

Sammenfattende redegørelse for Lokalplan 364 Blandet bolig og erhverv i Kanalbyen – Oldenborggadekvarteret og Tillæg 7 til Kommuneplan 2017-2029

Sammenfattende redegørelse for lokalplan 364 Blandet bolig og erhverv i Kanalbyen – Oldenborggadekvarteret og tillæg 7 til Kommuneplan 2017 - 2029

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), skal planmyndigheden udarbejde miljøvurdering af en plans sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, når planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser. Derfor er der udarbejdet en miljørapport af lokalplanforslag 364 og tillæg 7 til Kommuneplan 2017 – 2029.

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 364 og tillæg 7 til kommuneplan 2017 – 2029 skal der således foreligge en sammenfattende redegørelse for hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan miljørapporten og de udtalelser der er indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer der også har været behandlet samt hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Lokalplan 364 fastlægger de fysiske rammer for områdets udformning og anvendelse til blandet bolig og erhverv og muliggør hermed den videre udvikling af området Kanalbyen i Fredericia.

Miljørapporten har medvirket til, at relevante problemstillinger er undersøgt. I planforslaget er der indarbejdet bestemmelser blandt andet om støj. De væsentligste problemstillinger i tilknytning til projektets hovedforslag og alternativer fremgår af miljørapportens afsnit om miljøpåvirkninger.

Den sammenfattende redegørelse skal indgå i grundlaget for den endelige politiske vedtagelse af planerne og miljørapporten.

Integrering af miljøhensyn

Lokalplanen fastlægger de fysiske rammer for udformning og anvendelse af området til erhvervsformål.

Den gennemførte miljøvurdering er gennemført på følgende parametre:

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

Miljørapportens og offentlighedsfasens betydning for planforslagene

Der er ikke modtaget henvendelser, som Fredericia Kommune vurderer, giver anledning yderligere undersøgelser eller til ændringer i lokalplanen. Der er modtaget en bemærkning fra Miljø- og

Fødevarerministeriet, der har medført en ændring til Kommuneplantillæg 7, således at det beskriver forhold angående habitatdirektivet/Natura 2000.

Bemærkninger fra offentlighedsfasen

Miljørapporten har været offentliggjort sammen med lokalplanforslaget og kommuneplantillægget i perioden 6. december 2018 – 31. januar 2019. I høringsperioden er der indkommet bemærkninger fra flere naboer til området, Haderslev Stift, A/S Dansk Shell, Miljø- og Fødevarerministeriet og Banedanmark. De indkomne høringssvar er samlet i et selvstændigt dokument, der vedlægges byrådets sagsbehandling som bilag.

Bemærkningerne i hovedtræk:

Beboerforeningen Frederikshuset

Der gøres indsigelse mod byggeri i op til 7 etager. Øget højde vil modvirke lys og åbenhed i gårdrum og passager. Kommuneplanen blev opfattet som troværdigt grundlag ved køb af bolig. Der menes at bygningshøjden i kommuneplanrammen på 5 etager skal fastholdes. Der opfordres til at der etableres yderligere parkeringsmuligheder i nærheden, eksempelvis området nord for Frederikshuset. Der menes ikke at argumenter om parkeringsvilkår i forbindelse med at bo bynært holder.

Liv Christina Devik

Der spørges til om der kommer en ny parkeringsplads og hvor gæster til Frederikshuset fremover skal parkere.

Helle Jacobsen og Torben Busk Sørensen

Der spørges til hvor beboere og gæster til området der ikke vil betale for parkering skal holde, når parkeringspladsen på byggefeltet vest for Frederikshuset nedlægges.

Haderslev Stift

Ingen kommentarer. Haderslev Stift kommenterer at menighedsrådene kan komme med kommentarer til egne interesser.

A/S Dansk Shell

Shell fastholder deres høringssvar (31. oktober 2012) til VVM-redegørelsen for Kanalbyen i Fredericia for så vidt angår støj. Med lokalplan 364 tillades der nu etagebyggeri med op til 7 etager. Støjbelastningen på facaderne mod syd i 6. og 7. etagers højde, fra Shells aktiviteter på Havneterminalen, må forventes at ligge højere end støjbelastningen i 5. etages højde.

Af forslaget fremgår det, at "Støjbelastninger på facader forudsættes håndteret ved hjælp af hensigtsmæssig indretning af boliger og facadeisolation". Shell ønsker oplyst, hvorledes denne forudsætning fastholdes i lokalplanen/lokalplanerne (364/330) mht. krav om støjdemping.

Shell ønsker at følgende aftalte ændringer til endelig vedtagelse af lokalplan 333 også skrives ind i lokalplan 364.

- Opførelse af en 8 m høj støjvold ind mod Shells Havneterminal.
- Før bebyggelse kan tages i brug til boligformål eller anden støjfølsom anvendelse – skal der dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for trafik- og virksomhedsstøj kan overholdes på

lokalplanens opholdsareal og på mindst én facade for boliger og bygninger til anden støjfølsom anvendelse.

- For boliger, hvor der kan være en overskridelse af støjgrænserne på en enkelt facade, vil det i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive sikret, at det indendørs støjniveau sikres gennem krav om facadeisolering.

Kirsten og Kim Andersen

Der gøres indsigelse mod bebyggelse over 5 etager, da dette er i strid med kommuneplanen. Det er bekymrende, utroværdigt og giver stor usikkerhed for områdets udvikling når købere ikke længere kan stole på rammerne for kommende bebyggelse i Kanalbyen i Fredericia.

Miljø- og Fødevarerministeriet

Gør opmærksom på manglende redegørelse i kommuneplantillægget for bilag IV-arters yngle og rasteområder. Gør opmærksom på at høringssvaret kun er en bemærkning og ikke en indsigelse til planforslaget.

Bjarne og Karen Sørensen

De håber at lokalplan 364 og det kommende projekt sikrer at der stadig er lys og luft til Frederikshuset og gaden imellem. Der gøres indsigelse mod byggeri i 7 etager, da de mener området ikke kan bære dette. Der ønskes at der ikke bygges højere end 3 etager mod Carolinelund.

Banedanmark

Ingen bemærkninger til planforslagene.

Beboerne af Købmagergade 85. Christina Beck

Der gøres indsigelse mod byggeri i 7 etager. Byggeri i 7 etager vil tage sollys fra beboernes gård og have. Haven er i forvejen fugtigt og hvis den fremover skal henligge i skygge vil den ikke længere være til glæde for beboerne.

Det høje byggeri vil tage udsigten til havn og vand. Der frygtes den nye bebyggelse vil sænke værdien af ejendommen.

Carl Johan Sørensen. Købmagergade 85

Bygningen har 7 lejligheder, hvor de fleste har udsigt over Gl. Havn og Lillebælt. Der er også en have med masser sol fra syd.

Der gøres indsigelse mod at Lokalplan 364 tillader byggeri i 7 etager, omkring dobbelt så højt som ejendommen Købmagergade 85. Der menes at dette vil tage sollyset til haven.

Byggeri i 7 etager vil fratage lejerne udsigten til Gl. Havn og Lillebælt.

Der menes at en vedtagelse af Lokalplan 364 vil give en væsentlig forringelse af ejendommen værdi og der anmodes derfor om kompensation fra Fredericia Kommune.

Vurdering af bemærkningerne

De indkomne bemærkninger fra offentlighedsfasen, som knytter sig til hvordan miljøhensyn er integreret i planen, er sammenfattet i emnerne:

- Beskyttelse af bilag IV-arter

- Virksomhedsstøj
- Bygningshøjde
- Parkering
- Lys/skygge

A/S Dansk Shell - Virksomhedsstøj

Der er i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 364 redegjort for støj fra virksomheden A/S Dansk Shell. Redegørelsen viste, at der ikke er støjproblemer forbundet med byggeri i 6 og 7 etager.

Forslag til lokalplan 364 forudsætter allerede for ibrugtagning at der dokumenteres at støjkrav kan overholdes.

Lokalplanen udsteder bestemmelser om at for intet sted i lokalplanområdet for boliger og bygninger til anden støjfølsom anvendelse må være et støjniveau på mere end 48 dB – herunder på alle facader.

Støjunderingenens beregninger viser at realiseringen af byggemuligheder i Lokalplan 364 ikke er afhængige af en udbygget Lokalplan 333. Derfor er det endnu ikke nødvendigt at opføre en støjvold/mur mod Shell. Bygninger i Lokalplan 333 har heller ingen betydning for resultatet af støjredegørelsen, da disse enten ligger for langt mod øst, eller har en sådan højde og afstand til kilden at de ikke ændrer det overordnede billede af støjen.

I Miljørapporten konkluderes, at støjbelastninger inkl. skibsstøj ikke afviger fra VVM i 2012.

Med mur: Støjbelastninger på boligfacader inkl. skibsstøj overstiger de vejledende støjgrænseværdier for natperioden med 6 dB.

Uden mur: Støjbelastninger på boligfacader inkl. skibsstøj overstiger de vejledende støjgrænseværdier for natperioden med 8 dB.

Derfor vurderes det ikke nødvendigt at medtage bestemmelser om støjvold i lokalplan 364.

Lokalplanforslaget vurderes jf. ovenstående allerede at redegøre tilstrækkeligt for sikring af ikke støjplagede boliger og opholdsarealer.

Miljø- og Fødevarerministeriet – Bilag IV-arter

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

Området er uden vegetation og anlagt med grus. Der indskrives en kort redegørelse om dette i tillæg 7 til Kommuneplan 2017-2029.

Beboerforeningen Frederikshuset

Projektet er tidligere blevet bearbejdet for at reducere gener til naboer grundet det øgede etageantal.

Bebyggelserne mod Købmagergade og Carolinelund blev spejlet og højden reduceret.

Der planlægges for Kanalbyen flere centralt placerede parkeringshuse, hvor gæsteparkering bliver en mulighed. Indtil der bygges parkeringshus i Kanalbyen øst for Gl. Havn, henvises der til parkeringspladserne ved Fynsgade og Gl. Havn.

Liv Christina Devik

I forbindelse med opførelsen af Frederikshuset, skal der for opfyldelse af parkeringsnormen i lokalplan 331 anlægges 41 parkeringspladser. De 30 parkeringspladser etableres i kælderen under Frederikshuset. For de

resterende 11 parkeringspladser er der indgået en aftale om, at de etableres i parkeringskælderen under Kongens Punkt og dermed stilles til rådighed for beboerne i Frederikshuset på nærmere aftalte vilkår. Indtil færdiggørelsen af Kongens Punkt har "Kanalbyen i Fredericia" etableret den midlertidige parkeringsplads på Byggefelt 5 umiddelbart vest for Frederikshuset. På det tidspunkt parkeringsanlægget i Kongens Punkt kan tages i brug, vil parkeringspladsen på Byggefelt 5 blive nedlagt og fjernet. Såfremt den midlertidige parkeringsplads nedlægges inden pladserne i Kongens Punkt er klar til brug, vil der blive etableret en ny midlertidig parkeringsplads. Gæster til Frederikshuset kan eksempelvis parkere på parkeringspladserne ved Fynsgade nord for ejendommen eller Købmagergade vest for ejendommen.

Helle Jacobsen og Torben Busk Sørensen

Der er på nuværende tidspunkt ikke planlagt større parkeringspladser eller parkeringshuse med tidsbegrænset gratis parkering. Parkering i Kanalbyen i Fredericia er baseret på parkering i egen kælder eller plint under egen karré eller nabokarré. Der planlægges for centralt placerede parkeringshuse, hvor der kan foregå gæsteparkering og lejes parkeringsplads.

Kirsten og Kim Andersen

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, derfor vedtages kommuneplantillæg 7 samtidig med denne lokalplan 364.

Projektet er tidligere blevet bearbejdet for at reducere gener til naboer grundet det øgede etageantal. Bebyggelserne mod Købmagergade og Carolinelund blev spejlet og højden reduceret.

Biarne og Karen Sørensen

Lokalplanen giver mod Carolinelund og Frederikshuset mulighed for byggeri i op til 5 etager. Det kommende byggeri forventes dog kun at blive i 4 etager mod Carolinelund. Byggeri i 4 eller 5 etager vurderes at give tilfredsstillende lysforhold til Frederikshuset og gaden Carolinelund.

Beboerne af Købmagergade 85 på vegne af Christina Beck samt ejer Carl Johan Sørensen

Der er i miljørapporten dokumenteret at byggeri i 7 etager ikke vil give en væsentlig skyggepåvirkning af naboejendomme.

Helt konkret må det forventes at det kun er i vintermånederne at haven kan være påvirket af skygge. Dette anses for at være forvente-ligt i en tæt by.

Byggeri i 7 etager vil rigtigt nok tage udsigt fra ejendommen til Lillebælt. Lokalplanlægning er erstatningsfri regulering og der kan derfor ikke gives kompensation for tab af udsigt og lignende.

Det vurderes ikke at de nye etagehøjder i Kommuneplantillæg 7 har en betydning for tabet af udsigt fra Købmagergade 85. Byggeri i op til 5 etager vil ligeledes give et tab af udsigt.

Konklusion

Fredericia Kommune vurderer, at lovgivningen er overholdt og finder ikke, at der i offentlighedsperioden er fremkommet bemærkninger, der medfører behov for at foretage yderligere vurderinger og undersøgelser. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. Den her nævnte ændring om Habitatdirektiv/Natura 2000 skrives ind i kommuneplantillægget. Kommunen konkluderer, at miljørapporten giver et retvisende billede af lokalplanens indflydelse på det omkringliggende miljø og af den samlede stillingtagen til en realisering af fremtidig bebyggelse i Kanalbyen i Fredericia.

Hvordan er den vedtagne plan valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet?

0-alternativet

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 – 2029 udlagt til blandet bolig og erhverv (B.BE.2).

Hvis Lokalplan 364 ikke vedtages, vil området der i dag ligger ubebygget hen, kunne anvendes i overensstemmelse med den gældende kommuneplan efter forudgående lokalplanlægning.

Kommuneplantillæg 7 udlægger et nyt ramme område B.BE.3 med højere etageantal. Vedtages kommuneplantillæg 7 ikke, kan området udnyttes efter bestemmelserne i B.BE.2.

Der er ikke undersøgt alternative lokaliteter til placering af aktiviteterne beskrevet i lokalplanforslaget.

Overvågning

Formålet med overvågningen er at sammenholde de reelle, aktuelle miljøpåvirkninger med de påvirkninger, der blev identificeret i miljøvurderingen. Det er endvidere formålet, at identificere og håndtere væsentlige negative virkninger og evt. uventede indvirkninger, at indsamle data om miljøstatus, samt at sikre at foreslåede afværgeforanstaltninger føres ud i livet.

Ved byggesagsbehandlingen påser Fredericia Kommune, at lovgivningen og planlægningen bliver overholdt ved etablering af ny bebyggelse og anlæg. Herunder bl.a. vejlov, miljøbeskyttelseslov, jordforureningslov og planlov. Det er vurderet, at der ikke er behov for at etablere et overvågningsprogram for denne plan.

I forbindelse med etablering af bolig og erhverv inden for området vil støjende og støvende aktiviteter i anlægsfasen blive håndteret i forbindelse med bygherres anmeldelse af midlertidige aktiviteter. På baggrund af bygherres anmeldelse, der sker inden anlægsarbejdet påbegyndes vil Fredericia Kommune på baggrund af en konkret vurdering, give en accept af anlægsprojektet, som kan indeholde vilkår omkring driftstider eller generreducerende foranstaltninger.