



Dato 15. november 2019

Sags-ID: 19/7697

Sagsbehandler: obr

# Hvidbog

NOTAT for administrationens forslag til behandling af de indkomne bemærkninger forudgående høring til Kommuneplantillæg nr. 15 for hotel, Oldenborggade 25, Fredericia

Samt

Bemærkninger til forudgående høring for  
Kommuneplantillæg nr. 15 hotel, Oldenborggade 25



Plan & Arkitektur

**NOTAT for administrationens forslag til behandling af de indkomne bemærkninger forudgående høring til Kommuneplantillæg nr. 15 for hotel, Oldenborggade 25, Fredericia**

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med forudgående høring til forslag til kommuneplantillæg nr. 15 for hotel, Oldenborggade 25, Fredericia samt administrationens behandling af de indkomne bemærkninger. Planforslaget har været i høring i perioden fra den 7. oktober 2019 til den 22. oktober 2019. Ved høringens udløb var der indkommet i 1 henvendelser fra 3 beboere på Købmagergade.

Skemaet med et resume af de indkomne bemærkninger er suppleret med administrationens indstilling til hver enkelt bemærkning.

	Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Vurdering	Indstilling
Susanna og Mogens Ove Lassen samt Heidi Bernhard Rasmussen	<p>Der klages over, at bygningen er for bred, for høj og ikke passer ind i den eksisterende karré.</p> <p>Ligeledes klages over, at byggeriet ikke på nogen måde tilgodeser kommuneplanens udviklingsrammer for området eller tilgodeser kravene til indpasning til eksisterende bebyggelse.</p> <p>Der foreslåes endvidere, at en ekstra udkørsel etableres i selve bygningen i stueetagen, hvilket vil gøre byggeriet væsentligt lettere.</p>	<p>Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området undtaget krav til husdybden.</p> <p>Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, der giver mulighed for en forøgelse af husdybden fra 12 til 13,5 m. Denne husdybde vurderes i forhold til at, bebyggelsen skal medvirke til at binde den eksisterende bymidte sammen med det nye byggeri i kanalbyen, være i overensstemmelse med principperne for denne sammenbinding.</p> <p>Det er administrationens vurdering, at der med lokalplanens bestemmelser tages hensyn til, at fremtidigt byggeri er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området.</p> <p>Lokalplanens bestemmelser indebærer, at ny bebyggelse dels tilpasses de eksisterende bygninger og dels er med til at danne overgang til ny bebyggelse i kanalbyen. Administrationen er i dialog med bygherre omkring det påtænkte byggeris arkitektoniske udtryk for at sikre en tilpasning i forhold til eksisterende bebyggelse, overgang til kanalbyen og facaders udformning.</p> <p>Deres forslag om en ekstra udkørsels placering i bygningens stueetage indgår i dialogen med bygherre om det påtænkte byggeris arkitektoniske udtryk.</p>	<p>De indkomne bemærkninger er indgået i arbejdet med kommuneplantillæg og lokalplan for området og indgår i den videre dialog med bygherre</p>

**Bemærkninger til forudgående høring for Kommuneplantillæg nr. 15 hotel,  
Oldenborggade 25**

## Ole Britton Rasmussen

---

**Fra:** heiditobias@adr.dk  
**Sendt:** 22. oktober 2019 09:24  
**Til:** kommunen  
**Emne:** Kommuneplantillæg 15 og lokalplan 371 for Hotel på Oldenborggade  
**Vedhæftede filer:** Indkaldelse af idéer og forslag til kommuneplantillæg 15 og lokalplan 371 for Hotel på Oldenborggade i Fredericia.pdf

Kære Fredericia Kommune

Vedlagt "vedrørende Indkaldelse af idéer og forslag til kommuneplantillæg 15 og lokalplan 371 for Hotel på Oldenborggade i Fredericia" til Plan & Arkitektur.

De bedste hilsner

Heidi Bernhard Rasmussen

Købmagergade 81, 1. th. 7000 Fredericia

Til: Fredericia Kommune, Plan & Arkitektur, Gothersgade 20, 7000 Fredericia.

## Indkaldelse af idéer og forslag til kommuneplantillæg 15 og lokalplan 371 for Hotel på Oldenborggade i Fredericia

Høringsfrist 22. oktober 2019

Den franske hotelkæde B&B Hotels har i marts 2019 oprettet et dansk selskab på Gammel Kongevej i København. Dette selskab – som økonomisk og skatteteknisk er hjemmehørende i København - har ønsket at opføre et B&B Hotel i Fredericia primært på grunden Oldenborggade 25.

Hotellet vil bestå af 58 værelser for 2 personer af størrelsesorden ca. 12 kvadratmeter samt 20 værelser for fire personer af størrelsesorden knap 15 kvadratmeter samt 5 større værelser på ca. 28 kvadratmeter. Hotellet kan - når det er fuldt booket - rumme over 300 personer. Der vil være personale på hotellet i morgen/formiddagstimerne samt eftermiddag/ tidlig aften.

Vi har gjort indsigelser mod byggeriet i forbindelse med den oprindelige høring omkring byggeriet i maj 2019. Forvaltningen i Fredericia Kommune har 4. juli besluttet, at byggeriet kan opføres. Der er efterfølgende klaget over kommunens afgørelse til hhv. Byg og Nævn og Planklagenævnet. Klagerne er ikke behandlet de respektive steder endnu.

Klagepunkterne fremgår af den oprindelig høring af 22. maj samt de efterfølgende skrivelser til Byg og Nævn hhv. Planklagenævnet og de opretholdes naturligvis. Herunder klagen over, at bygningen er for bred, for høj og ikke passer ind i den eksisterende karré.

Baggrunden for den nuværende høring: Kommuneplantillægget har til formål at ændre kommuneplanens rammebestemmelser for så vidt angår bygningsdybden. Fredericia Kommune vil med planerne arbejde med de miljømæssige og de planmæssige hensyn.

Som det fremgår af ovenstående, så opretholdes klagen over bygningsdybden samt de øvrige klagepunkter. Tilsvarende er det fortsat vores vurdering, at byggeriet på ingen måde tilgodeser følgende nedenstående udviklingsrammer, som fremgår af Kommuneplan for Fredericia 2017-2029.

**Udviklingsrammer fra Kommuneplan for Fredericia 2017-2029 - Fra den oprindelige høringsskrivelse 22. maj 2019.**

OBS: I det følgende er Kommuneplan for Fredericia 2017-2029 kaldt planen/Planen.

- Den overordnede vision for Midtbyen er, at byen inden for voldene skal tænkes som en helhed, hvor der skabes synergi og sammenhæng mellem den historiske bymidte og den nye bydel
- I den forbindelse skal sigtelinjer genoprettes, så der etableres forbindelse mellem vold og vand.
- Der skal etableres sammenbindingsprojekter, der skal sammenbinde Fredericias gamle bydel og FredericiaC (Kanalbyen).
- At området omkring Tøjhuset, overgangene ved Sjællandsgade og Oldenborggade og afslutningen ved Gl. Havn er særlige vigtige i forhold til sammenbindingsprojekter. Det pågældende nybyggeri Oldenborggade 25 samt de berørte eksisterende ejendomme ligger i dette område.
- At Oldenborggade forventes mere trafikeret, og at sigtelinjerne genoprettes, således at gaderne føres igennem i forhold til Kanalbyen.
- Derudover er der planer om stitræer langs Oldenborggade på grunden modstående side af Oldenborggade 25.
- I planen står desuden: For en stor del af den individuelle trafik vil Holstensvej/Oldenborggade være den primære adgangsvej til byen. Det kan derfor forventes, at det på sigt bliver aktuelt at opgradere Oldenborggade. På de allerede bebyggede strækninger vil man følge udviklingen.
- Området mellem Købmagergade, Fynsgade, Oldenborggade og Bjergegades forlængelse - det tidligere Tre-For-område – er et de områder som planlægges byomdannet, og det indgår samtidig i etableringen af sammenbindingsprojekter, dvs. projekter som skal binde den historiske bydel sammen med Kanalbyen. Karreen Fynsgade – Dalegade (nu Oldenborggade), Oldenborggade samt Købmagergade ligger i dette område og det fremgår af planen, at nybyggeri skal opføres som randbebyggelse med en højde op til 4,5 etager, såfremt det kan indpasses i den eksisterende bebyggelse. Husdybden på huse i midtbyen angives til maksimalt 12 m.
- For bebyggelse i midtbyen gælder, at det skal være nutidigt, men skal "infilles"/indpasses i de eksisterende bebyggelser, jf. s. 346 og 347 i planen:

*Ved indpasning af nye bygninger i eksisterende randbebyggelse skal det tilstræbes, at der er harmoni i gadeforløbet og også harmoni mellem de enkelte huse. Derfor skal der tages udgangspunkt i de omkringliggende huse, hvad angår skala, proportioner, detaljering, farver og materialer. Gennem bearbejdning af individuelle detaljer og enkeltelementer opnår det nye hus egen identitet.*

*Indgår huset i en bevaringsværdig helhed, bør det stilfærdigt føje sig ind og understøtte helheden. På udvalgte beliggenheder i byen og ved større sammenhængende nye bebyggelser åbnes der mulighed for, at der skabes arkitektur, der skiller sig ud og overrasker, men samtidig respekterer omgivelserne. Generelle retningslinjer: Byg originalt og tidstypisk. Højderne for nybyggeri skal som udgangspunkt følge de retningslinjer, der er anvist på kortet med bygningshøjder for fremtidigt byggeri i afsnittet "Bygningshøjder". Lad bygningens udtryk inspireres af de omkringliggende bygningers typologi, bygningsdetaljer, dekorationer, materialer og farver. Lad målsystemer, proportioner, byggeskik etc. i nabobygninger og gade skinne igennem i nybyggeriet.*

*Byomdannelsesområder – indpasning af ny sammenhængende bebyggelse De lange lige gader og rektangulære sluttede karréer med sammenhængende bebyggelse opført i vejskel er et karakteristisk og historisk træk i Fredericia. Et andet væsentligt karaktertræk er, at karréerne består af enkelthuse med varierende facadelængde. Disse karakteristika bør danne udgangspunkt for indpasning af ny bebyggelse i den udbyggede historiske del af bymidten*

- For byområdet B.C.1 - Centerområde Bymidten, som er kombineret bolig og erhverv, og hvor den pågældende karré ligger har kommunen sat følgende udviklingsrammer for udvikling af lokalplaner: 1) Centerområde med blandede byfunktioner, boliger, erhverv herunder, detailhandel og liberale erhverv, offentlig og privat service, herunder hoteller, restauranter og cafeer, kultur mv. som skal opretholdes. 2) Området skal fastholde sin karré- og bebyggelsesstruktur med karakter af centerområde. 3) For nybyggeri i dette område fremgår, at det skal binde den historiske Fredericia Midtby sammen med Kanalbyen. 4) Parkeringspladser: Retningsgivende krav til p-pladser: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv og administrative, men konkret skøn i de enkelte tilfælde. 5) Opholdsarealer: Retningsgivende krav opholdsarealer: Erhverv 5% af etagearealet. Det konkrete skøn fastsættes under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov

Det er fortsat vores vurdering, at byggeriet ikke tilgodeser kravene til indpasning/infilling i forhold til den eksisterende karré, at der ikke tages hensyn til, at den eksisterende bebyggelse er bevaringsværdig hhv. fredet, og at man ikke har gjort sig nogle tanker i forhold til sammenbinding til af de to bydele, men vil parkere et nyt byggeri i den gamle bygningsmasse. I vores høringskrivelse af 22. maj fremgår nogle konkrete forslag til hvordan byggeriet kan indpasses i det eksisterende byggeri. Disse forslag er fortsat gældende.

I forhold til den bekymring vi adresserer i høringskrivelsen af 22. maj angående oprettelsen af en ekstra udkørsel, så kan vi konkret foreslå, at den etableres i selve hotelbygningen via stueetagen på byggeriet. Stueetagen vil så blive formindsket, men hele byggeriet vil fremstå væsentligt lettere. Den nye udkørsel vil så ligge mellem udkørslen i Dale/Oldenborggade og udkørslen via Købmagergade. Det vil iht. vores vurdering genere de tilstødende ejendomme mindre, og trafiksituationen i Oldenborggade vil blive mindre belastet af byggeriets drift.

Endnu en gang kan vi opfordre til, at man i kommunen får gjort sig nogle tanker i forhold til kriterierne for sammenbindingsprojekter, da vores karré ikke er den eneste karré, hvor sådant byggeri skal finde sted, og da de bliver rimeligt betydende for den langsigtede værdi af Fredericias bygningsmasse, og for hele byudviklingen.

På vegne af Susanna og Mogens Ove Lassen (Købmagergade 81. 2. th) samt undertegnede

Mvh

Heidi Bernhard Rasmussen - Købmagergade 81, 1. th. – 7000 Fredericia