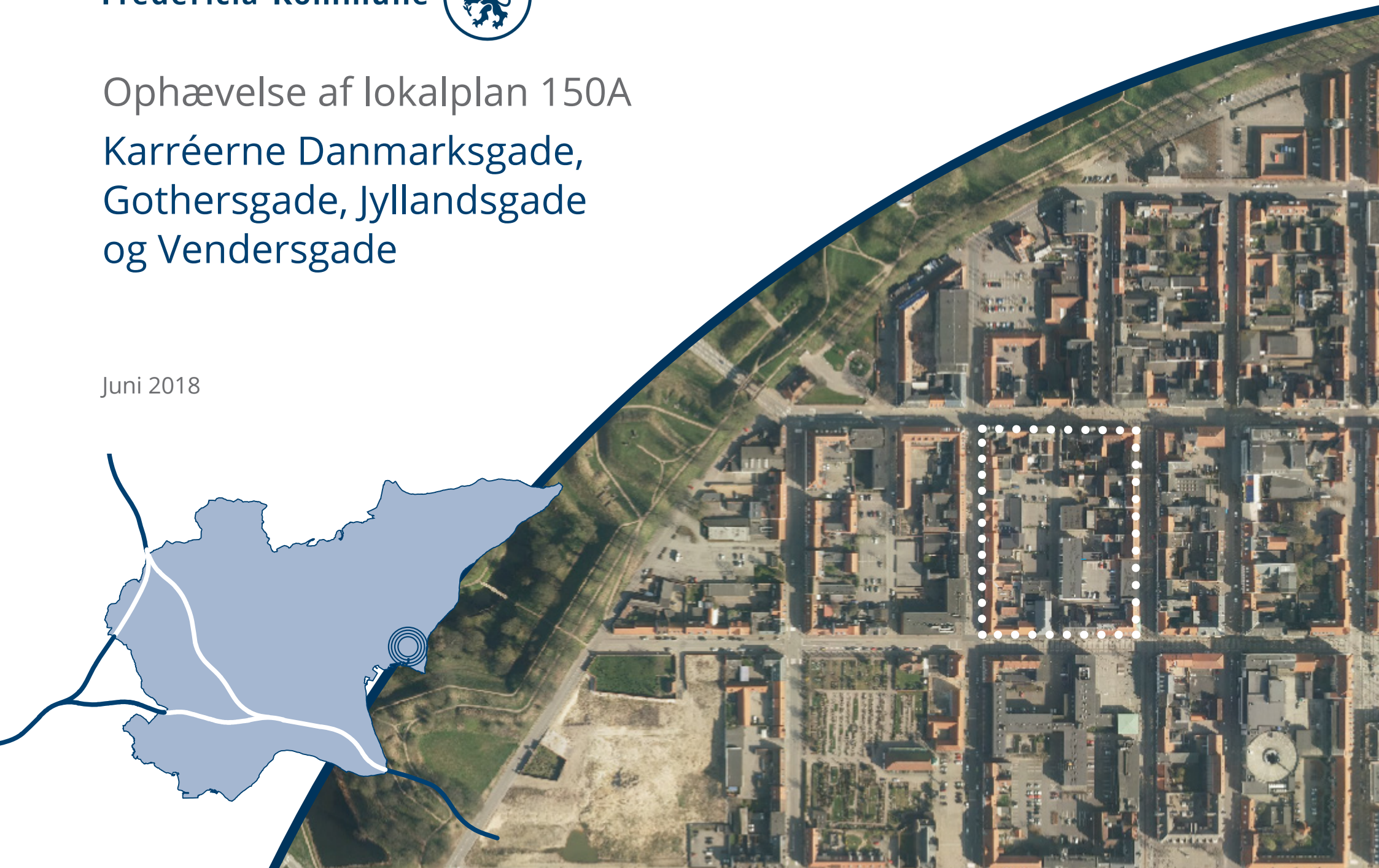
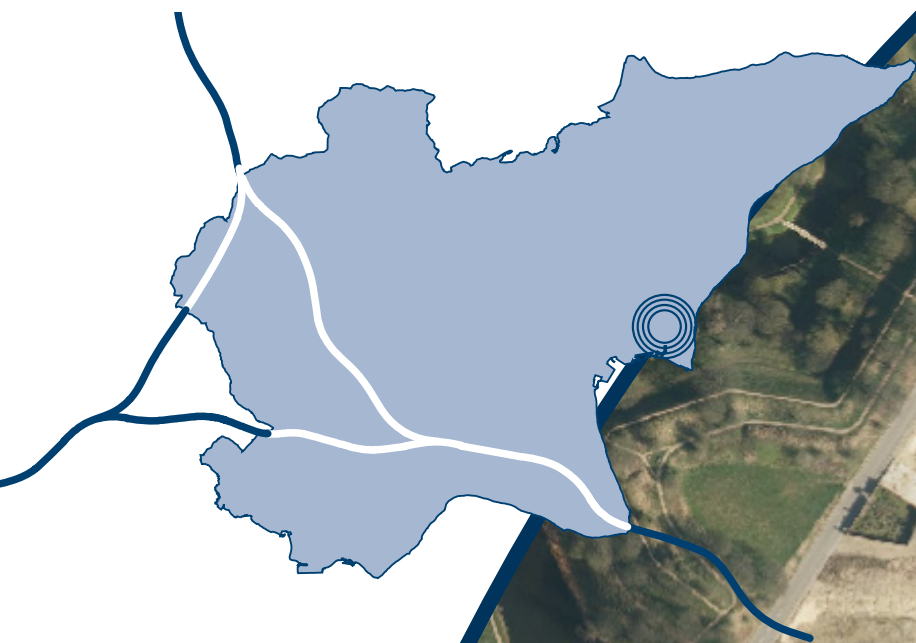


Fredericia Kommune



Ophævelse af lokalplan 150A Karréerne Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade

Juni 2018



Indholdsfortegnelse

Hvad er ophævelse af en lokalplan?	3
Formål og baggrund	4
Retlige og faktiske konsekvenser	5
Miljøvurdering	6
Vedtagelsespåtegning	7
Kortbilag 1 - Matrikelkort	8



Hvad er ophævelse af en lokalplan?

Ophævelse af byplanvedtægter og lokalplaner kan normalt kun ske ved vedtagelse af en ny lokalplan. Byrådet kan dog jf. planlovens § 33 beslutte at ophæve en lokalplan eller byplanvedtægt i to situationer:

- byplanvedtægter og lokalplaner for arealer, der tilbageføres til landzone, og lokalplaner for landzonearealer, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig, og
- byplanvedtægter og lokalplaner for byzoner og sommerhusområder, når udviklingen inden for byplanvedtægtens eller lokalplanens område ikke længere gør det muligt at administrere tilladelser m.v. uden anvendelse af § 14 og § 19, idet områdets hidtidige zonestatus opretholdes.

Ophævelsen kan som udgangspunkt kun omhandle en fuldstændig ophævelse af byplanvedtægten eller lokalplanen. Det vil sige, at hvis enkelte af planens bestemmelser ønskes opretholdt, skal der vedtages en ny lokalplan.

Hvis planen kun ønskes ophævet for en del af det areal, som byplanvedtægten eller lokalplanen omfatter, kan der ske delvis ophævelse af byplanvedtægten eller lokalplanen for dette areal, således at planen opretholdes for de øvrige arealer i lokalplanområdet (jf. Naturstyrelsens vejledning "Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter uden tilvejebringelse af ny lokalplan", 2014).

Ophævelse af en lokalplan eller byplanvedtægt følger samme vedtagelses- og offentlighedsprocedure, som vedtagelse af en ny lokalplan. Herefter skal den ophævede plan eller del af planen aflyses fra tingbogen og plandata.dk.



Formål og baggrund

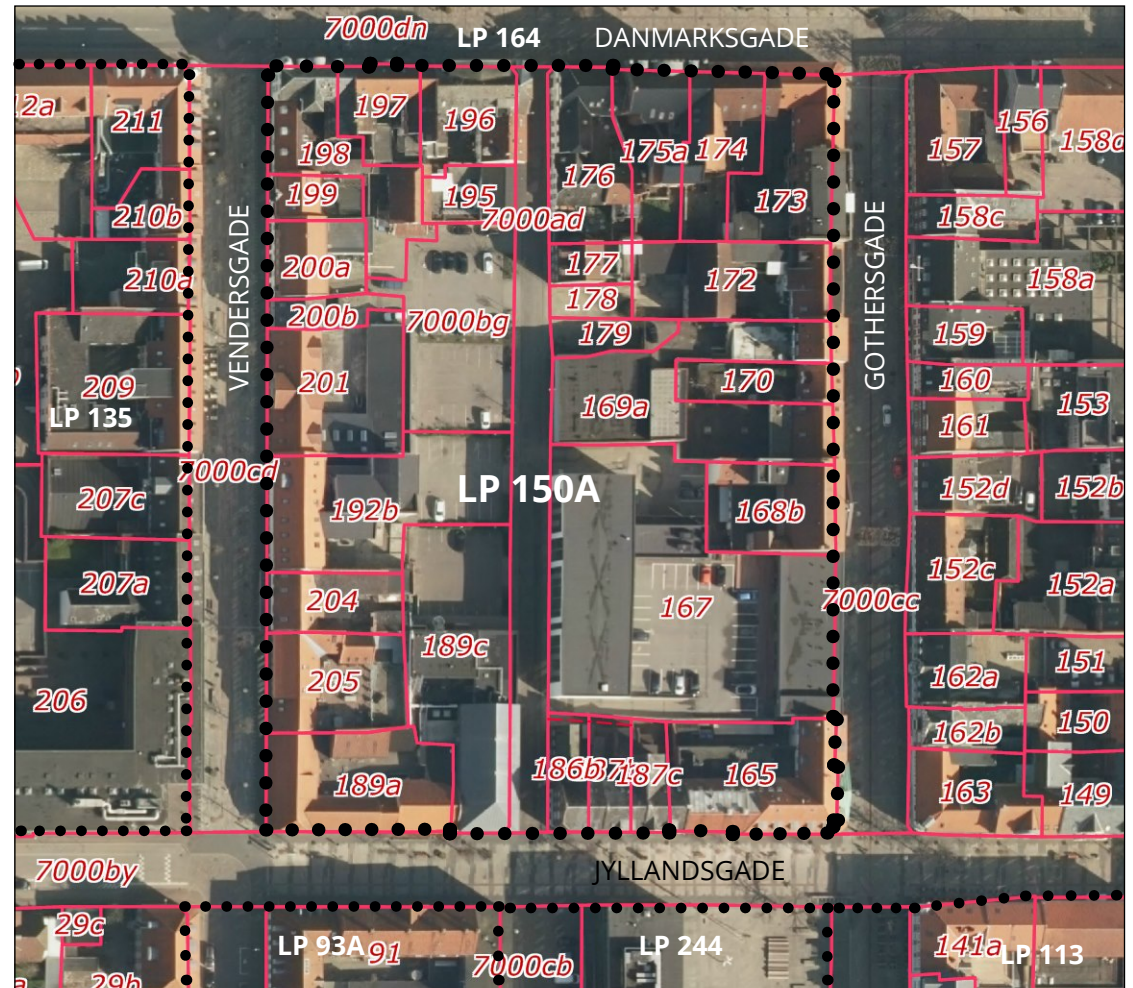
Lokalplan 150A, Karréerne Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade er vedtaget i 1997, vist på figur 1.

Lokalplanens område omfatter følgende matrikler: 165, 167, 168b, 169a, 170, 172, 173, 174, 175a, 176, 177, 178, 179, 186b, 187b, 187c, 189a, 189c, 192b, 195, 196, 197, 198, 199, 200a, 200b, 201, 204 og 205 samt 7000ad og 7000bg Fredericia Bygrunde. Matrikelkort fremgår af kortbilag 1.

Lokalplan 150A blev udarbejdet for at muliggøre opførelse af et detailhandelscenter på ca. 12.000 m² i en del af karréerne mellem Gothersgade og Vendersgade afgrænset af Danmarksgade og Jyllandsgade. Den giver mulighed for, at Danmarksstræde anvendes til en overdækket forretningspassage og fastlægger, at der skal sikres parkeringsarealer, som naturligt hører til et detailhandelscenter, ved nybyggeri og ved ændret anvendelse.

Lokalplanen er ikke blevet realiseret siden vedtagelsen i 1997, og Fredericia Kommunes intentioner for detailhandelsudviklingen har ændret sig siden da. Med udgangspunkt i en detailhandelsanalyse fra 2014 fokuseres detailhandlen anderledes i dag, da blandt andet internethandel og midtbyens udvidelse mod FredericiaC vil spille en rolle i detailhandelsudviklingen.

Da lokalplanen dermed ikke anses for at være aktuell længere, har Fredericia Byråd besluttet at lade lokalplan 150A, Karréerne Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade ophæve og dermed frigøre arealet til en løbende udvikling, ombygning og opgradering af bygningsmassen.



Figur 1 - Eksisterende forhold

1:1.500

•••• Lokalplanafgrænsning



Retlige og faktiske konsekvenser

Fremtidige planforhold

For det areal, hvor lokalplanen ophæves, gælder herefter de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet samt kommuneplanens rammebestemmelser.

Den konkrete kommuneplanramme er B.C.1, som blandt andet muliggør følgende (uddrag):

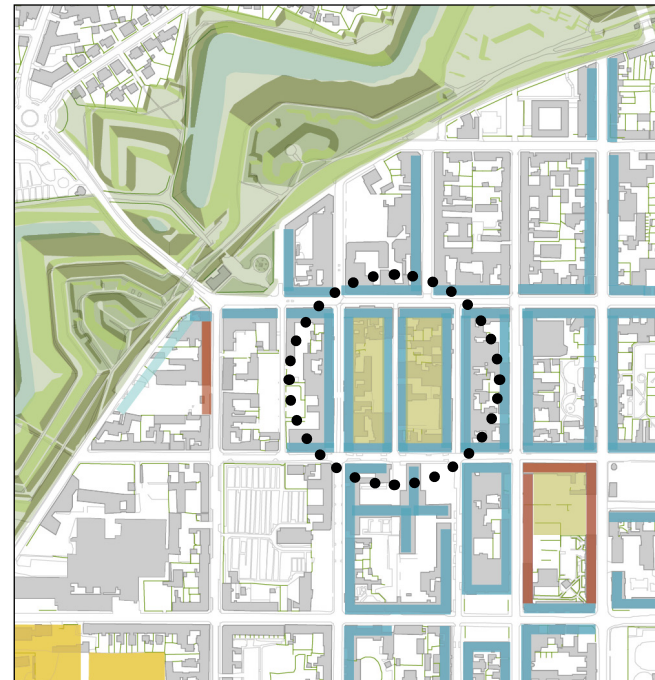
B.C.1, Centerområde Bymidten, der fastlægger anvendelsen til centerformål med blandede byfunktioner, boliger, erhverv herunder detailhandel og liberale erhverv, offentlig og privat service, herunder hoteller, restauranter og caféer, kultur mv. Butikker skal først og fremmest lokaliseres i gågaderne, og boliger i gågadernes stueetage bør undgås. Der må maks. bygges op til 3½ etager, og karréudfyldning i gårdene er mulig. Bevaringsværdige ejendomme ifølge kommuneplanen må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.

Derudover gælder kommuneplanens generelle rammebestemmelser ligeledes for området.

Bymidtelokalplanen nr. 164, Facader og Skilte i Fredericia Bymidte er fortsat gældende for arealet, idet den kun regulerer temaet om facader og skilte.

Fremtidige, konkrete projekter skal vurderes for at afklare, om der er pligt til at udarbejde og vedtage en ny lokalplan.

Byrådet kan jf. planlovens § 12 modsætte sig udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Bebyggeshøjder

Vejledende højder for fremtidigt byggeri

- Op til 2,5 etager
- Op til 3 etager
- Op til 3,5 etager
- Op til 4 etager
- Op til 4,5 etager
- Op til 5 etager
- Op til 5,5 etager
- Op til 6 etager
- Op til 6,5 etager
- Fokusområder. Områder hvor karréstrukturen og bygningshøjderne vil blive fastlagt ved næste kommuneplanrevision og lokalplanlægning
- Karréudfyldning i gården

Figur 2: Illustration fra Kommuneplan 2017-29, der viser tilladte bebyggeshøjder mv. i rammeområdet B.C.1.

Markeringen viser de to omfattede karréer.

Konsekvensen af ikke at ophæve lokalplanen

Såfremt lokalplan 150A ikke ophæves, vil dens bestemmelser være gældende for alt byggeri, herunder bl.a. boliger, på trods af at lokalplanen er møntet på opførelse af et detailhandelscenter med tilhørende parkeringsfaciliteter mv.

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.

For at afgøre om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen er vedlagt planforslaget som bilag, og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.



Vedtagelsespåtegning

REDEGØRELSE

Ophævelse af lokalplan 150A, Karréerne Danmarksgade, Gothersgade , Jyllandsgade og Vendersgade er således vedtaget af Fredericia Byråd endeligt

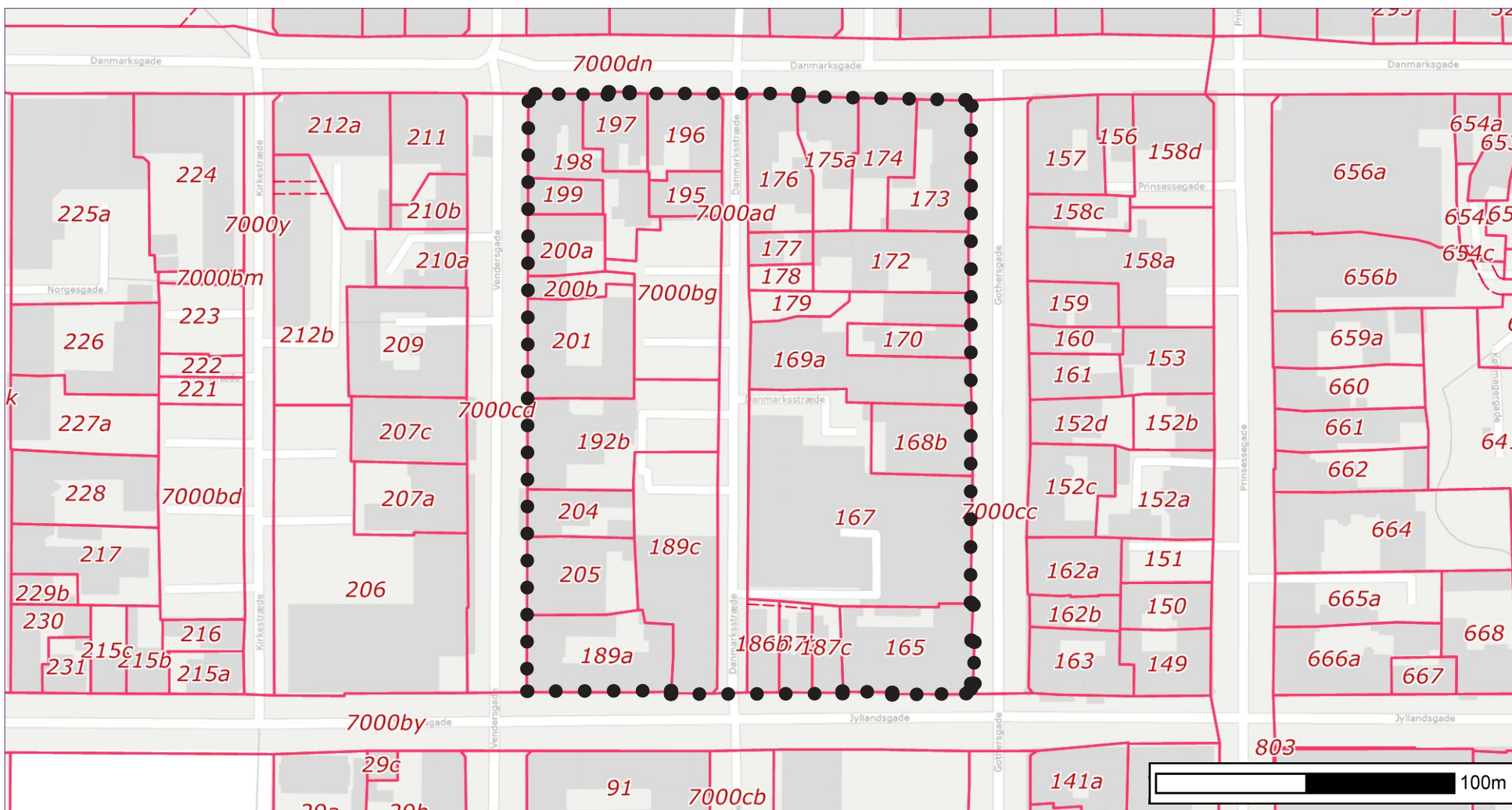
den 18. juni 2018

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe
Konstitueret kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikelkort



Ejerlav: Fredericia Bygrunde
1:1500

● ● ● ● Afgrænsning af lokalplan 150A







Fredericia Kommune
DK-Gothersgade 20
7000 Fredericia
tlf: 7210 7000
kommunen@fredericia.dk

www.fredericia.dk