

Fredericia Kommune



# Tillæg 7 til Kommuneplan 2017-2029

**FORSLAG**  
Vedtaget af Fredericia Byråd d. 3. dec. 2018  
I høring frem til xx. xx 2019



# Indholdsfortegnelse

<b>Om kommuneplantillæg</b>	<b>3</b>
<b>Baggrund og formål</b>	<b>4</b>
<b>Indhold</b>	<b>5</b>
<b>Miljøvurdering</b>	<b>6</b>
<b>Retningslinjer</b>	<b>10</b>
<b>Eksisterende rammer</b>	<b>12</b>
<b>Fremtidige rammer</b>	<b>14</b>
<b>Kortbilag</b>	<b>16</b>



# Om kommuneplantillæg

Den fysiske planlægning reguleres gennem landsplanlægning, kommuneplanlægning og lokalplanlægning. Kommuneplanen revideres hvert fjerde år, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til den gældende kommuneplan. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal udarbejdes en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

## Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet har dog mulighed for at modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzone eller sommerhusområder kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Byrådet skal arbejde for at virkeliggøre kommuneplanen. Det betyder, at Fredericia Kommune skal fremme tiltag som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

Et kommuneplantillæg består af:

En **redegørelse** som beskriver baggrund og formål med kommuneplantillægget samt forholdet til kommuneplanens mål og indsatser. Her redegøres også for forholdet til overordnet planlægning og lovgivning,

som berøres af tillægget.

**Retningslinjer** hvis tillægget berører kommuneplanens gældende retningslinjer om f.eks. infrastrukturanlæg, landskabelige bevaringsområder, vandmiljø og bymønster eller tillægget fastlægger nye retningslinjer.

**Rammer** som fastlægger den overordnede udnyttelse af et område. Rammebestemmelserne skal følges op i lokalplanlægningen.

**Rammekort** som viser rammeområdets afgrænsning.

## Forudgående offentlig høring

Da kommuneplantillægget medfører større ændringer i kommuneplanen har der været indkaldt idéer og forslag til planlægningen i perioden fra 21. september 2018 til 8. oktober 2018 jf. planlovens bestemmelser.

Der indkom én bemærkning i høringsperioden.



# Baggrund og formål

Tillæg 7 til Kommuneplan 2017-2029 ledsager Lokalplan 364 Kanalbyen - Oldenborggadekvarteret og sikrer, at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Planlægningen udlægger området til byformål med blandede byfunktioner primært boliger og erhverv herunder kontorer, som skitseret i udviklingsplanen for Kanalbyen i Fredericia.

Ny bebyggelse i området skal overvejende opføres som randbebyggelse. Bebyggelsen skal variere i bygningshøjde og bygningstypologi for at skabe variation.



# Indhold

Planlægningen udlægger areal til blandede byfunktioner som bolig, erhverv i miljøklasse 1-2 og mindre butikker.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde B.BE.3 - Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade, Kanalbyen. Tillægget muliggør at der kan opføres bebyggelse i området i op til 7 etager.

Kommuneplanens retningslinjer for områder omkring risikovirksomheder, og klimatilpasset planlægning ændres ikke.



# Miljøvurdering

## Planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter opført i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. Miljørapport kan undlades for planer, som kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer i gældende planer og hvis de ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som følge af at bebyggelsesplanen for Oldenborggadekvarteret som lokalplanforslaget omfatter, efterfølgende er blevet ændret for så vidt angår bebyggelsens etageantal, er der udarbejdet en miljørapport for lokalplanens område, der supplerer VVM-redegørelsen. VVM-redegørelsen og miljørapporten dokumenterer, at det er muligt at gennemføre den bebyggelse og de anvendelser som lokalplanforslaget giver mulighed for uden, at der sker uhensigtsmæssige miljøpåvirkninger.

I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet i relation til nedenstående parametre, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

- Befolkning og menneskers sundhed
- Jordforurening
- Luft
- Klima

- Materielle goder
- Bebyggelse og landskab (bygningshøjde)
- Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer

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

## Ikke-teknisk resumé

Som led i udviklingen af Kanalbyen i Fredericia (tidligere FredericiaC) har Fredericia Kommune udarbejdet forslag til Lokalplan 364 – Kanalbyen, Oldenborggadekvarteret. Lokalplanforslaget skal skabe rammerne for udvikling af kommuneplanramme B.BE.3 som udlægges med forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 – 2029. Lokalplanforslaget udlægger to delområder:

### *Delområde 1:*

Blandet bolig og erhverv i miljøklasse 1-2, bygningshøjde max 7 etager

### *Delområde 2:*

Blandet bolig og erhverv i miljøklasse 1-2, bygningshøjde max 6 etager

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.

Forslaget til lokalplan er miljøvurderet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer for udvalgte miljøpåvirkninger. Der har ikke været behandlet alternative planforslag i lokalplanprocessen og



der vurderes ikke at være behov for etablering af særskilt overvågning i forhold til vedtagelse af lokalplanen.

Følgende miljøparametre er medtaget i miljøvurderingen:

- Befolkning og menneskers sundhed
- Jordforurening
- Luft
- Klima
- Materielle goder
- Bebyggelse og landskab (bygningshøjde)
- Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer

#### *Status*

Planlægningen omhandler et område, der i dag udnyttes til midlertidige aktiviteter.

Lokalplanområdet er en del af Kanalbyen i Fredericia, der er omfattet af en samlet udviklingsplan for området, som blev offentliggjort i 2012. Udviklingsplanen blev ledsaget af en VVM-redegørelse og et kommuneplantillæg. Lokalplanen skal muliggøre bebyggelse i overensstemmelse med udviklingsplanen for Kanalbyen for så vidt angår byggefelt 3, 4 og 5.

VVM redegørelsen danner grundlag for denne miljøvurdering.

#### *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.

Lokalplanforsaget ændrer ikke ved udviklingsplanens intentioner om at anvende området til blandede byfunktioner, men detaljerer og juste-

rer alene de konkrete byggemuligheder. Lokalplanforslaget omhandler således ikke etablering af sygehus, bygninger til beredskabet eller lignende. Der ændres ikke i anvendelsen i forhold til det tidligere beregnede risikoscenarie ved realisering af den ønskede lokalplan. Den samfundsmæssige risiko er således vurderet acceptabel for lokalplanområdet.

#### *Menneskers sundhed*

Lokalplanområdet ligger omkring 350 – 500 m fra Shells Havneterminal. Den primære støjkilde fra virksomheden kommer fra de to dampgenindvindingsanlæg (Vapour Recovery Units, forkortes VRU1 og VRU2) ved jetty 1 og 2.

Der kan forventes en overskridelse af de vejledende støjgrænser på en enkelt sydvendt facade i delområde 2, ved et worst case-scenarie svarende til, at to skibe ligger ved kaj og VRU2 er i drift.

Det generelle indtryk fra støjberegningerne er, at støjen er stigende fra terræn og op efter. På ét sted er der målt 48 dB, hvilket antageligt skyldes refleksion. Det skal bemærkes, at støjbelastninger på boligfacader inklusive skibsstøj ikke overstiger vejledende støjgrænse for natperioden med mere end 6 dB på de øverste etager.

Det kan konkluderes, at støjbelastninger inklusive støj fra skibe ikke afviger væsentligt fra støjbelastninger i VVM-redegørelsen fra 2012. Beregningerne viser, at det vil være muligt at anvise opholdsarealer på terræn, som ikke er støjbelastede. Det fremgår af de udførte facadestøjeregninger, at der bl.a. kan etableres ikke støjbelastede opholdsarealer på opholdsarealet mellem bygningerne.

Der er i lokalplanen optaget bestemmelser om, at det indendørs støjniveau skal overholde de vejledende grænseværdier for indendørs støj. Derudover er der udlagt opholdsarealer hvor de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes. Det vil som led i byg-



gesagsbehandlingen blive sikret, at grænseværdierne for indendørs støj kan overholdes i byggeri til bolig, kontor og anden miljøfølsom anvendelse.

Den samlede vurdering er, at støjen fra Shell Havneterminal er dokumenteret tilfredsstillende i VVM-redegørelsen, suppleret med nye støjberegninger fra samtidig drift af VRU 1 og VRU 2-anlæggene for lokalplanens område.

Øvrige støjkloder i området ligger indenfor det, der er dokumenteret i VVM redegørelsen for den samlede udviklingsplan. Det skal i øvrigt nævnes, at virksomheden A. Espersen har indstillet produktionen. Fra de øvrige virksomheder i nærområdet forventes de vejledende støjgrænser i lokalplanområdet at kunne overholdes.

Trafikken på de nærliggende veje som skal betjene lokalplanområdet (Oldenborggade, Voldmesterstræde og Carolinelund) 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 forurenede og kortlagt på vidensniveau 1. 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. Kommende beboere og brugere af området skal sikres mod en blivende jordforurening ved at undgå kontakt med jorden og sikring af indeklimaet. Disse ting skal ligeledes godkendes af kommunen.

#### *Luft*

Den virksomhed der vurderes at kunne give anledning til luftforurening

er primært Shell Havneterminal. På baggrund af redegørelser og nærmere undersøgelser foretaget i forbindelse med VVM-redegørelsen for udviklingsplanen samt i forbindelse med den miljøgodkendelse der er under udarbejdelse til etablering af VRU 2-anlægget på jetty 2, konkluderes det, at luftforureningen (herunder også lugt) vil være på et acceptabelt niveau i lokalplanområdet.

Virksomheden har tidligere eftervist, at de overholder de vilkår der er stillet til dem omkring lugtemissioner, og virksomhedens aktiviteter vurderes derfor ikke, at kunne 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 Kanalbyen i Fredericia 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, det øvrige Kanalbyområde 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 forbindel-





se med anlægsprojekterne foretages en nærmere vurdering af dette og at der træffes de nødvendige foranstaltninger for at reducere eller undgå skader.

#### *Bygningshøjde*

Bebyggelsen vil ikke medføre en væsentlig påvirkning af kysten, da lokalplanområdet ligger i forlængelse af bymidten.

Bygninger der opføres i lokalplanens område vil give anledning til skygge på de eksisterende bygninger. De eksisterende bygninger vil ikke kunne kaste skygge på det nye byggeri i lokalplanområdet.

Skyggevirkningerne vurderes at være af acceptabelt omfang og det vurderes, at være af et omfang der må forventes i en tæt bydel.

#### *Bebyggelse og landskab*

Bebyggelsen som kan realiseres med lokalplanen vil ikke medføre en væsentlig påvirkning af kystlandskabet, da lokalplanområdet ligger i tilknytning til den eksisterende bebyggelse nord og øst for lokalplanområdet. Bygningshøjden på op til 7 etager vil ikke afvige markant fra bebyggelsen umiddelbart øst for lokalplanområdet, idet terrænet skrån timer en del mod vest. 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 vedtages 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.



# Retningslinjer

Området er omfattet af følgende retningslinjer: F6.4.1, F7.2.1. og F7.2.2.

*Retningslinje F6.4.1 - Planlægningszone omkring risikovirksomhed*  
Lokalplanområdet er omfattet af planlægningszonen omkring risikovirksomheden Shell Havneterminal. Området er endvidere omfattet af en 500 m zone omkring Shell Havneterminal. Retningslinjer for planlægnings-zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplannens lokale hovedstruktur.

Inden for planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium. Inden for planlægningszonen må der ikke planlægges for instituti-oner, som er væsentlige i en beredskabssituation. Nye anlæg må ikke medføre øget risiko for dominoeffekt.

Ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 meter fra en risikovirksomhed skal hensynet til risikoen for større uheld indtages i planlægningen.

Retningslinjen ændres ikke med vedtagelse af dette tillæg.

*Retningslinje F7.2.1 Klimatilpasset lokalplanlægning og F7.2.2 Klimatilpasset planlægning*

Retningslinje F7.2.1. sikrer, at lokalplanen redegør for, hvordan lokalplanområdet tilpasses klimaændringer.

Retningslinje F7.2.2. Klimatilpasset planlægning sikrer, at klimatilpasning indarbejdes i nye arealudlæg, byggerier og infrastrukturprojekter samt at klimatilpasning sker under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse i lokalplanområdet og de tilstødende omgivelser.

Retningslinjerne ændres ikke med vedtagelse af dette tillæg.





Planlægningszone 500 meter (lilla) og sikkerhedszone (rød) i forhold til Shell Havneterminal. Konkretiseret planlægningszone er vist med grøn. Planlægningszonen omfatter hele lokalplanens område. Retningslinje F6.4.1.

# Rammer

## Eksisterende rammebestemmelser

	<b>B.BE.2 - Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade</b>
<b>Anvendelse</b>	<p>Blandet bolig og erhverv</p> <p>Området må anvendes til blandede byfunktioner i form af boligformål, erhverv i miljøklasse 1-2, som lettere fremstillings- og håndværkerhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig og privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende.</p> <p>Der kan desuden etableres mindre butikker på op til 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.</p> <p>Området må i udviklingsperioden anvendes til midlertidige aktiviteter, lege- og opholdsområde, kultur og idrætsaktiviteter mv.</p>
<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b>	<p>Tabellen angiver max etageantal. Bebyggelsen i den enkelte karré vil blive opført med varieret højde. Herudover må der etableres tagterrasser, tårne til trapper, teknikrum og elevatorer der ikke medregnes i etagearealet. Byggeriets præcise beliggenhed fastlægges via en lokalplan der evt. også kan angive mulighed for at bygge inde i karréerne.</p> <p>Området er beliggende indenfor planlægningszonen for en risikovirksomhed. Det er dokumenteret at sikkerhedsforholdene i området er acceptabel med den planlagte bebyggelse. Max m<sup>2</sup> bruttoetageareal og fordeling på anvendelse er retningsgivende. Kan afviges såfremt det ikke ændrer på forudsætningerne for risikoberegninger. De specifikke anvendelser kan reguleres indbyrdes, såfremt karreens samfundsmæssige risiko ikke øges. Der kan desuden ændres på anvendelsen af større områder, såfremt supplerende beregninger godtgør at den samlede risiko ikke forøges.</p> <p><i>Se figur 1 og 2.</i></p>

<b>Ny bebyggelse og arkitektur</b>	Ny bebyggelse på området skal overvejende opføres som randbebyggelse. Som det ses af bebyggelsesplanen herunder, må der også opføres bebyggelse inde i karréerne. Bebyggelsen varierer i bygningshøjder og bygningstypologier for at skabe variation. Bygningerne opføres i en nutidig arkitektonisk stil.															
<b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b>	<p>Såfremt der udlægges større samlede opholdsarealer og p-områder eller ved fleksibel anvendelse kan retningslinierne lempes i lokalplaner. Opholdsarealkravet kan lempes som følge af nem adgang til pladser, parkanlæg, gågader og kajpromenader. Opholdsarealer på dæk i gårdrum og tagterrasser kan medregnes.</p> <p>P-kravet gælder for FredericiaC som helhed. P-kravet skal ikke nødvendigvis opfyldes for hvert enkelt lokalplanområde, men i forbindelse med behandling af byggesagen skal det med en opdateret p-plan for hele FredericiaC's område kunne dokumenteres, at der kan tilvejebringes parkering til bebyggelsen inden for FredericiaC området.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Funktion</th> <th>Opholdsareal / 100 m<sup>2</sup></th> <th>Parkeringsplads / 100 m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Boliger</td> <td>20</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Erhverv</td> <td>5</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>Detailhandel</td> <td>5</td> <td>3,5</td> </tr> <tr> <td>Kultur, off. &amp; priv. service</td> <td>5</td> <td>0,5 (Hotel 1,5)</td> </tr> </tbody> </table>	Funktion	Opholdsareal / 100 m <sup>2</sup>	Parkeringsplads / 100 m <sup>2</sup>	Boliger	20	0,6	Erhverv	5	1,6	Detailhandel	5	3,5	Kultur, off. & priv. service	5	0,5 (Hotel 1,5)
Funktion	Opholdsareal / 100 m <sup>2</sup>	Parkeringsplads / 100 m <sup>2</sup>														
Boliger	20	0,6														
Erhverv	5	1,6														
Detailhandel	5	3,5														
Kultur, off. & priv. service	5	0,5 (Hotel 1,5)														
<b>Miljøforhold</b>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1</p> <p>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 2</p> <p>Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.</p>															



<b>Støj</b>	<p>I området er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7.</p> <p>I VVM-redegørelsen for FredericiaC er der redegjort for at støjen fra Shell ikke overskrider de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i området. Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdierne for virksomhedsstøj. Der er kun få boliger hvor støjen overskrider grænseværdierne for virksomhedsstøj. Se i øvrigt afsnittet om støj under rammer - bymidten.</p>
<b>Områder omkring risikovirksomheder</b>	<p>Området er omfattet af planlægningszonen omkring risikovirksomheden Shell Havneterminal. Området er endvidere omfattet af en 500 m zone omkring risikovirksomhederne A. Espersen A/S og Shell Havneterminal.</p> <p>Retningslinjer for planlægningszonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.</p>
<b>Zonestatus</b>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone</p>



Karrénumre som vist i udviklingsplanen for Kanalbyen i 2012.

Karré nr.	Max antal etager	Max brutto-etageareal (m <sup>2</sup> )	Bolig (m <sup>2</sup> )	Erhverv (m <sup>2</sup> )	Kultur, offentlig og privat service (m <sup>2</sup> )	Detailhandel (m <sup>2</sup> )
3	5	3.800	3.800	-	-	-
4	5	4.400	1.800	2.600	-	-
5	5	3.900	3.300	500	200	-
6	6	5.800	5.800***	600	-	-
7+8*	6	7.900*	7.900*	650*	650*	-
12n	5	3.000	2.800	-	200	-
13	6	6.100	5.800	200	100	-
14	5	6.500	6.100	-	100	-
15a	5	6.800	6.500	300	100	-
15b	5	6.400	6.200	-	200	-
16	5	14.500	10.900	3.600	189	-
19	5	3.400	3.400	-	-	-
20	4	2.000	2.000	-	-	-
21	3	2.600	2.600	-	-	-
22a	5	10.000	9.700	200	100	-
23a	6	4.400	300	1.000	3.100	-
24	5	4.800	-	4.800	-	-
46	5	19.000	14.300	4.400	100	200
47	5	19.000	14.300	4.400	100	200

Figur 2. Tabel til de bebyggelsesregulerende bestemmelser



## Nye rammebestemmelser

	<b>B.BE.3 – Blandet bolig og erhverv ved Frederiks Promenade</b>
<b>Anvendelse</b>	<p>Blandet bolig og erhverv</p> <p>Området må anvendes til blandede byfunktioner i form af boligformål, erhverv i miljøklasse 1-2, som lettere fremstillings- og håndværkerhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig og privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende.</p> <p>Der kan desuden etableres mindre butikker på op til 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.</p> <p>Området må i udviklingsperioden anvendes til midlertidige aktiviteter, lege- og opholdsområde, kultur og idrætsaktiviteter mv.</p>
<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b>	<p>Tabellen angiver max etageantal. Bebyggelsen i den enkelte karré vil blive opført med varieret højde. Herudover må der etableres tagterrasser, tårne til trapper, teknikrum og elevatorer der ikke medregnes i etagearealet. Byggeriets præcise beliggenhed fastlægges via en lokalplan der evt. også kan angive mulighed for at bygge inde i karréerne.</p> <p>Området er beliggende indenfor planlægningszonen for en risikovirksomhed. Det er dokumenteret at sikkerhedsforholdene i området er acceptabel med den planlagte bebyggelse. Max m<sup>2</sup> bruttoetageareal og fordeling på anvendelse er retningsgivende. Kan afviges såfremt det ikke ændrer på forudsætningerne for risikoberegninger. De specifikke anvendelser kan reguleres indbyrdes, såfremt karreens samfundsmæssige risiko ikke øges. Der kan desuden ændres på anvendelsen af større områder, såfremt supplerende beregninger godtgør at den samlede risiko ikke forøges.</p> <p><i>Se figur 1 og 2.</i></p>

<b>Ny bebyggelse og arkitektur</b>	<p>Ny bebyggelse på området skal overvejende opføres som randbebyggelse. Som det ses af bebyggelsesplanen herunder, må der også opføres bebyggelse inde i karréerne. Bebyggelsen varierer i bygningshøjder og bygningstypologier for at skabe variation. Bygningerne opføres i en nutidig arkitektonisk stil.</p>															
<b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b>	<p>Såfremt der udlægges større samlede opholdsarealer og p-områder eller ved fleksibel anvendelse kan retningslinierne lempes i lokalplaner. Opholdsarealkravet kan lempes som følge af nem adgang til pladser, parkanlæg, gågader og kajpromenader. Opholdsarealer på dæk i gårdrum og tagterasser kan medregnes.</p> <p>P-kravet gælder for FredericiaC som helhed. P-kravet skal ikke nødvendigvis opfyldes for hvert enkelt lokalplanområde, men i forbindelse med behandling af byggesagen skal det med en opdateret p-plan for hele FredericiaC's område kunne dokumenteres, at der kan tilvejebringes parkering til bebyggelsen inden for FredericiaC området.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Funktion</th> <th>Opholdsareal / 100 m<sup>2</sup></th> <th>Parkeringsplads / 100 m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Boliger</td> <td>20</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Erhverv</td> <td>5</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>Detailhandel</td> <td>5</td> <td>3,5</td> </tr> <tr> <td>Kultur, off. &amp; priv. service</td> <td>5</td> <td>0,5 (Hotel 1,5)</td> </tr> </tbody> </table>	Funktion	Opholdsareal / 100 m <sup>2</sup>	Parkeringsplads / 100 m <sup>2</sup>	Boliger	20	0,6	Erhverv	5	1,6	Detailhandel	5	3,5	Kultur, off. & priv. service	5	0,5 (Hotel 1,5)
Funktion	Opholdsareal / 100 m <sup>2</sup>	Parkeringsplads / 100 m <sup>2</sup>														
Boliger	20	0,6														
Erhverv	5	1,6														
Detailhandel	5	3,5														
Kultur, off. & priv. service	5	0,5 (Hotel 1,5)														
<b>Miljøforhold</b>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1</p> <p>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 2</p> <p>Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.</p>															



<b>Støj</b>	<p>I området er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7.</p> <p>I VVM-redegørelsen for FredericiaC er der redegjort for at støjen fra Shell ikke overskrider de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i området. Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdierne for virksomhedsstøj. Der er kun få boliger hvor støjen overskrider grænseværdierne for virksomhedsstøj. Se i øvrigt afsnittet om støj under rammer - bymidten.</p>
<b>Områder omkring risikovirksomheder</b>	<p>Området er omfattet af planlægningszonen omkring risikovirksomheden Shell Havneterminal. Området er endvidere omfattet af en 500 m zone omkring risikovirksomhederne A. Espersen A/S og Shell Havneterminal.</p> <p>Retningslinjer for planlægningszonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.</p>
<b>Zonestatus</b>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone</p>



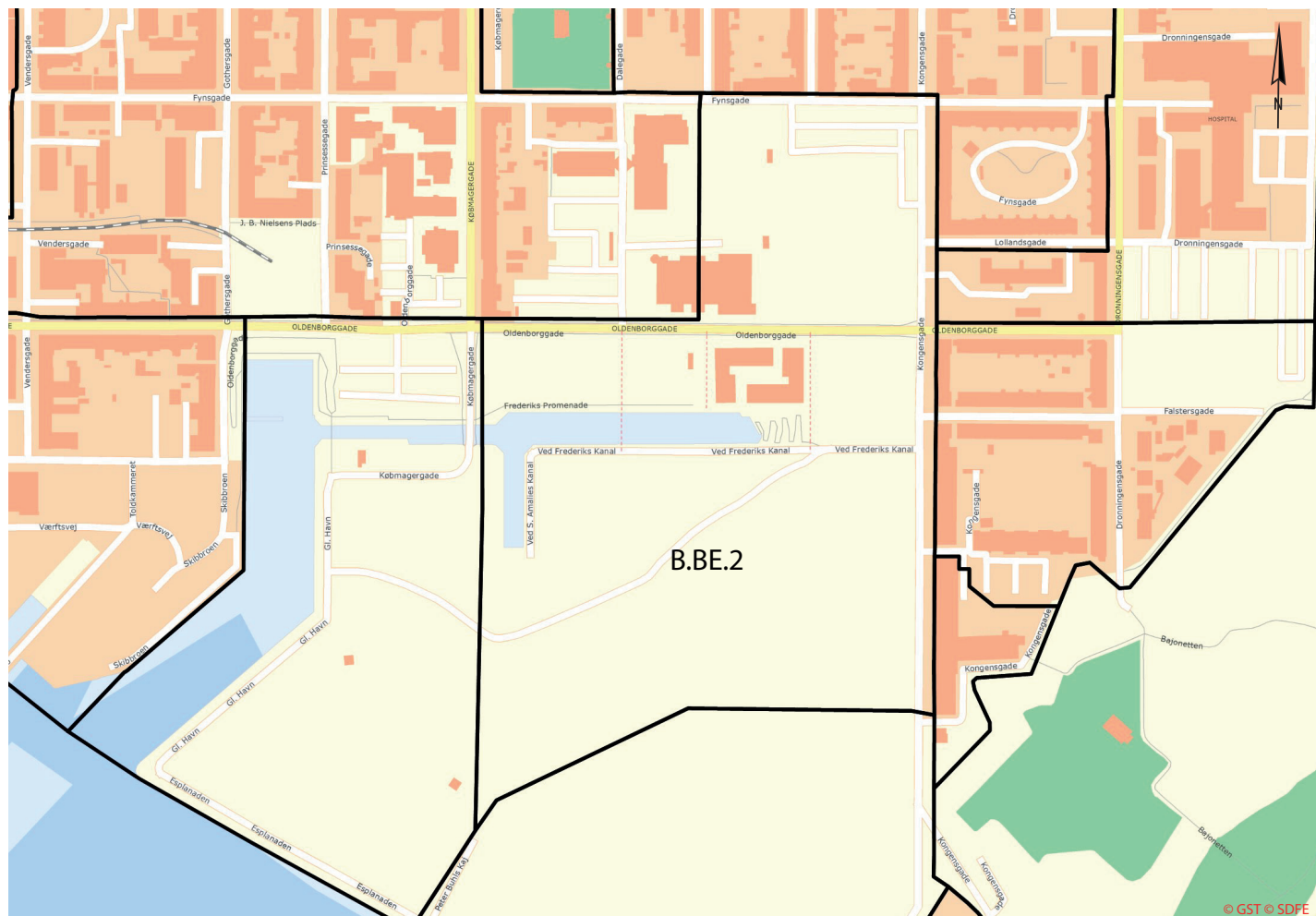
Figur 1. Karrénumre som vist i udviklingsplanen for Kanalbyen i 2012.

Karré nr.	Max antal etager	Max brutto-etageareal (m <sup>2</sup> )	Bolig (m <sup>2</sup> )	Erhverv (m <sup>2</sup> )	Kultur, offentlig og privat service (m <sup>2</sup> )	Detailhandel (m <sup>2</sup> )
3	7	3.800	3.800	-	-	-
4	7	4.400	1.800	2.600	-	-
5	7	3.900	3.200	500	200	-

Figur 2. Tabel til de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

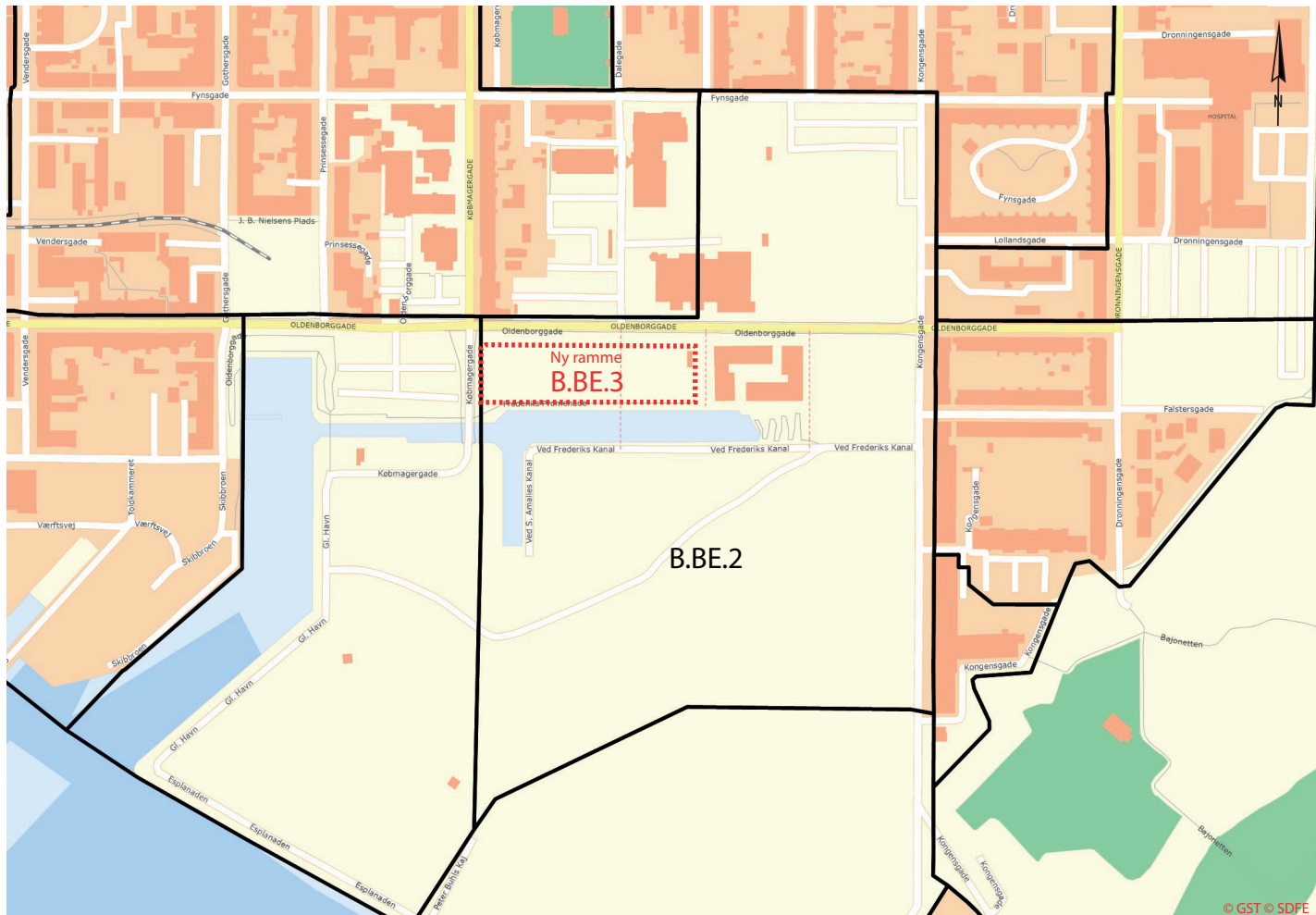
# Kortbilag

## Eksisterende rammeområder





## Fremtidige rammeområder





# Vedtagelsespåtegning

## Forslag

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som forslag af  
Fredericia Byråd den

xxx

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017-20295 fremlægges i offentlig høring  
i perioden

xxx – xxx

## Endelig vedtagelse





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

[www.fredericia.dk](http://www.fredericia.dk)  
[kommunen@fredericia.dk](mailto:kommunen@fredericia.dk)  
tlf: 72 10 70 00