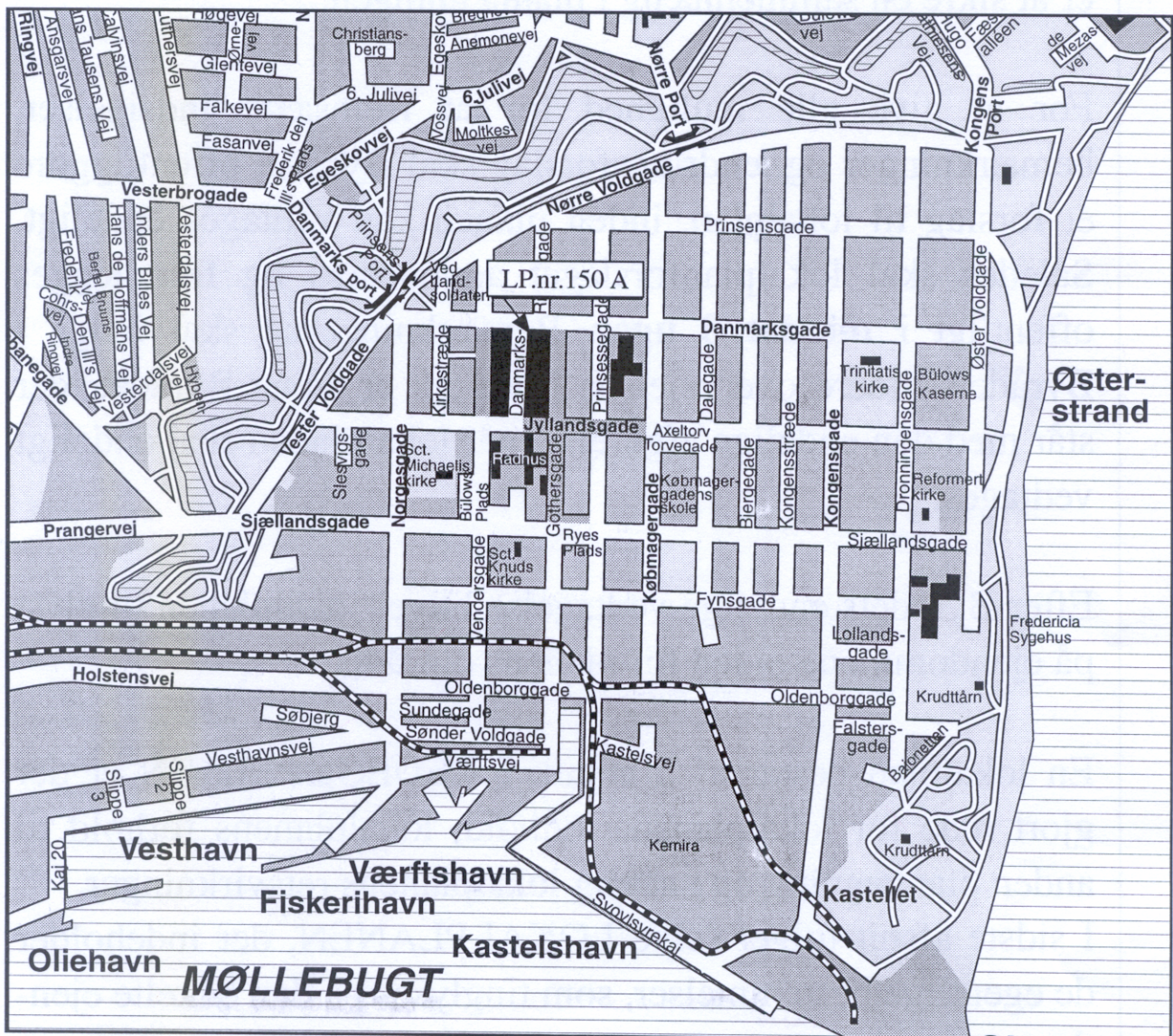


# Lokalplan nr. 150A

Karréerne Danmarksgade, Gothersgade,  
Jyllandsgade og Vendersgade

## FREDERICIA KOMMUNE





## HVAD ER EN LOKALPLAN ?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje- og stier, friarealer o.s.v. inden for lokalplanens område.

Ifølge lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet **skal** udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet 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 Byrådets videre overvejelser. Men det er alene Byrådet, der står med den endelige afgørelse, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

En lokalplan består af 2 afsnit. I REDEGØRELSEN er der gjort rede for lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning og endelig lokalplanens retsvirkninger. I sidste afsnit følger selve LOKALPLANEN, der indeholder de egentlige bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## REDEGØRELSE

Indledning .....	2
Lokalplanens indhold .....	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	4
Lokalplanens retsvirkninger .....	9
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger .....	9

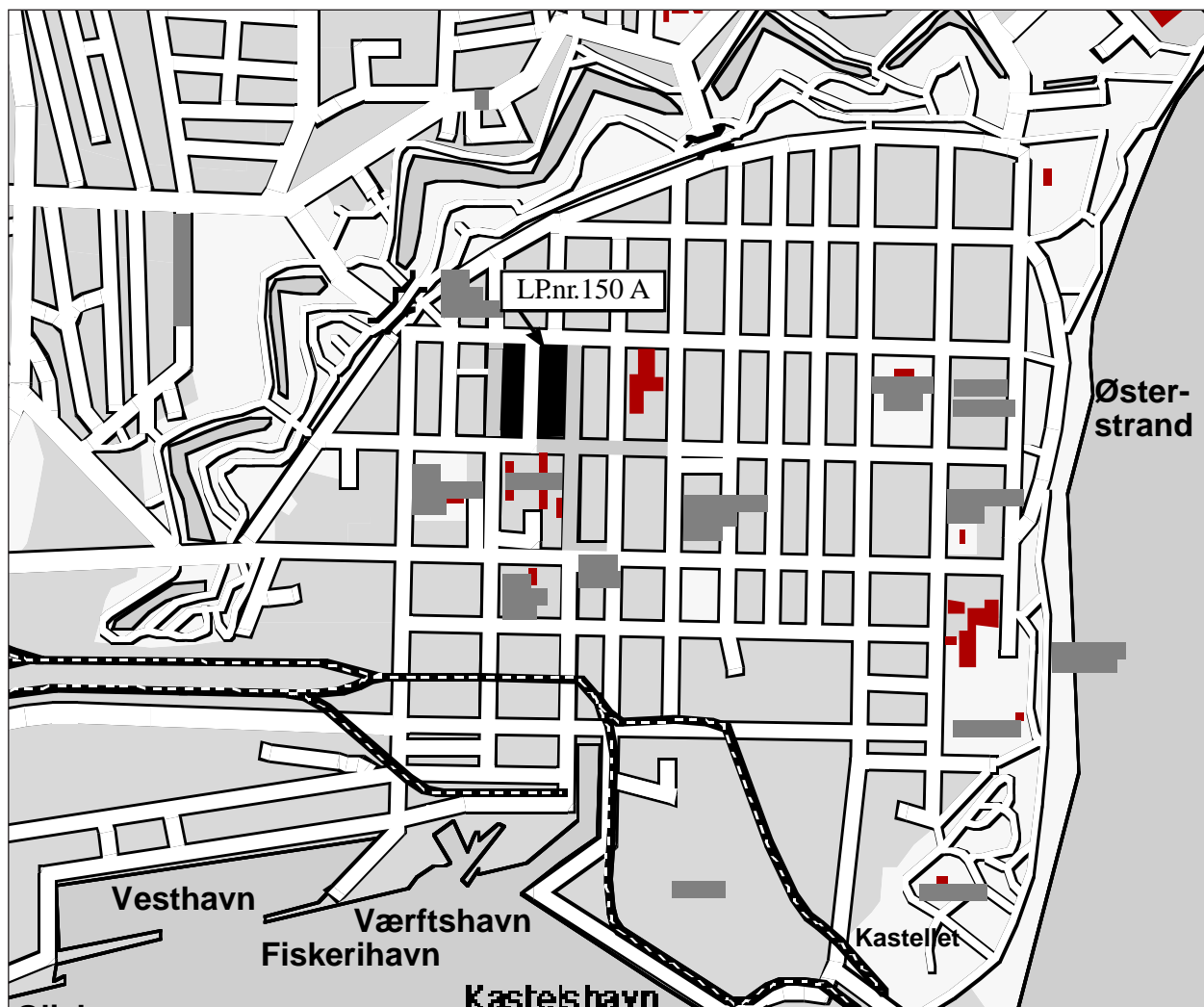
## LOKALPLAN NR. 150 A

Lokalplanens formål.....	15
Lokalplanens område .....	15
Områdets anvendelse .....	16
Vej- og stiforhold.....	17
Ledningsanlæg .....	18
Bebyggelsens omfang og placering .....	19
Bebyggelsens ydre fremtræden .....	20
Ubebyggede arealer.....	21
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	22
Servitutter .....	22
Ophævelse af lokalplan nr. 12.....	22
Vedtagelsespåtegning .....	23

## KORTBILAG

Kortbilag nr. 1:	Eksisterende forhold	Mål	1: 1.000
Kortbilag nr. 2:	Arealanvendelse	Mål	1: 1.000
Kortbilag nr. 3:	Illustrationsplan		
Kortbilag nr. 4:	Illustrationsplan		
Kortbilag nr. 5:	Illustrationsplan		
Kortbilag nr. 6:	Illustrationsplan/snit		

# REDEGØRELSE



*Lokalplanens område*

## INDLEDNING

Lokalplanen omfatter karréerne afgrænset af Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade, som vist på ovenstående plan.

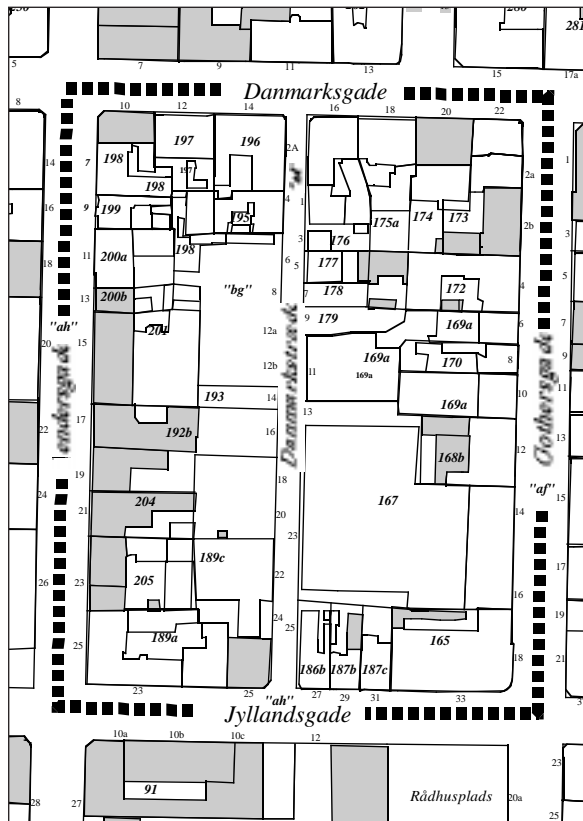
Udarbejdelse af lokalplanen sker på baggrund af en planlagt opførelse af et detailhandelscenter på ca. 12.000 m<sup>2</sup> incl. kælder på ca. 2000 m<sup>2</sup>.

Centret etableres i en del af de 2 karréer mellem de nuværende gågader Gothersgade og Vendersgade. Lokalplanen muliggør, at der kan opføres

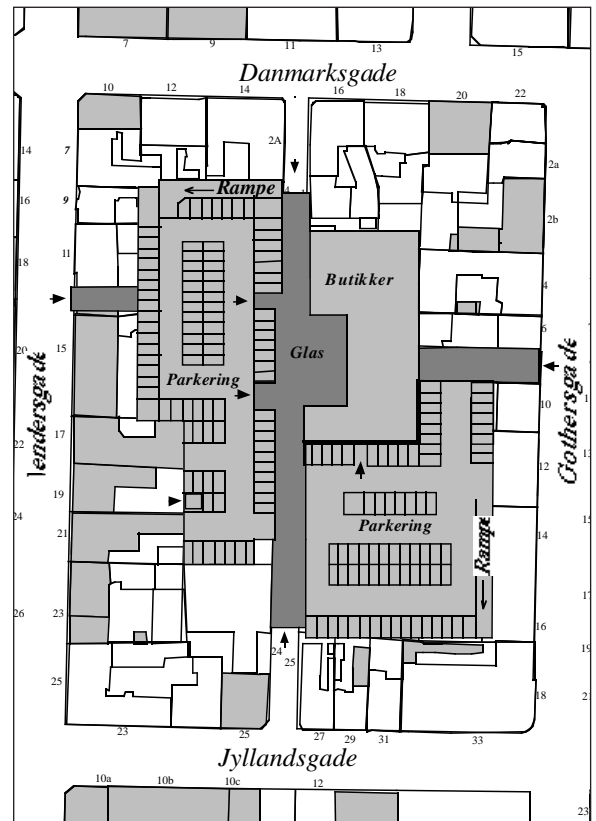
bebyggelse inde i de 2 karréer, bl.a. på de nuværende parkeringsarealer.

Lokalplanen afløser lokalplan nr. 12. Det tidligere offentliggjorte forslag nr. 150 afløses ligeledes af dette forslag. Byrådet har fundet det nødvendigt at udarbejde dette nye lokalplanforslag bl.a. fordi det i modsætning til det tidligere forslag åbner op for, at der på dele af det planlagte center kan etableres tagparkering.

# REDEGØRELSE



Eksisterende forhold og lokalplanens område



Tagplan

Illustrationsplan, eksempel på bebyggelse, der kan opføres inden for lokalplanens rammer

## LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse fastlægges fortsat til centerformål (butikker, hotel, liberale erhverv samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed - fortrinsvis i tilknytning til butikker) samt boligbebyggelse og offentlige formål herunder parkering.

I forhold til lokalplan nr. 12 åbnes der mulighed for, at der kan opføres bebyggelse på de arealer, der i dag er ubebyggede, og som i lokalplan nr. 12 var udlagt som parkeringsarealer. Planen åbner endvidere op for, at Danmarksstræde kan indgå i bebyggelsen

som overdækket forretningspassage.

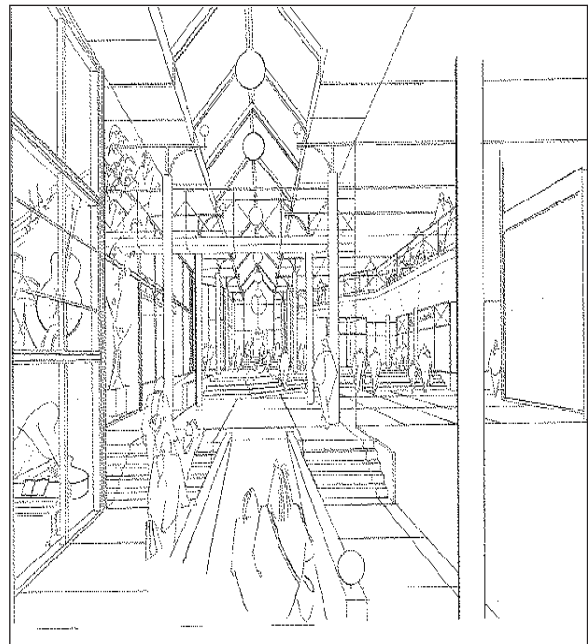
Principperne for centrets udstrækning og udformning fremgår af figurene på side 3, 4 og 5.

Karréernes randbebyggelse i Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade skal fortsat være sluttet randbebyggelse i overensstemmelse med principperne i kommuneplanen.

# REDEGØRELSE



*Foto fra Danmarksstræde*



*Perspektiv af forretningspassage der kan opføres i Danmarksstræde som en del af detailhandelscentret*

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### *Regionplan 1993*

I følge Regionplan 1993 § 1.4 skal der i kommuneplanen fastsættes bestemmelser, der hindrer etablering af butikker med et dagligvaresalgareal større end 1.500 m<sup>2</sup> uden for de fire egnscentres bymidter. De 2 aktuelle karreer er beliggende inden for bymidten og er derfor undtaget fra regionplanens begrænsninger for butikkers salgareal til dagligvarer.

### *Midlertidigt stop for store detailhandelsbutikker*

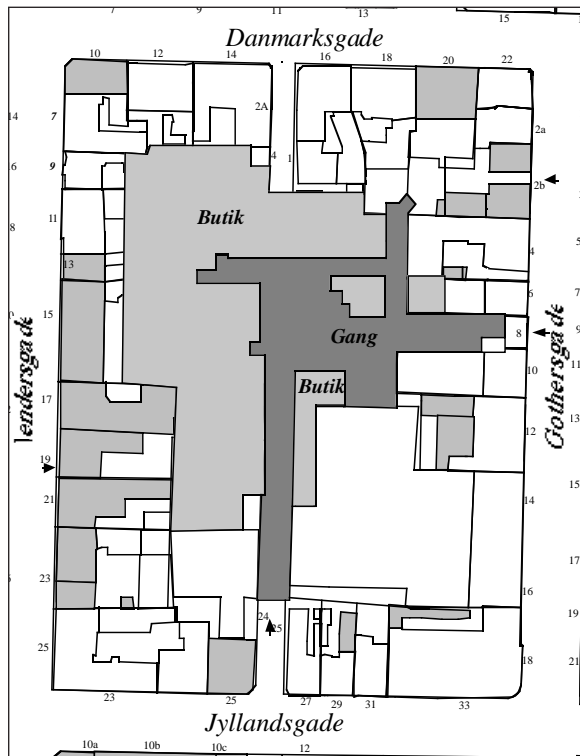
Under hensyn til, at Byrådet medtager bestemmelser om maksimale butiksstørrelser i lokalplanen, og der offent-

liggøres en VVM-redegørelse, har Miljø- & Energiministeriet meddelt Fredericia Kommune, at ministeriet er indstillet på ikke at gøre indsigelse imod planerne ud fra de hensyn, der ligger til grund for ministeriets henstilling om midlertidigt stop for store detailhandelsbutikker uden for bycentre samt stop for detailhandelsbutikker med regional betydning.

Lokalplanen fastsætter at dagligvarebutikker højst må have et etageareal på 3000 m<sup>2</sup>, og at udvalgswarebutikker højst må have et etageareal på 1000 m<sup>2</sup>. Centret må max. have et bruttoetageareal på 12.000 m<sup>2</sup>. Heraf udgør butiksarealet ca. 7000 m<sup>2</sup> og kælderen ca. 2000 m<sup>2</sup>.

Som følge nedrivninger af eks. bagbygninger mv. medfører centret et tilvækst i butiksetagearealet inden for

# REDEGØRELSE



- Butikker
- Gangareal

Gothersgadedæk

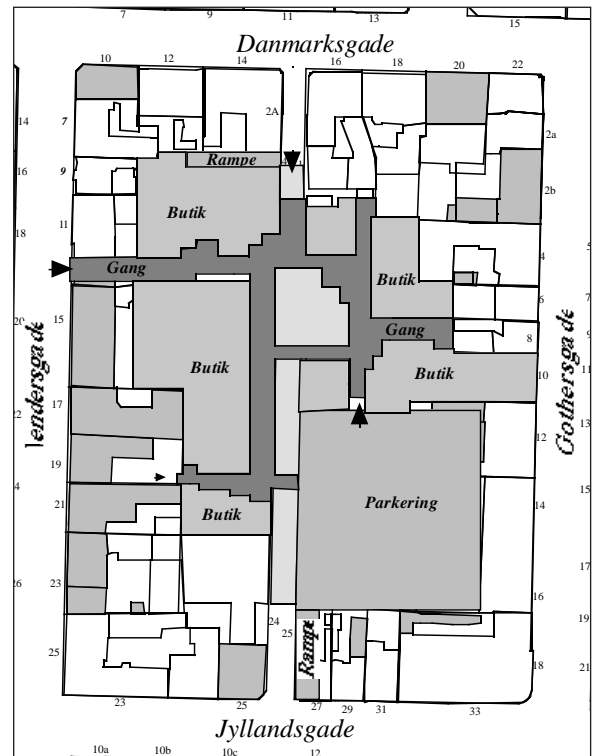
Illustrationsplan, eksempel på bebyggelse, der kan opføres inden for lokalplanens rammer

lokalplanens område på ca. 5.000 m<sup>2</sup>

## VVM

VVM står for Vurderinger af Virkninger på Miljøet. Formålet er at vurdere de bygge- og anlægsprojekter, der må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt så tidligt som muligt. Det er Vejle Amt, der udarbejder VVM-redegørelsen.

Selv om der er tale om omdannelse af et eksisterende centerområde, der allerede i dag i vidt omfang anvendes til butiksformål, og selv om centret ikke vurderes at påføre bymidten væsentlige miljøgener, har Fredericia Byråd



- Butikker
- Gangareal

Vendersgadedæk

Illustrationsplan, eksempel på bebyggelse, der kan opføres inden for lokalplanens rammer

ønsket at få klarlagt de miljømæssige virkninger på miljøet i bred forstand, og herunder også at få klarlagt og beskrevet virkningerne på detailhandelsmønsteret i regionen. Byrådet har derfor anmodet Vejle Amt om at udarbejde en VVM-redegørelse. Redegørelsen vil blive offentliggjort i forbindelse med et regionplantillæg, hvor der vil blive lejlighed til at fremkomme med ideer.

## Kommuneplan

Kommuneplantillægget for "Bymidten", der blev godkendt af Fredericia Byråd i 1995 samt Fredericia Kommuneplan vedtaget januar 1997, åbner op for muligheden af etablering af



# REDEGØRELSE



Fredericia Kommuneatlas

■ Høj bevaringsværdi

■ Middel bevaringsværdi

center/butiksarkade, der strækker sig igennem de 2 karréer, som er udlagt som centerområde. Bebyggelsesprocenten for de 2 karréer som helhed er fastsat til henholdsvis max. 180 og 200. Lokalplanen skal derfor overholde disse bebyggelsesprocenter.

Der må opføres bebyggelse i op til 2 1/2 etage og med større højde, såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning. Karréens randbebyggelse er i Bymidteplanen udpeget som gade-strækninger med generelt større bygningshøjde end 2 1/2 etage. I karréerne kan stueetagen i lighed med de øvrige centerkarréer tillades udbygget. Centret kan opføres i op til 3 etager. På side 11 er gengivet et uddrag af kommuneplanens rammer for bymidten.

## *Fredericia Kommuneatlas*

Miljø- og Energiministeriet har i samarbejde med Fredericia Kommune i 1995 registreret bevaringsværdier i byer og bygninger.

Som det er vist på figuren, er et stort antal bygninger inden for lokalplanens område registreret som havende middel bevaringsværdi. Kun Gothersgade nr. 12 er vurderet til at have høj bevaringsværdi.

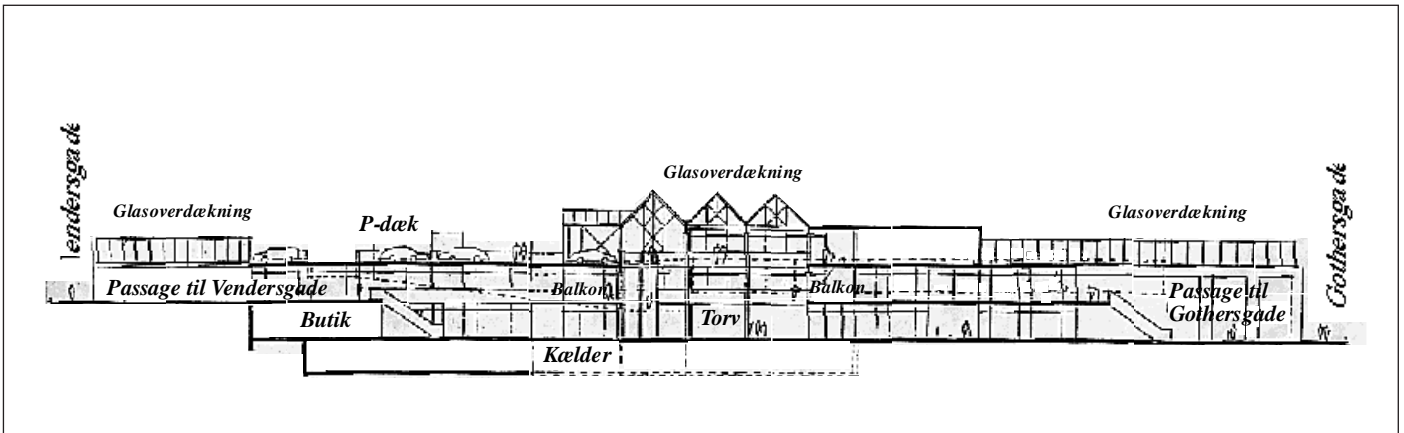
Ved opførelsen af centret etableres gående adgang via forretningspassager fra Gothersgade og Vendersgade. Dette indebærer, at ejendommen Gothersgade nr. 8 og Vendersgade nr. 13 nedrives. I stedet opføres nye bygninger her med indgangspartier til centret. Jyllandsgade nr. 27 planlægges nedrevet eller ombygget med henblik på at etablere en ny nedkørsel fra tagparkeringen.

Derudover planlægges nedrevet bygninger bl.a. langs Danmarksstræde samt bagbygninger, alle med lav eller middel bevaringsværdi.

## *Bystrukturen*

Den eks. karréstruktur bevares i sine store træk. Randbebyggelsen mod Gothersgade, Vendersgade, Danmarks-gade og Jyllandsgade bevares,





### Snit

*Illustrationsplan, eksempel på bebyggelse, der kan opføres inden for lokalplanens rammer*

kun enkelte steder nedrives huse i randbebyggelsen.

Danmarksstræde blev brudt allerede, da man byggede rådhuset. Karréstrukturen med randbebyggelse i Danmarksstræde forsvandt efter etablering af p-område i gaden. Strædet har i mange år fungeret som en adgangsvej til p-pladserne i karréernes indre og som "fødegade" til butikkerne i gågaderne. Der er idag ingen facadebebyggelse på vestsiden af gaden, kun ved enderne. På østsiden af strædet er der flere huller i bebyggelsen. Danmarksstræde fremtræder således ikke som en egentlig gade med facadebebyggelse. Det er således ikke et bevaringsværdigt gadebillede, der forsvinder med centerbebyggelsen.

For at man også fremover kan opfatte den oprindelige karréstruktur bibeholdes den nordlige og sydlige ende af Danmarksstræde. Overdækningen af

Danmarksstræde skal have en arkitektonisk udformning således, at gadens forløb så vidt muligt fortsat kan opfattes.

### Trafikale forhold

Lokalplanens område er afgrænset af 4 gader. Gothersgade og Vendersgade er gågader, Danmarksgade er på den aktuelle strækning ensrettet mod øst, og Jyllandsgade er klassificeret som gågade med mulighed for kørsel fra Danmarksstræde til Vendersgade.

Danmarksstræde er i dag ensrettet. Ved etableringen af butikscentret gøres Jyllandsgade dobbeltrettet på strækningen fra Vendersgade til Danmarksstræde.

Tilkørslen til centret foregår fra Danmarksgade via Danmarksstræde ad en rampe til tagparkering. Frakørsel sker via Jyllandsgade. En ny rampe fra tagparkeringen og frakørsel via Jyllandsgade vil indebære, at Jyllandsgades status som gågade ophæves på en strækning af ca. 10 m.

# REDEGØRELSE

---

Den midterste del af Danmarksstræde nedlægges i henhold til vejlovens bestemmelser. Der etableres gående adgang til centret fra Danmarksstræde og de 2 nuværende gågader Vendersgade og Gothersgade.

P-dækket over centret og Føtex forventes at kunne rumme ca. 217 parkeringspladser.

Varetilkørsel skal ske via Jyllandsgade og via gågaderne.

Problematikken omkring varetilkørsel, specielt med dagligvarer afklares efterfølgende evt. i forbindelse med byggesagsbehandlingen af centret.

I Bymidteplanen er der for etablering af p-pladser fastsat en række normer, der kan fraviges ved etablering af større samlede p-arealer for en enkelt karré. Da der ved opførelse af detailhandelscentret etableres en større fælles p-plads, fastsættes p-kravet for nybyggeri i lokalplanens bestemmelser til 1 plads pr. 50m<sup>2</sup> etageareal.

## *Cirkulære vedrørende kystområder*

Lokalplanens område er omfattet af Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19. december 1991 om planlægning og administration af kystområderne; men de af lokalplanen omfattede projekter vil ikke få indflydelse på kystlandskabets karakter.

## *Miljøforhold*

Inden for området må der ikke placeres miljøbelastende virksomheder.

Støjbelastningen, som påføres området fra virksomheder, må ikke overstige de grænser, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984, samt Regionplan 1993 for Vejle Amt for centerområder (55/ 40/40 dB(A)).

Det udendørs støjniveau fra trafikstøj ved nye boliger på mindst én af boligens facader samt primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A).

Det indendørs støjniveau i boliger må ikke overstige 30 dB(A). For offentlige kontorer, liberale erhverv m.v. må det indendørs støjniveau ikke overstige 35 dB(A).

Den største trafikale belastning er i Danmarksgade. Vejtrafikstøjen her er på baggrund af årsdøgnstrafikmængden beregnet til ca. 62 dB(A). Selv ved en markant stigning i trafikmængden f.eks. på 50%, vil støjniveauet kun stige med 1 dB(A). I Jyllandsgade er trafikmængden væsentlig mindre, og de øvrige omgivende gader er gågader.

På den baggrund skønnes det udendørs støjniveau på mindst én af boligens facader samt primære opholdsarealer beliggende bag randbebyggelsen at blive dæmpet således, at grænseværdierne på 55 dB(A) kan

overholdes. Det udendørs støjniveau ved butikker og liberale erhverv må ikke overstige 60 dB(A).

Der vil i forbindelse med nybyggeri blive stillet krav om facadeisolering, således at bygningsreglementets kap. 9 stk. 2.5 kan overholdes.

Matr. nr. 168 b, 169 a, 172 og 198 er registreret som muligt forurenede med kemikalieaffald. Hvis der konstateres forurening på ejendommene, vil de blive registreret efter kemikalieaffaldsdepotloven, hvorefter amtet skal godkende ændringer i arealanvendelsen.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsæt

ning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

## LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at bestemmelserne i lov om planlægning vedrørende mindste grundstørrelser, maksimal bebyggelsehøjde og etageantal overholdes.



# REDEGØRELSE

---

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år fra forslaget offentliggørelse.

**Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra  
den 19. marts 1997 til den 14. maj 1997.  
Sidste frist for indsigelser og ændringsforslag er  
den 14. maj 1997.**

## KOMMUNEPLANENS RAMMER

## BYMIDTEN

## Centerområder

Centerområder må anvendes til dagligvare- og udvalgsvarer-butikker, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service. Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til generende erhvervsvirksomhed.

Normer for opholdsarealer:

Blandet bolig og erhverv: 25% af etagearealet

Boligområder: 50% af etagearealet

Erhvervsområder: 10% af etagearealet

Offentlige formål: 15% af etagearealet

Parkeringsnormer:

Boliger, 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal

Udvalgsvarerforretn. pengeinst. 1 plads pr. 30 m<sup>2</sup> etageareal.

Dagligvareforretninger, 1 plads pr. 20 m<sup>2</sup> etageareal

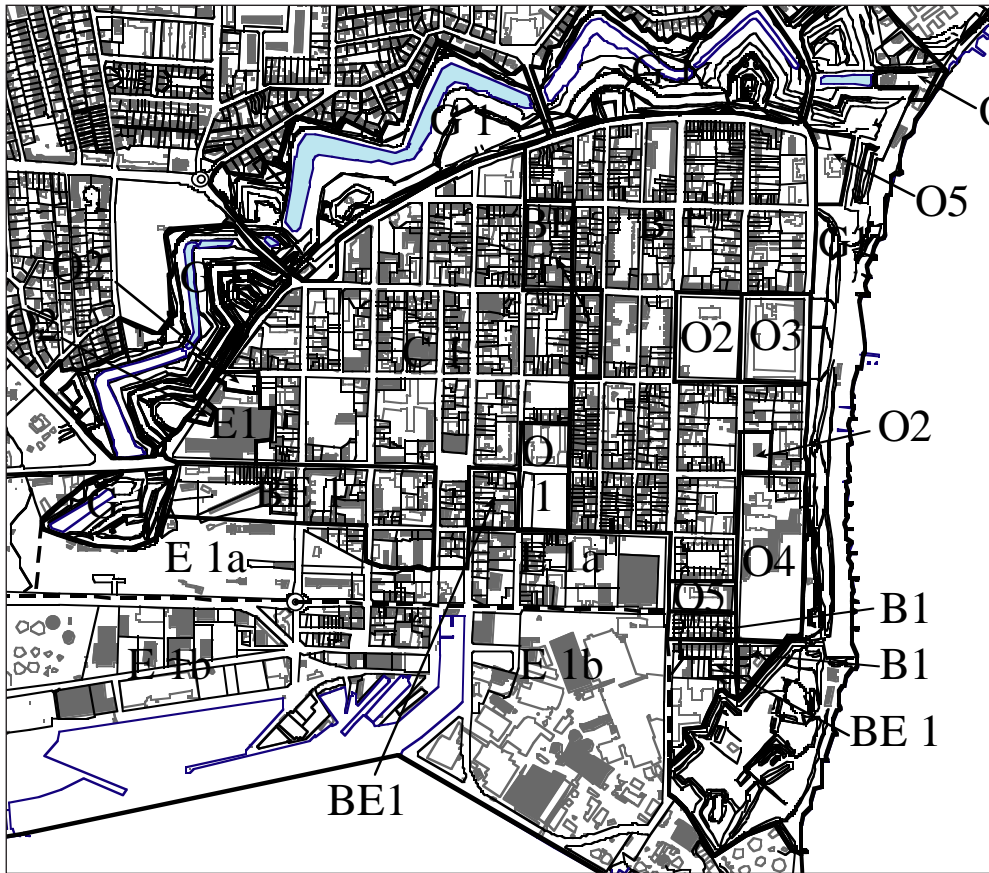
Liberalt erhverv, kontorer mv. 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Normerne for opholds- og parkeringsarealer kan tillades fraveget ved etablering af større samlede fælles opholds- eller parkeringsarealer for en enkelt karré.

Område	Gældende planer	Særlig anvendelse	Områdets udformning	Max. etageantal	Min. grundstr.	Max. bygningshøjde
C.1 Bymidten	Lokalplan nr. 12, 33*, 38A, 61, 62, 93A, 98, 113, 116 og 135	Ny bebyggelse skal opføres som overvejende sluttet bebyggelse i gadelinie. Bygningshøjde højst 2 1/2 etage og med større højde, såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning. Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 200 (se figur s.8).				

\* byplanvedtægt/lokalplan er ikke i overensstemmelse med rammerne

# REDEGØRELSE



Område C1: Centerområde





# **FREDERICIA KOMMUNE**

## **Lokalplan nr. 150A**

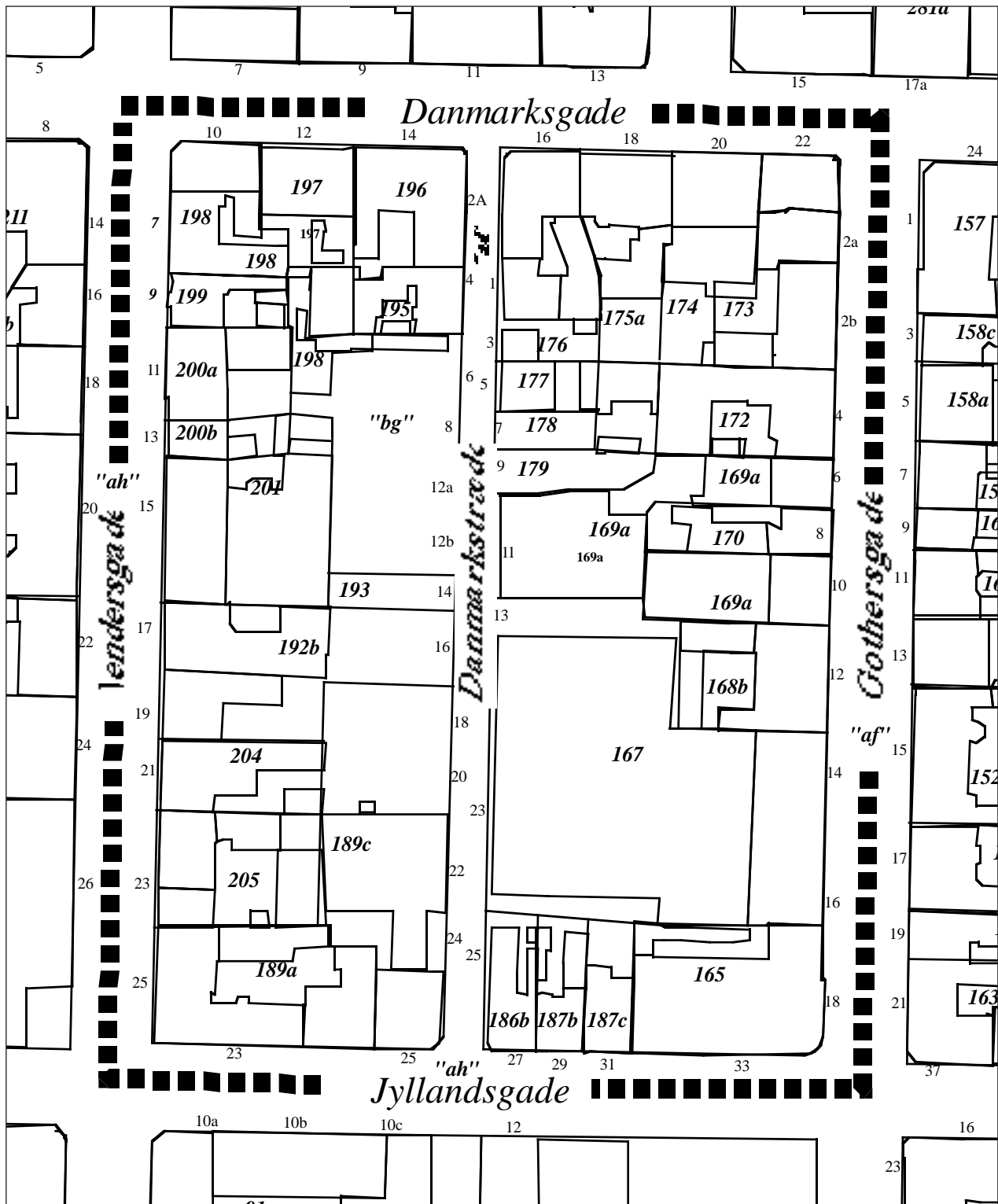
**Karréerne Danmarksgade, Gothersgade,**

**Jyllandsgade og Vendersgade**

**Kortbilag:**

- 1. Eksisterende forhold**
- 2. Områdeinddeling**
- 3. Illustrationsplan**
- 4. Illustrationsplan**
- 5. Illustrationsplan**
- 6. Illustrationsplan/snit**

# LOKALPLAN



Lokalplan nr. 150A  
Matrikelkort 1:1.000

Lokalplanområdets afgrænsning

# LOKALPLAN

---

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## LOKALPLANENS FORMÅL

### 1.1

Lokalplanen har til formål:

- at** sikre områdets fremtidige anvendelse til centerformål, dvs. boliger, offentlige formål, erhverv som butikker, kontorer og restauranter,
- at** muliggøre opførelse af et detailhandelscenter med mindre butikker, kontorer m.v., på ca. 12.000m<sup>2</sup> incl. kælder på ca. 2000 m<sup>2</sup> samt at muliggøre at centret kan opføres inde i karreerne bl.a. på eks. p-arealer og i Danmarksstræde,
- at** sikre, at ny randbebyggelse overvejende opføres som sluttet bebyggelse i vejskel,
- at** sikre, at bebyggelsen gennem fastsættelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser gives en sådan udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den bevarede bebyggelse kan opnås en god helhedsvirkning, og
- at** sikre parkeringsarealer ved opførelse af nybyggeri og ved ændret anvendelse. Herunder at sikre, at p-arealerne kan etableres som tagparkering.

## LOKALPLANENS OMRÅDE

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist med priksignatur på kort på modstående side og omfatter følgende matrikelnumre: 165, 167, 168 b, 169 a, 170, 172, 173, 174, 175 a, 176, 177, 178, 179, 186 b, 187 b, 187 c, 189 a, 189 c, 192 b, 193, 195, 196, 197, 198, 199, 200 a, 200 b, 201, 204 og 205, alle Fredericia bygrunde, samt umatrikuleret vej- og parkeringsareal og alle parceller, der efter den 1. marts 1997 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.



# LOKALPLAN

---

## OMRÅDETS ANVENDELSE

### *Centerformål*

#### 3.1

Området må kun anvendes til centerformål, og der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: Butikker, kontorer, pengeinstitutter, restauranter, hoteller, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.

Dog kan der efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed og lager, såfremt den har tilknytning til en butik.

Inden for området må opføres og indrettes et detailhandelscenter, der må anvendes til forretninger, kontorer og restauranter m.v. Centrets bruttoetageareal incl. kælder på ca. 2000 m<sup>2</sup>, depoter, gange og torveareal må maksimalt være 12.000 m<sup>2</sup>. Inden for lokalplanens område må dagligvarebutikkers bruttoetageareal maksimalt være 3000 m<sup>2</sup>, og udvalgsvarebutikker må maksimalt være 1000 m<sup>2</sup>.

Det samlede bruttoetageareal til detailhandelsformål inden for lokalplanens område må ikke overstige 19000 m<sup>2</sup>.

I facadebebyggelsen langs omgivende gader må der indrettes forretninger i stueetagen og på 1. sal. Salgsarealet skal primært være i stueetagen. Der må ikke indrettes boliger i stueetagen.

### *Ingen forurening*

#### 3.2

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsom arealanvendelse.

### *Støjgrænser*

#### 3.3

Støjbelastning, som påføres området fra erhvervsvirksomheder, må ikke overstige de grænser, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984, samt Regionplanen for Vejle Amt.

Det vil sige, at støjbelastningen udendørs i området højest må være:  
 55 dB(A) på alle hverdage fra 7 - 18 og lørdage fra 7 - 14  
 45 dB(A) på alle hverdage fra 18 - 22, lørd. fra 14 - 22, sønd. 7- 22  
 40 dB(A) på alle dage fra 22 -7.

### 3.4

Med henblik på at undgå utilfredsstillende miljø på grund af trafikstøj skal det ved placering af eventuelle nye boliger sikres, at et indendørs støjniveau på 30 dB(A) ikke overskrides. For offentlige kontorer og liberale erhverv (kontorer og lignende) må støjniveauet ikke overskride 35 dB(A).

### 3.5

Det udendørs støjniveau fra trafikstøj ved nye boliger på mindst én af boligens facader samt primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A).

### 3.6

#### *Transformerstationer*

Inden for området kan opføres transformatorstationer eller andre tekniske fælles installationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke har en højde af mere end 3 m over terræn.

### 3.7

#### *Parkering*

Ubebyggede arealer må anvendes til parkering. Parkering må endvidere etableres som parkering på centrets tag. Eks. tagparkering kan bibeholdes.

### 3.8

#### *Opholdsarealer*

Ubebyggede arealer må endvidere anvendes til opholdsareal for karreéns beboere og erhvervenes ansatte.

## VEJ- OG STIFORHOLD

### 4.1

#### *Vejforhold*

Området trafikbetjenes primært via Danmarksgade og Jyllandsgade. Danmarksstræde giver adgang til tagparkering.

Vendersgade og Gothersgade er udlagt som gågader, fra hvilke der etableres gående adgang til centret. Jyllandsgade dobbeltrettes mellem Danmarksstræde og Vendersgade og vil dermed fungere som frakørselsvej fra centret. Fra tagparkeringen kan der etableres en ny rampe til Danmarksstræde eller Jyllandsgade. Dette vil indebære, at Jyllandsgades status som gågade ophæves på en strækning af ca. 10m.

# LOKALPLAN

---

**4.2**  
*Parkering* Der skal for ny bebyggelse etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal \*)  
 Ved opførelse af et detailhandelscenter kan parkeringspladserne etableres som tagparkering.

**4.3**  
*Fodgængerpassager* Der må etableres fodgængerpassager gennem karréerne både som åbne og overdækkede passager i princippet som vist på kortbilag.

Danmarksstræde må indgå som en del af en overdækket fodgænger- og butikspassage i det planlagte butikscenter.

**4.4**  
 Alle færdselsarealer indrettes så vidt muligt under hensyn til bevægelsehæmmede. Det tilstræbes at undgå trafikbarrierer i terræn (høje kantsten, trapper m.v.). Det tilstræbes endvidere, at der opnås adgang for bevægelsehæmmede til butikker, kontorer og restauranter m.v.

## LEDNINGSANLÆG

**5.1**  
 Alle forsyningsledninger lægges så vidt muligt i jord. Efter aftale med de kommunale værker placeres ledninger på vidt muligt i vej- og sti-arealer.

**5.2**  
*Kollektiv varmforsyning* Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal efter Byrådets nærmere anvisning tilsluttes kollektiv varmforsyning.

**5.3**  
*Fællesantenneanlæg* Ny bebyggelse er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg efter Byrådets nærmere anvisning.

Der må efter tilslutning til fællesantenneanlæg/bynettet ikke opsættes radio- og tv-antenner, herunder paraboler, inden for lokalplanområdet.

---

\*) Såfremt det ikke er muligt at opfylde p-kravene på egen grund eller som fælles p-areal, kan Byrådet tilbyde, at der til gengæld kan indbetales til kommunens parkeringsfond efter takster som fastsat i fonden.

## BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Bebyggelsesprocent*
- 6.1**  
Bebyggelsesprocenten for karréen mod Vendersgade må som helhed ikke overstige 180 og for karréen mod Gothersgade ikke overstige 200. I beregning af bebyggelsesprocenten kan medregnes gadearealet i Danmarksstræde.
- Facadebebyggelse beliggenhed*
- 6.2**  
Facadebebyggelsen langs Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade skal opføres i vejskel som overvejende sluttet bebyggelse med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 2. viste byggefelt I.
- Byrådet kan tillade, at mindre bygningsdele som karnapper, trappetårne, bygningsværker til tekniske installationer og lign. opføres uden for det fastlagte byggefelt 1. Eventuelle sidehuse kan bibeholdes, ligesom Byrådet kan tillade nye side- og baghuse, når bebyggelsesprocenten for karréen som helhed (§ 6.1) overholdes.
- Sammenhængende bygningskompleks*
- Der kan tillades opført et sammenhængende bygningskompleks/ -detailhandelscenter med flere større og mindre butikker mellem Gothersgade og Vendersgade bundet sammen af overdækkede fodgængerarealer. Centret kan opføres med en udstrækning og beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2, byggefelt II.
- Etagehøjde*
- Etagehøjderne på facadebebyggelsen og de enkelte dele af centret mv. fremgår ligeledes af kortbilag 2 samt af principsnit på kortbilag 6.
- Facadebebyggelsen langs Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade må opføres i 2 1/2 etage og med større højde, såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning. Inden for byggefelt I langs Danmarksstræde må ligeledes opføres bebyggelse i 2 1/2 etager og 3 etager, såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning. Enkelte bygningsdele som tårne og spir må opføres med større højde, dog højst 1 etage højere end facadebebyggelsen. Danmarksstræde må indgå i bebyggelsen som overdækket forretningspassage i op til 3 etagers højde.
- Detailhandelscentret kan opføres i 1-3 etager i princippet som vist på kortbilag 2 samt på principsnit på kortbilag 6..

# LOKALPLAN

---

Inden for byggefelt III kan facadebebyggelsens stueetage tillades forøget. Sidehuse kan tillades opført i større højde, dog max. i samme højde som forhuset.

Inden for byggefelt IV kan der opføres bebyggelse i 2 etage med tagparkering på taget.

## *Centrets placering*

Centrets placering fremgår af kortbilag.

### **6.3**

## *Tage*

Facadebebyggelsens tage langs Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade skal udformes som symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-50° og med rygningen parallelt med gaden. Tage opføres med rød tegl eller tilsvarende materiale tilpasset bygningens og gadestrækningens arkitektoniske udtryk.

Tage på sidehuse og tage i øvrigt inden for byggefelt II og III og tage langs Danmarksstræde kan tillades opført med anden hældning og materiale, evt. som flade tage til tagparkering og med mulighed for at etablere udendørs opholdsarealer. Overdækningen af Danmarksstræde og øvrige butikspassager kan således udføres i glas.

## *Hjørneafskæringer*

### **6.4**

Hjørneejendommene Danmarksgade/Gothersgade/Jyllandsgade og Vendersgade skal i stueplan afskæres med en linie på 3 meters længde. Afskårne hjørnearealer udlægges som vejareal. (Se kortbilag 2).

## BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

## *God arkitektonisk helhedsvirkning*

### **7.1**

Ny bebyggelse skal i sine væsentlige træk have en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet kan opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Bygningens facade mod de omgivende gader skal kunne opfattes som en helhed fra terræn til tag.

Bebyggelsen i og overdækningen af Danmarksstræde skal have en arkitektonisk udformning således, at gadens oprindelige forløb så vidt muligt fortsat kan opfattes.



## Materialer

### 7.2

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes uden særlig tilladelse. Overdækning af Danmarksstræde kan dog udføres i glas.

## Ændringer skal godkendes

### 7.3

Nedrivning, ombygning og facadeændringer af enhver art herunder ændring af farve, vinduesudskiftning og skiltning og udendørs belysning skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og oprindelige facadeopdeling og godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde. \*)

Ændringer af bygninger med middel og høj bevaringsværdi skal foretages med særlig respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier som bygningerne repræsenterer.

I forbindelse med opførelsen af centret planlægges bl.a. Gothersgade 8, Vendersgade nr. 13, Danmarksstræde nr 3, 4 og 11, Jyllandsgade 27 nedrevet eller ombygget. Derudover vil opførelsen af centret indebære, at en række mindre bagbygninger vil blive nedrevet.

## UBEBYGGEDE AREALER

### 8.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

### 8.2

Inden for området må udendørs oplagring kun finde sted inden for dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer. Mindre, afskærmede oplag må etableres udendørs på centerets tagflader.

### 8.3

Ubebyggede arealer udlægges til fælles opholdsareal for områdets beboere og erhvervenes ansatte eller anvendes som parkeringsareal.

### 8.4

Ubebyggede arealer skal gøres velegnet for ophold og gående færdsel.

---

\*) Fredericia Byråd har udarbejdet en vejledning om facader og skilte, som fås på Teknik & Miljø. Vejledningen vil blive lagt til grund for vurdering af ansøgninger.

# LOKALPLAN

---

Af hensyn til bevægelseshæmmede skal det tilstræbes at undgå trafikale barrierer i terræn (høje kantsten, trapper, m.v.).

## 8.5

Der skal for ny bebyggelse etableres opholdsareal svarende til:

Blandet bolig og erhverv : 25% af etagearealet

Boligområder: 50% af etagearealet

Erhvervsområder: 10% af etagearealet

Offentlige formål: 15% af etagearealet

Normen kan tillades fraveget ved etablering af større samlet opholdsareal, og arealet kan eventuelt etableres som tagterrasse.

## FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

### 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, der er sket tilslutning til nævnte fællesanlæg i § 5 (fjernvarme, fællesantenne). Endvidere må ny bebyggelse ikke tages i brug før, der er etableret parkeringspladser i overensstemmelse med § 4 stk. 2.

## SERVITUTTER

### 10.1

Privatretlige bygningservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

## OPHÆVELSE AF LOKALPLAN NR. 12

### 11.1

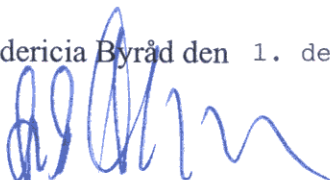
Den af Fredericia Byråd den 1. maj 1978 godkendte lokalplan nr. 12 ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Samtidig afløses forslag til lokalplan nr. 150 af nærværende forslag nr. 150A.

# LOKALPLAN

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Fredericia Byråd den 1. december 1997.



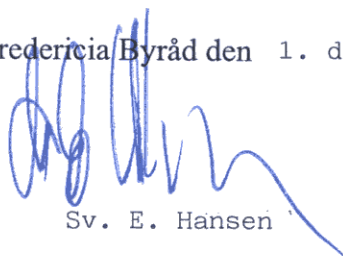
Sv. E. Hansen



Lars Hansson

I medfør af § 30 i lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) begæres foranstående lokalplan nr. 150A tinglyst på følgende matrikelnumre: 165, 167, 168 b, 169 a, 170, 172, 173, 174, 175 a, 176, 177, 178, 179, 186 b, 187 b, 187 c, 189 a, 189 c, 192 b, 193, 195, 196, 197, 198, 199, 200 a, 200 b, 201, 204 og 205, alle Fredericia bygrunde, samt umatrikuleret vej- og parkeringsareal og alle parceller, der efter den 1. marts 1997 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

Fredericia Byråd den 1. december 1997.



Sv. E. Hansen



Lars Hansson

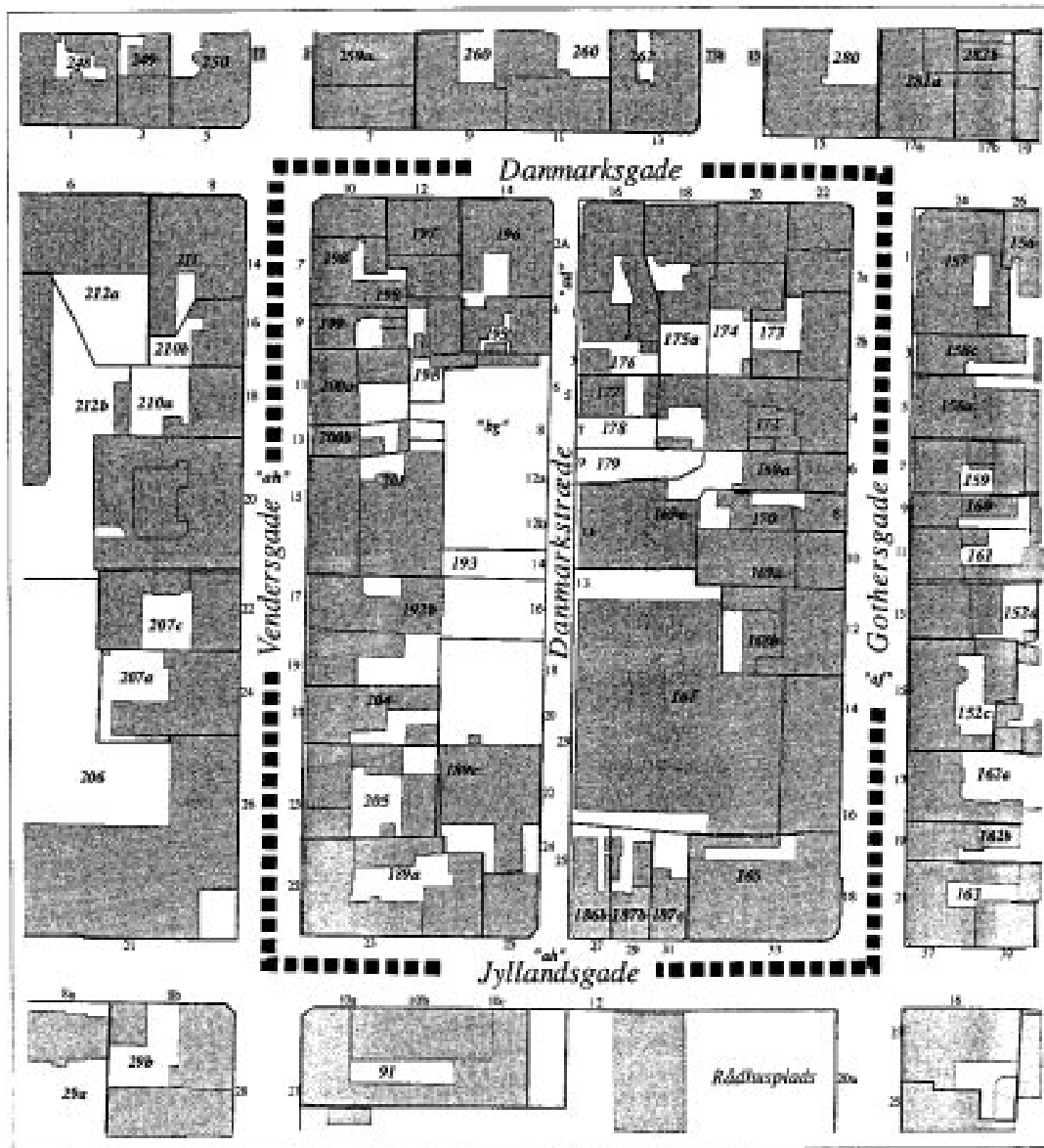
Matr: 165 . m. fl. F-538

Fredericia Bygrunde

A

Retten i : Fredericia  
 Indført den : 16.12.1997  
 Lyst under nr.: 29983 - 30012

*Udført af s.s. ang. lokalplan nr. 12.*  
*A. Nielsen, kl. 12.*



**FREDERICIA KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 150 A**  
 Karréerne Danmarksgade, Gothersgade  
 Jyllandsgade og Vendersgade

**Kortbilag nr. 1**  
 Eksist. forhold

Signaturer:

■■■■■■■■ Lokalplanens område

**TEKNIK & MILJØ**

TEGNET: JUB/ak

MÅL: ca. 1:1000

GODK.:

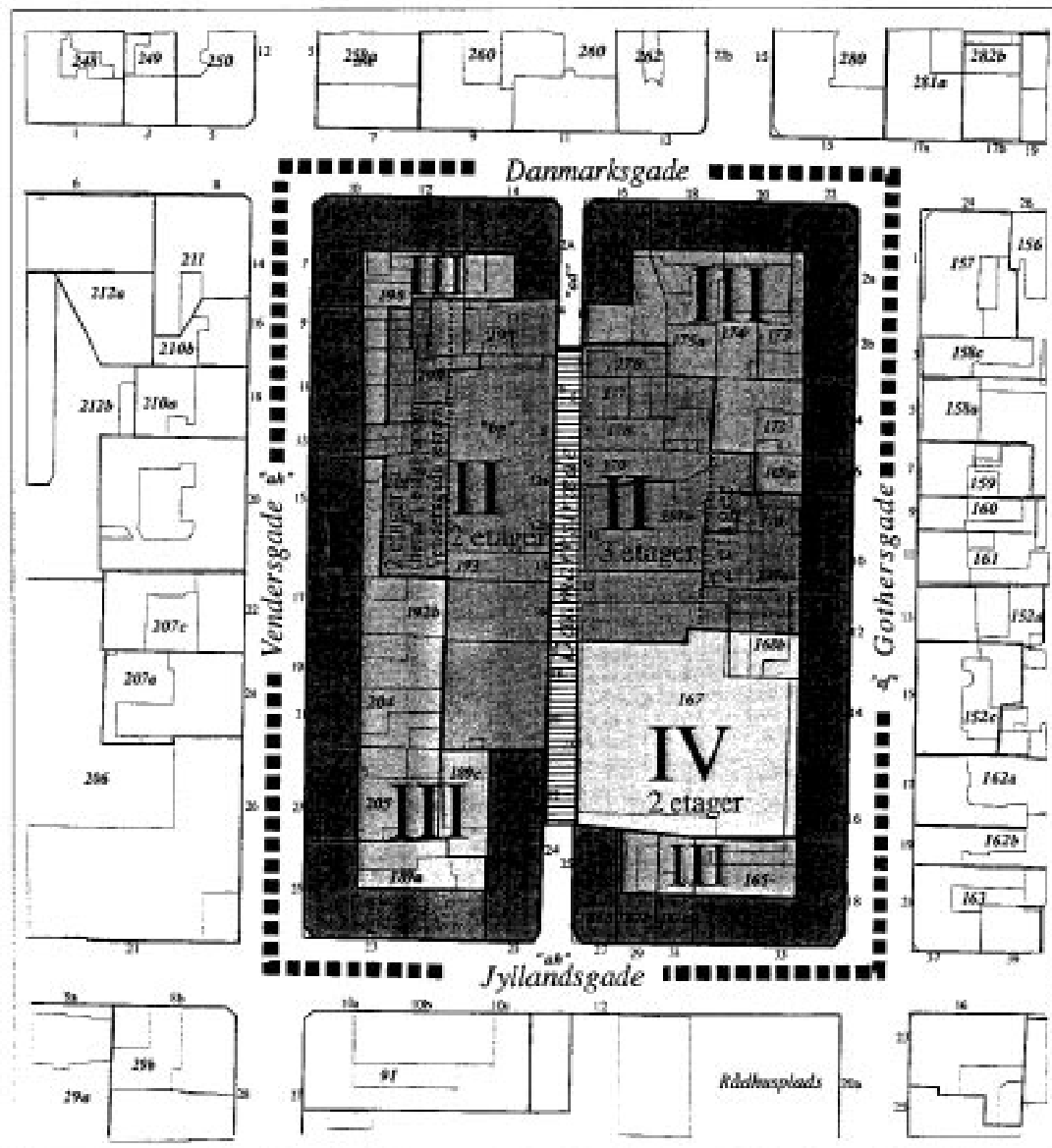
ARKIV: 21.13

DATO: 11.03.1997

NR.: 9/97

REV.:

Rådhusplads



**FREDERICIA KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 150 A**  
 Karreerne Danmarksgade, Gothersgade  
 Jyllandsgade og Vendersgade

**Kortbilag nr. 2**  
 Hovedprincip for arealanvendelse

**Signaturer:**

- Lokalplanens område
- BYGGEFELT I 2 1/2 etager Facadebebyggelse
- II ■ BYGGEFELT II 2-3 etager
- III ■ BYGGEFELT III 1 etage Udvidelse i stueplan eller sidehus
- IV ■ BYGGEFELT IV 2 etager
- ▨▨▨▨▨▨ Del af Danmarksgade, der kan overdækkes og indgå i detailhandelscenter

**TEKNIK & MILJØ**

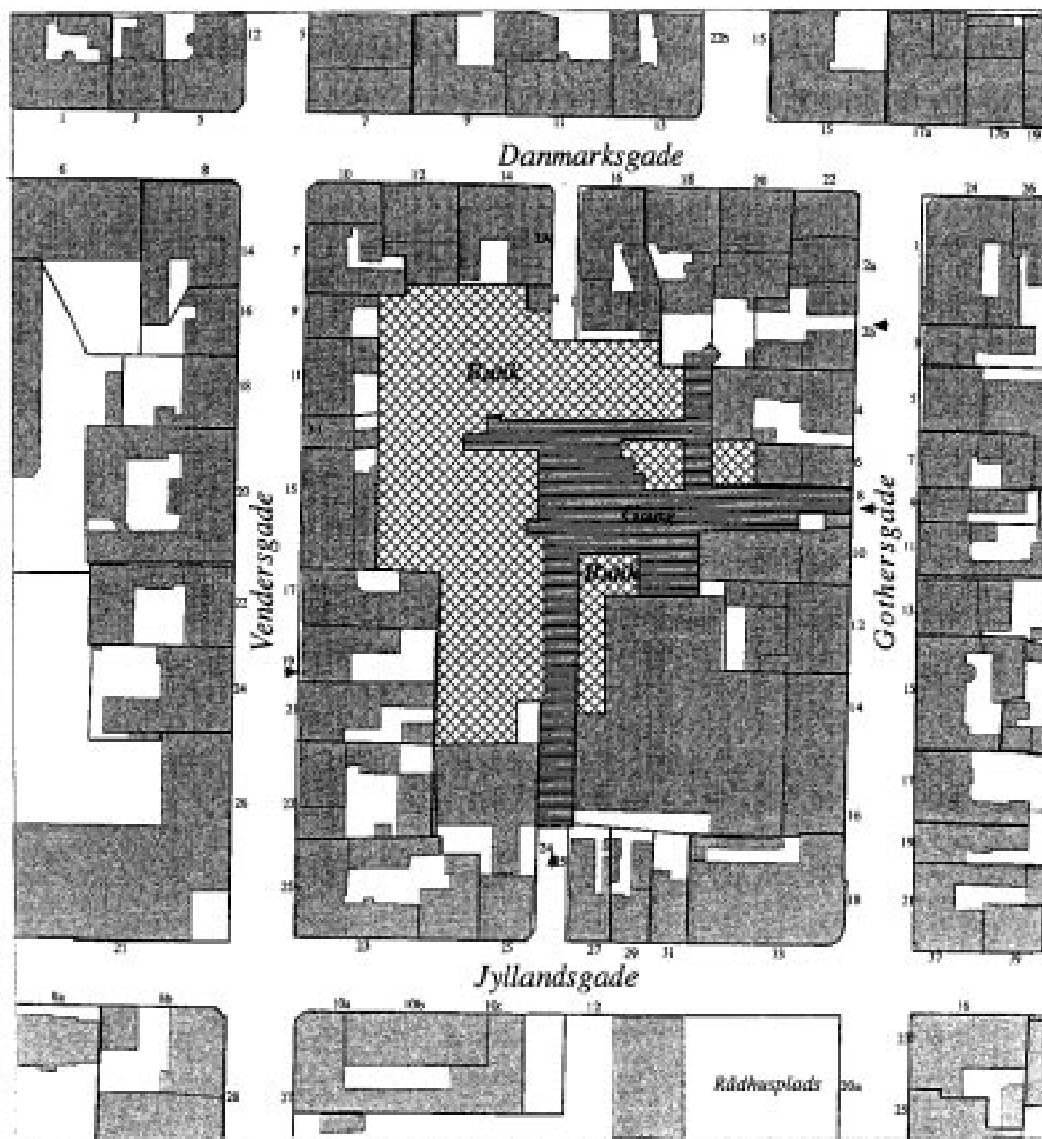
TEGNET: JUB/ak MÅL: ca. 1:1000

GODK.: ARKIV: 21.13

DATO: 11.03.1997 NR.: 10/97

REV:





**FREDERICIA KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 150 A**  
 Karrerne Danmarksgade, Gothersgade  
 Jyllandsgade og Vendersgade

**Kortbilag nr. 3**

Illustrationsplan.

Eksempel på, hvorledes der kan opføres  
 et detailhandelscenter i karrerne

Gothersgadedæk

Signaturer:



Nye butikker



Overdækket gangareal

**TEKNIK & MILJØ**

TEGNET: JUB/ah

MÅL: ca. 1:1000

GODK.:

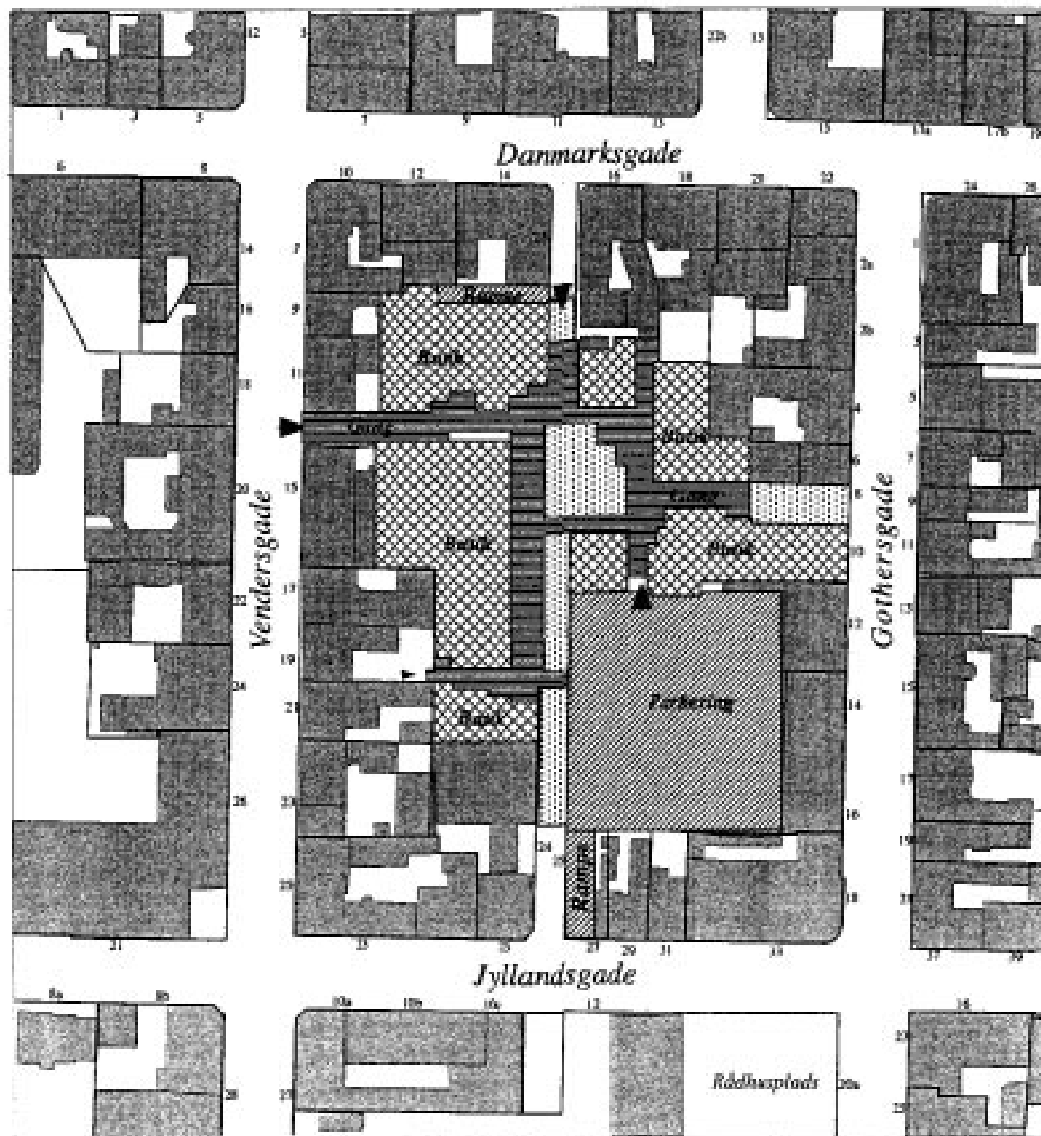
ARKIV: 21.13

DATO: 11.03.97

NR:

11/97

REV:



## FREDERICIA KOMMUNE LOKALPLAN NR. 150 A

Karréerne Danmarksgade, Gothersgade  
Jyllandsgade og Vendersgade

### Kortbilag nr. 4

Illustrationsplan.

Eksempel på, hvorledes der kan opføres  
et detailhandelscenter i karréerne

Vendersgadedæk

Signaturer:

-  Nye butikker
-  Overdækket gangareal
-  Parkering

## TEKNIK & MILJØ

TEGNET: JUB/dh

MÅL: ca. 1:1000

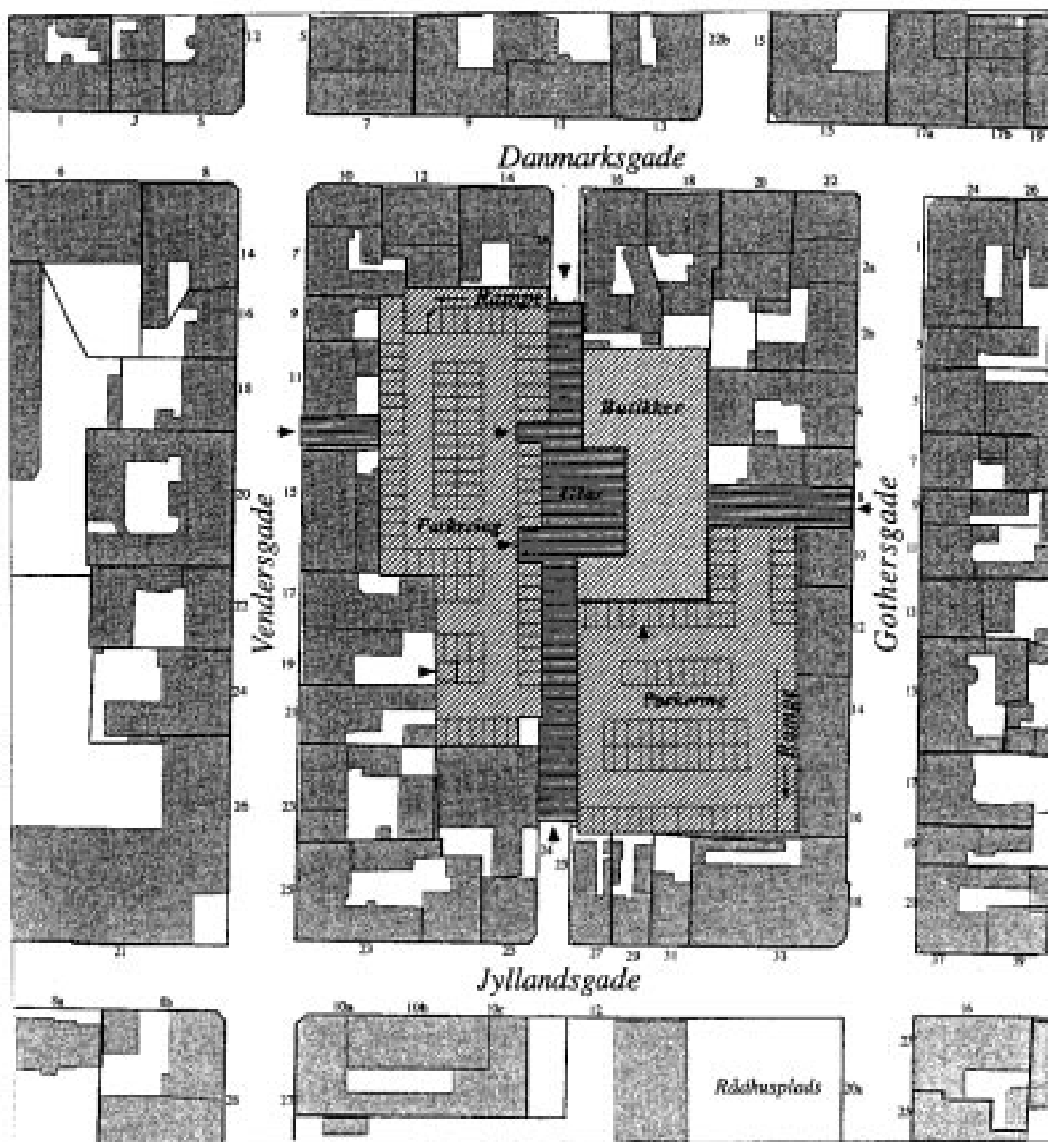
GODK.:

ARKIV: 21.13

DATO: 11.03.97

NR.: 12/97

REV:



## FREDERICIA KOMMUNE LOKALPLAN NR. 150 A

Karréerne Danmarksgade, Gothersgade  
Jyllandsgade og Vendersgade

### Kortbilag nr. 5

Illustrationsplan.

Eksempel på, hvorledes der kan opføres  
et detailhandelscenter i karréerne

Tagplan

Signaturer:

-  Parkeringslæk
-  Glas

## TEKNIK & MILJØ

TEGNET: JUB/oh

MÅL: ca. 1:1000

GODK.:

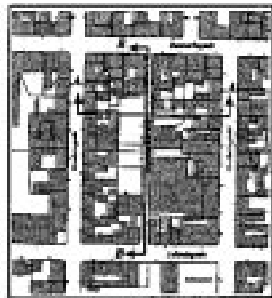
ARKIV: 21.13

DATO: 11.03.97

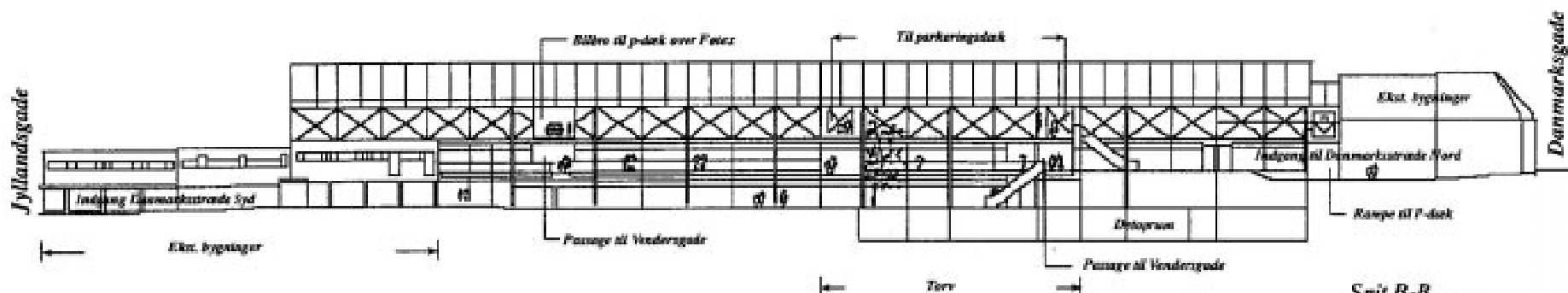
NR:

13/97

REV:



*Snit A-A  
Tværsnit i Karréerne*



*Snit B-B  
Længdesnit Danmarksstræde*

**FREDERICIA KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 150 A**  
 Karréerne Danmarksgade, Gothersgade  
 Jyllandsgade og Vendersgade

**Kortbilag nr. 6**  
 Illustrationsplan

Tværsnit og længdesnit i karréerne

**TEKNIK & MILJØ**

TEGNET: JUB/gh

MÅL:

GODK.:

ARKIV: 21.13

DATO: 13.03.1997

NR.:

14/97

REV: