ikke har





været interesse fra investorside for at realisere lokalplan 2001, hvilket kan hænge sammen med, at arealet ligger udsat ift. støj fra havnen, vejstøj og trafik.

### **Vurdering:**

Lokalplanen giver mulighed for byggeri i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser samt det fremsendte ønske om siloanlæg med en højde på op til 35 m.

Teknik & Miljø vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med den ønskede udvikling for havnen.

### **Indstillinger:**

Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles overfor Økonomiudvalget og Byrådet,

1. at forslag til lokalplan nr. 351 og tilhørende miljørapport vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger
2. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre, redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af forslag til 351 og tilhørende miljørapport

### **Bilag:**

Åben - Forslag til lokalplan nr 351 Siloer ved Møllebugtvej

Åben - Miljørapport til lokalplan nr 351 for siloer ved Møllebugtvej

### **Beslutning i By- og Planudvalget den 04-05-2017:**

Et flertal bestående af Steen Wrist Ørts, Lars Ejby Pedersen, Christian Bro og Nicolaj Wyke anbefaler byrådet, at lokalplanforslaget vedtages og sendes i høring. Inger Nielsen stemte imod.





## **30 Igangsætning af lokalplan for byggefelt 16, 32 og 35 i FredericiaC**

Sagsnr.:17/3362

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

### **Sagsresumé:**

FredericiaC har anmodet om, at der igangsættes en lokalplanlægning for en ny bebyggelse i Karolinelundkvarteret, FredericiaC. Lokalplanområdet omfatter byggefelterne 16, 32 og 35.

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

Lokalplanens område med tilhørende oversigtskort og ses i bilag 1 og 2.

Teknik & Miljø indstiller, at det meddeles FredericiaC, at Fredericia Kommune er indstillet på at udarbejde et lokalplanforslag med tilhørende miljørapport og at lokalplanen udarbejdes på baggrund af udviklingsplanen for Kanalbyen.

### **Sagsbeskrivelse:**

FredericiaC har anmodet om, at der igangsættes en lokalplanlægning for en ny bebyggelse i Karolinelundkvarteret, FredericiaC. Lokalplanområdet omfatter byggefelterne 16, 32 og 35.

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

Området mellem Kongensgade og Kongensstræde ligger i tilknytning til det eksisterende byområde øst for Kongensgade og i naturlig forlængelse af de to lokalplanlagte områder i Oldenborggadekvarteret hvor Frederikshuset og Kongens Punkt opføres.

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

Lokalplanens område med tilhørende oversigtskort og ses i bilag 1 og 2.

### **Områdets struktur og karakter**

Lokalplanområdet ligger i Kanalbyens østligste del, mellem Kongensstræde og Kongensgade og afrundes mod syd af et område der ligger mellem Skanseodde og Bersodde. Lokalplanområdet viderefører den eksisterende bymidte og sikrer en nord-syd gående sigtelinje og kig mod Lillebælt. Området gennemskæres af det grønne byrum Sønder Vold, der





fortsætter mod vest og er placeret samme sted som den historiske Sønder Vold.

Byggefelt 16 er underopdelt i tre mindre karreer som i den historiske bymidte. Byggefeltet gennemskæres af Kanonstræde og Kastelsvej. Området ønskes anvendt til blandet bolig og erhverv. Den nye lokalplan skal åbne mulighed for at etablere et overbygget parkeringsdæk i de tre karreers gårdrum.

Udover nærhed til Sønder vold etableres der også to mindre byrum (Hyrups Torv og Wulffs Torv) mellem de tre karreer.

Boligbebyggelsen planlægges som en blanding af lejligheds- og rækkehusbebyggelse i op til 3 – 5 etager.

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.

Det sydligste byggefelt (byggefelt 35) 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.

Både i Sønder Vold og i det grønne område mod Shell er der mulighed for at etablere parkeringsanlæg.

Bebyggelsen vil primært få kørende adgang via Kongensstræde.

En rumlig model over den påtænkte bebyggelse er er vedlagt i bilag 3.

## Miljørapport

Med udgangspunkt i de lokalplaner der er udarbejdet for Kanalbyen, forventes det, at der vil være en række miljøparametre, som skal belyses nærmere i en miljøvurdering. Disse parametre forventes at være følgende:

- Støj
- Risiko
- Håndtering af eksisterende jordforurening
- Luft, støv og lugt fra omgivende virksomheder
- Klimatilpasning
- Kystlandskab
- Kulturarv
- Skyggepåvirkning af omgivelserne
- Trafik







## **Økonomiske konsekvenser:**

Det vurderes, at de afledte økonomiske konsekvenser ved realiseringen af de byggeprojekter og nye byrum, som lokalplanforslaget giver mulighed for, vil være af stor positiv betydning for Fredericias og Kanalbyens fortsatte udvikling.

I takt med udbygningen af området skal Fredericia Kommune overtage driften af bydelens pladser, gader, promenader og grønne byrum.

## **Vurdering:**

Lokalplanen vil muliggøre realisering af et spændende og attraktiv kvarter i sammenhæng med den eksisterende by.

Den planlagte bebyggelse vurderes at være i overensstemmelse med intentionerne i Udviklingsplanen for Kanalbyen og kommuneplanens rammer.

## **Indstillinger:**

Teknik & Miljø indstiller

1. at det meddeles FredericiaC, at Fredericia Kommune er indstillet på at udarbejde et lokalplanforslag med tilhørende miljørapport, der fastlægger anvendelse af området til blandede byfunktioner som bolig, kultur og erhverv svarende til miljøklasse 1 – 2, offentlig og privat service samt grønne områder og parkeringsanlæg
2. at lokalplanen udarbejdes på baggrund af udviklingsplanen for Kanalbyen.

## **Bilag:**

Åben - Bilag 1\_Lokalplanens område.pdf

Åben - Bilag 2\_Oversigtskort.pdf

Åben - Bilag 3\_Bebyggelsesplan i 3D.pdf

## **Beslutning i By- og Planudvalget den 04-05-2017:**

Godkendt som indstillet.





## Underskriftsside

Steen Wrist Ørts

Nicolaj Wyke

Lars Ejby Pedersen

Christian Bro

Inger Nielsen

---

---

---

---

---