

Fredericia Kommune



Lokalplan 364

# Blandet bolig og erhverv i Kanalbyen - Oldenborggadekvarteret

Februar 2019



# Indholdsfortegnelse

<b>Hvad er en lokalplan?</b>	3	<b>Vedtægelsespåtegning</b>	57
<b>Redegørelse</b>		<b>Kortbilag</b>	
Lokalplanens formål og baggrund	4	Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning	58
Udviklingsplanen for Kanalbyen	5	Kortbilag 2 - Luftfoto	59
Lokalplanområdet og dets omgivelser	7	Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	60
Lokalplanens hovedtræk	8	Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	61
Anden planlægning	13	Kortbilag 4.1 - Fremtidige byggehøjder	62
Anden lovgivning	19	Kortbilag 4.2 - Fremtidige trafikforhold	63
Servitutter	21	Kortbilag 5 - Illustrationsplan	64
Miljøvurdering	22		
Sammenfattende redegørelse	26	Bilag 1 - Servitutredagørelse	65
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>			
§ 1 Lokalplanens formål	33		
§ 2 Område- og zonestatus	34		
§ 3 Områdets anvendelse	35		
§ 4 Udstykning	37		
§ 5 Vej, sti og parkering	38		
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	41		
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	43		
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	46		
§ 9 Ubebyggede arealer	49		
§ 10 Terrænregulering	50		
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	51		
§ 12 Bydelsforeningen - Kanalbyen ved Lillebælt	52		
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	53		
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	54		



# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang, placering og udformning, veje og stier, parkering, friarealer osv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Planloven kan kommunen altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at kommunen skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er at sikre sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal kommunen offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Lokalplanforslaget skal annonceres og fremlægges offentligt. Indkomne bemærkninger fra høringsperioden skal indgå i kommunens videre overvejelser, men det er alene Fredericia Kommune der afgør, om bemærkningerne skal medføre ændringer, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen skal den indberettes til Plandata.dk, hvor den vil være offentligt tilgængelig.

En lokalplan består af to afsnit. I afsnittet "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning. Redegørelsen tjener til forståelse af lokalplanen og dens bestemmelser og gør rede for de bagvedliggende undersøgelser.

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige regulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere. De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, eksisterende og ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for beplantning, belægning skiltning, facadebelysning og øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Desuden indeholder afsnittet bestemmelser for lokalplanens retsvirkninger.



# Lokalplanens formål og baggrund

Kanalbyen i Fredericia P/S har anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan for en ny bebyggelse i Oldenborggadekvarteret. Lokalplanen omfatter udviklingsplanens byggefelt 3, 4 og 5.

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplan sker som følge af en aftale med en investor. Planlægningen skal muliggøre opførelse af ejerboliger, almene ungdomsboliger og erhverv samt offentlig og privat service. Lokalplanlægningen skal sikre, at der skabes gode sammenhænge til de tilstødende byområder samt at skitseprojektet "Promenaden" og "Oldenborgghus" kan realiseres. Skitseprojektet er i hovedtræk beskrevet på s. 10.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af udviklingsplanen "Kanalbyen ved Lillebælt", der viser planen for områdets udvikling til en ny bydel.

Lokalplanen er udarbejdet så der gives mulighed for at indrette bydelen med blandede byfunktioner såsom bolig og erhverv svarende til miljøklasse 1 – 2, offentlig og privat service samt parkeringsanlæg.

Lokalplanområdet binder den eksisterende bymidte sammen med Kanalbyen. Lokalplanen sikrer, at den nord-syd gående karrestruktur som er kendetegnende for Fredericias bymidte videreføres ned i den nye bydel via Voldmesterstræde. Herved kommer den nye bebyggelse til at fremstå som en naturlig udvidelse af den eksisterende bymidte indenfor voldene.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse og sikrer hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsarealer til områdets funktioner. Lokalplanens område med tilhørende oversigtskort ses i kortbilag 1 og 2.

For at muliggøre byggeri i op til 7 etager i lokalplanens område, er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2017 – 2029. Lokalplanforslaget ledsages af en miljørapport. Miljørapporten er

vedlagt lokalplanforslaget som et selvstændigt dokument. Et ikke-teknisk resumé af miljørapporten fremgår af et selvstændigt afsnit i lokalplanens redegørelse side 22.



Lokalplanområdet



# Udviklingsplanen for Kanalbyen

I efteråret 2012 offentliggjorde arealudviklingsselskabet FredericiaC P/S (nu: Kanalbyen i Fredericia P/S) en samlet udviklingsplan for hele FredericiaC området (nu: Kanalbyen i Fredericia). Kanalbyens område er på ca. 20 ha og placerer sig mellem den eksisterende bymidte i Fredericia og Lillebælt.

I dag afgrænses Kanalbyens område af udskibningsterminalen og Kastellet mod syd og øst. Mod vest, ligger den aktive erhvervshavn. Her opføres ADPs kontorhus Port House, som fremover skal markere overgangen mellem den aktive erhvervshavn og Kanalbyen.

Den fysiske plan for Kanalbyen tegner en moderne, urban og varieret bydel, som bliver en naturlig udvidelse af den eksisterende by, og som respekterer Fredericias historie som klassisk renæssanceby.

Udviklingsplanen og kommuneplanen er styringsredskaber til indfrielsen af de unikke potentialer som Kanalbyen har for, at blive en enestående, spændende og levende ny bydel, som ligger i direkte forlængelse af fæstningsbyen.

Indenfor hele udviklingsplanens område er der plads til ca. 1.200 boliger og ca. 2.800 arbejdspladser samt kulturinstitutioner, butikker, cafeer, restauranter, m.m. fordelt med ca. 50% til boliger, ca. 40% til erhverv og ca. 10% til kultur/offentlige formål.

En sådan blanding af funktioner skal medvirke til at skabe en bydel med variation. Det er hensigten, at det skal blive en tæt bydel, med byliv, varierede aktivitets- og rekreative muligheder i de forskellige byrum.

Hovedstrukturen i udviklingsplanen udgøres af i alt 3 nye kanaler og en videreførelse af de nord-sydgående gader i den eksisterende bys renæssance byplan. Kanalerne tilfører bydelen kvalitet ved, at man har nærheden til vandet overalt i den nye bydel og kan bruge vandet til forskellige aktiviteter.

Den eksisterende bys struktur føres videre ned i den nye bydel. Der tilføjes kanaler og et grønt bånd, som skaber en rekreativ forbindelse gennem den nye bydel mellem Kastellet og volden mod vest.

Videreførelsen af byens gader mod syd til Lillebælt betyder, at udsigtslinjerne fra byen ned gennem området bevares, så man fra byens gader fortsat har udsigt til vandet. Det betyder også, at den nye bydel ligger i naturlig forlængelse af den eksisterende bydel. Dermed sker udviklingen af den nye bydel i respekt for byens historiske byplan og kulturarv.

## Midlertidig anvendelse

Parallelt med udviklingen af Kanalbyen udnyttes området midlertidigt til en bred vifte af aktiviteter. I 2010 åbnede Kanalbyen det midlertidige landskab med blandt andet fiskeområde, volleyballbane, udekøkken og byhaver. Landskabet har udviklet sig i de år, der er gået, hvor det kontinuerligt er blevet brugt som et laboratorium for forskellige aktiviteter, der har givet viden om, hvilke aktiviteter der vil kunne videreføres i Kanalbyen på permanent basis.

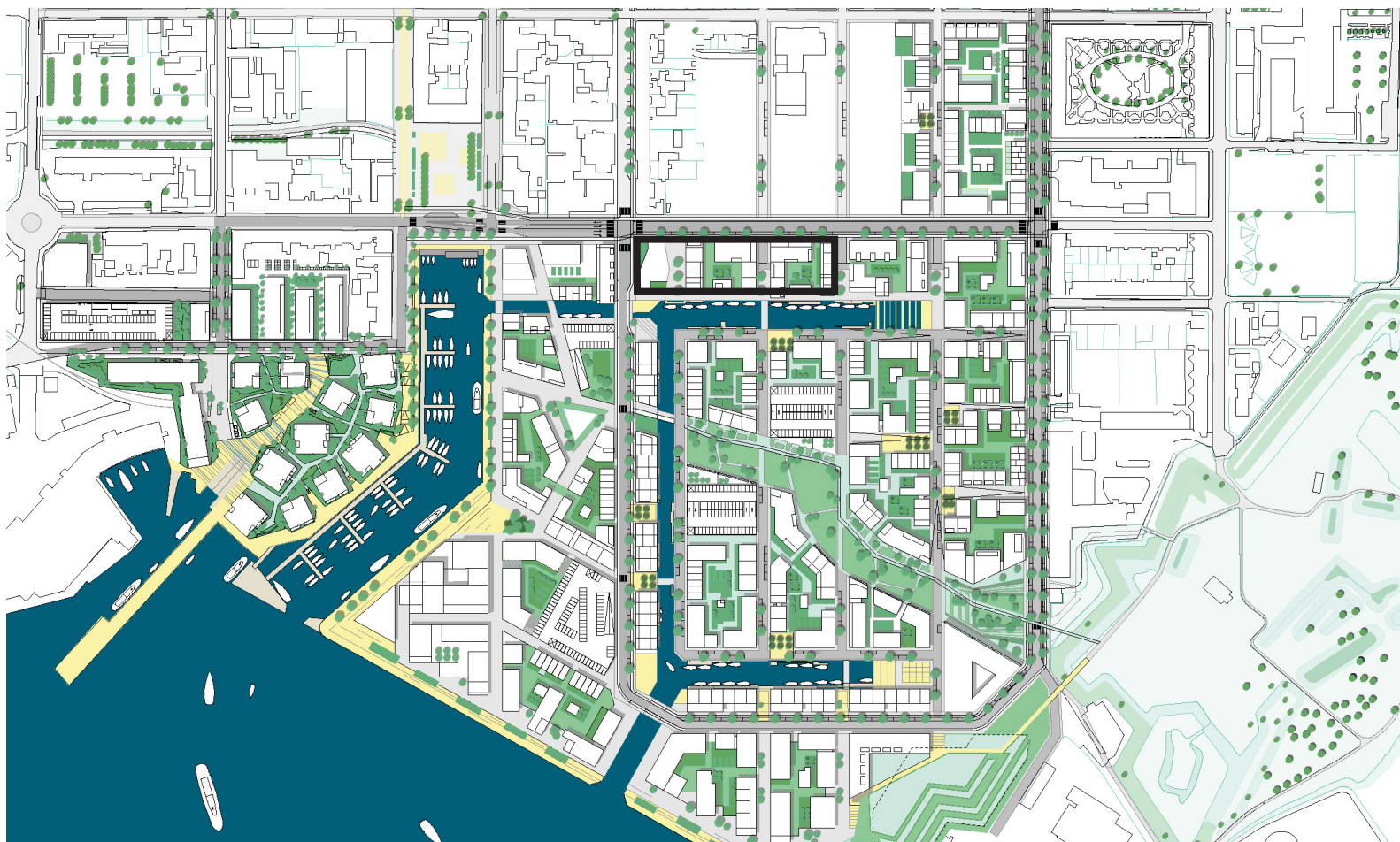
De midlertidige aktiviteter ses som frontløbere for den blivende by, hvor de aktiviteter, som viser sig at være gode og relevante for området, bliver integreret i byudviklingen. Udover de etablerede midlertidige aktiviteter, som drives i samarbejde med borgere og virksomheder, arbejdes der også målrettet med at tiltrække events, der på en gang kan skabe identitet og sætte Kanalbyen på landkortet.

Containerbyen (C-byen) er sammen med byhaverne nogle af de mere markante og publikumstiltrækkende midlertidige aktiviteter der præger området. C-byen består i dag af 10 - 12 containere der huser butikker, kaffebar, møderum mv. Yderligere 8 containere er nu opstillet og skal bruges til boliger, overnatning, arbejdende værksteder mv. Containerne er opstillet så de danner et naturligt byrum, hvor der er plads til byliv og fællesskab mellem brugerne af C-byen, borgere og byens



besøgende. Herudover er området blevet ramme for en lang række aktiviteter og events, herunder krystogtsanløb, veteranbiltræf, sportsbegivenheder etc.

Kanalbyens område udvikles gradvist i overensstemmelse med udviklingsplanen og kommuneplanen. Det midlertidige anlæg vil forsvinde i takt med, at udviklingsplanen realiseres.



Oversigtskort over hvordan en fremtidig fuldt udbygget Kanalby vil kunne se ud. Kortet er vejledende og vil blive konkretiseret ved lokalplaner.



# Lokalplanområdet og dets omgivelser

Denne lokalplan er gældende for et område der ligger mellem Oldenborggade og Frederiks Kanal i den nordlige del af Kanalbyen. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Købmagergade og mod øst af Carolinelund.

Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr.: 696t Fredericia Bygrunde.

Lokalplanområdet er ca. 0,5 ha stort og anvendes i dag til midlertidige aktiviteter, herunder p-plads. Der er ingen eksisterende bebyggelse i området.

Lokalplanområdet støder mod øst op til Frederikshuset, som er en ny bebyggelse der blev taget i brug i 2017. Nord for området møder lokalplanområdet den eksisterende, gamle by. Syd for Frederiks Kanal ligger Carolinelunden, som endnu ikke er bebygget. Vest for området ligger C-byen som anvendes til midlertidige aktiviteter, containerby, m.m.

Området trafikbetjenes fra Oldenborggade.

Lokalplanens eksisterende forhold fremgår af kortbilag 3 - Eksisterende forhold.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.



*Frederiks Promenade i retning mod Frederikshuset på nabogrunden.*



*Lokalplanområdet. Området anvendes til midlertidige aktiviteter.*

# Lokalplanens hovedtræk

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af blandet bolig og erhverv i miljøklasse 1 – 2.

Lokalplanen muliggør realisering af et projekt som placerer ejerlejligheder mod Frederiks Kanal og ungdomsboliger mod Oldenborggade (se beskrivelsen af skitseprojekt s. 10). Bebyggelse kan opføres som flere enheder, adskilt af Voldmesterstræde. Lokalplanforslaget er udarbejdet så det er muligt, at placere byggeriets facader i gadelinjen mod de omgivende veje.

Lokalplanen giver mulighed for at den nye bebyggelse kan indgå i en helhed med den eksisterende bebyggelse i Frederikshuset samt med bebyggelsen i Kongens Punkt, der er under opførelse. Lokalplanen har fokus på at den kommende bebyggelses skala tilpasses den eksisterende by, så der skabes en visuel sammenhæng mellem de to bebyggelser.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse i 2 – 7 etager, så der skabes variation i bebyggeshøjderne.

Lokalplanen tilsigter, at der skabes et område med byrum og veje, der giver mulighed for ophold samt at området imellem den kommende bebyggelse gives en grøn karakter. Bygninger kan opføres med flade tage, der kan gøres aktive med tagterasser.

Lokalplanen medvirker desuden til at skabe et sammenhængende forløb langs Frederiks Promenade med bl.a. udadvendte funktioner i stueetagen.

Området vejbetjenes via Oldenborggade, som er hovedindfaldsvejen, samt stræderne Voldmesterstræde og Carolinelund. Der bliver etableret indkørsel til området fra Voldmesterstræde og Carolinelund. Der er desuden mulighed for at etablere indkørsel til delområde 2 fra Carolinelund.

Parkering for områdets beboere og øvrige funktioner tilvejebringes indenfor lokalplanens område.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 12.100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## Anvendelse

Lokalplanens område anvendes til blandet bolig og erhverv i miljøklasse 1-2 samt mindre butikker.

## Disponering af området

Lokalplanens område disponeres i 2 delområder som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Bebyggelsen placeres i to byggefelter mellem Oldenborggade og Frederiks Promenade. Der gives mulighed for at placere bebyggelsens facade i gadelinje mod de omgivende veje, i princippet som angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Delområde 1 omfatter byggefelt 1. Det må anvendes til boliger og erhverv samt offentlig og privat service. Der må opføres bebyggelse i 2-7 etager og der skal sikres variation i byggeriets højde. For at sikre, at mødet med den eksisterende bydel nord for Oldenborggade tilpasses i skala, må byggeri med facade mod Oldenborggade og Købmagergade kan opføres i op til 5 etager.

Delområde 2 omfatter byggefelt 2. Det må anvendes til boliger og erhverv samt offentlig og privat service. Der må opføres bebyggelse i 2-6 etager og der skal også her sikres variation i byggeriets højde. For at sikre, at mødet med den eksisterende bydel, nord for Oldenborggade samt mod Frederikshuset øst for området, tilpasses i skala må byggeri mod Oldenborggade og Carolinelund kun opføres i op til 5 etager.

## Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vil fremover blive trafikbetjent fra Oldenborggade.

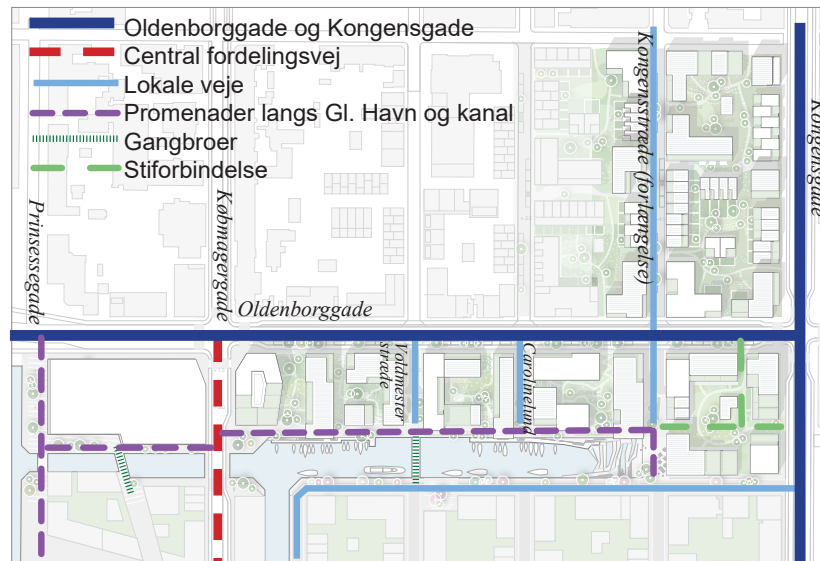




Herfra anlægges overkørsler til nye vejforbindelser ind i lokalplanområdet. Oldenborggades profil ændres, så der foruden to kørebaner, fortov og cykelsti i begge sider af vejen også bliver plads til langsgående kantstensparkering i den sydlige side af vejen. Imellem parkeringslommerne anlægges bede hvori der plantes træer.

Syd for lokalplanområdet er Frederiks Promenade allerede anlagt som led i etablering af Frederiks Kanal. Carolinelund er anlagt i forbindelse med opførelse af Frederikshuset. Når lokalplanområdet er udbygget vil områdets trafikstruktur være udbygget med Voldmesterstræde.

Lokalplanens to områder gennemskæres af passager. Der skal være adgang til bygningerne fra facaderne mod de omkring liggende gader og promenader, hvilket er kendetegnende for den eksisterende by.



Diagrammet viser lokalplanområdets trafikstruktur og betjening af byggefelter når området ved Oldenborggade er udbygget.

Færdslen ind igennem lokalplanens område skal medvirke til at skabe liv i rummet mellem bebyggelsen.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere parkering under bebyggelsen.

Ved realisering af før omtalte skitseprojekt, vil parkering til betjening af lokalplanområdet anlægges i to parkeringshuse på terræn i plint. Herved er områdets parkering integreret i bebyggelsen og terrænet så det fra de omgivende veje kun fremstår synligt som indkørsler i bebyggelsens facade. Ovenpå parkeringsdækket anlægges opholdsareal til bebyggelsen.

#### Parkeringsnormer

Som hovedregel er det grundejerens og/eller bygherrens ansvar, at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser på egen grund, dvs. den pågældende ejendom. Ved nybyggeri skal der tages højde for fremtidigt øget p-behov.

P-normerne for Kanalbyen er baseret på et krav om mulig fleksibel anvendelse af p-pladserne inden for Kanalbyens område.

P-norm for Kanalbyen:

- 0,6 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til bolig
- 1,6 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv
- 0,5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til kultur, offentlige formål, privat service, restauranter, cafeer
- 3,5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel

Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder eller boliger på tværs af grundene.

Der kan ved påvist dobbeltudnyttelse mellem boliger og erhverv yderligere reduceres i p-normen med op til 25%.

Såfremt det ikke kan eftervises, at der er fleksibel anvendelse

af p-pladserne, vil Fredericia Kommunes normale p-norm være gældende:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andet erhverv

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

### Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke området i sokkelgrunde.

### Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Hovedparten af bygningerne placeres med facader i gadelinje. Bebyggelsen opføres med varierende højde og facadeudtryk med variation i materialer og bygningsdetaljer med den hensigt, at undgå lange, monotone facader. Samtidig skal bebyggelsen være moderne og afspejle den tid vi befinder os i.

Lokalplanen giver mulighed for at ny bebyggelse skal variere i højde og have en skala der passer til eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsens stueetage skal etableres med udadvendte funktioner i form af cafeer, erhverv, fællesfaciliteter, m.v.

### Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

I lokalplanområdet etableres der rum til ophold og der etableres mulighed for passage mellem bygningerne og ud mod de omgivende veje. Det er hensigten, at det er muligt at passere gennem bebyggelsen, hvilket er med til at skabe forbindelseslinjer mellem

den nye bydel og den eksisterende by. Ud over nærheden til Frederiks Promenade og Frederiks Kanal etableres der mulighed for ophold på tagterrasser og mellem bygningerne. Der må dyrkes på opholdsarealer, såfremt der tilføres ren jord.

### Terrænregulering

Som led i en klimatilpasning af hele Kanalbyens område, er det forudsat, at terrænet hæves til minimum kote 2,50 DVR90. Lokalplanens bestemmelser om terrænregulering vedrører udelukkende lokalplanens område. Det er væsentligt, at den laveste gulvkote for bygninger ikke ligger lavere end kote 2,50 DVR90 - dog undtaget overdækket parkeringsanlæg og kældre. Det skal iagttages, at de hævede arealer sammen med klimasikringen omkring GI. Havn skal danne en sammenhængende klimasikring der beskytter bymidten og hele Kanalbyen mod oversvømmelser fra havet. For de områder der ligger op langs Oldenborggade skal der ske en tilpasning fra de eksisterende niveauer langs Oldenborggade og op til kote 2,50 DVR 90 som Frederiks Promenaden er anlagt i

### Grundejerforening

Området vil blive optaget i bydelsforeningen Kanalbyen ved Lillebælt.

### Skitseprojekt

Der er udarbejdet et skitseprojekt som kan realiseres med lokalplanens vedtagelse.

Skitseprojektet indplacerer sig i overgangen mellem Fæstningsbyen (et eksisterende Fredericia) og Kanalbyen og har ryggen til de post industrielle arealer langs Oldenborggade, som er præget af salt-haller, transformatorstation, parkeringsplads m.v. Skitseprojektet tager således afsæt i en fortolkning af beliggenheden ved Oldenborggade, som er urbant og industrielt præget samt et mere maritimt præget miljø omkring Frederiks Kanal.

Projektet består af to elementer "Promenaden" og "Oldenborghus".



"Promenaden" orienterer sig mod Frederiks Kanal og består af ejerboliger. "Oldenborghus" orienterer sig mod Oldenborggade og består af en række ungdomsboliger. De to bebyggelser adskilles af et indre, grønt opholdsareal. Begge bebyggelser opføres ovenpå et parkeringshus der etableres på terræn.

Bebyggelsen opføres som flere karreer, adskilt af Voldmesterstræde. Projektet placerer i hovedreglen facaderne i gadelinjen mod de omgivende veje. Bebyggelsen opføres med åbninger og porte i bebyggelsen, der giver mulighed for passage gennem karréernes gårdrum.

Skitseprojektet indeholder en palette af forskellige funktioner der blandes. Der etableres almene ungdomsboliger og ejerboliger,



Visualisering af skitseprojekt langs Frederiks Promenade.



Opstalt af skitseprojektet set fra Frederiks Kanal. Konturene af den nærmeste del af den eksisterende by er indtegnet.

samt udadvendte funktioner (cafeer) i stueetagen ud mod Frederiks Promenade.

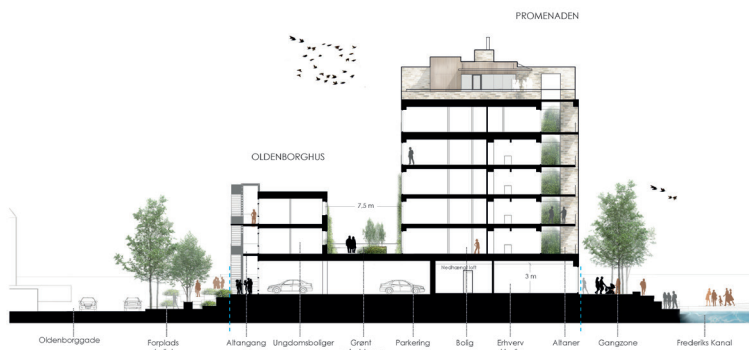
Ved realisering af skitseprojektet etableres der store altaner på bebyggelsens facade ud mod Frederiks Promenade mod syd. På bebyggelsens nordlige facader ud mod Oldenborggade etableres franske altaner og trapper a la "New Yorker-stilen". Facader kan beklædes med beplantning og der kan dyrkes på facader og tage.

Ejerboligerne består af 3 sammenhængende huse der placeres med facade ud mod Frederiks Promenade. Husene varierer i højde og fremspring og opføres i 4-7 etager.

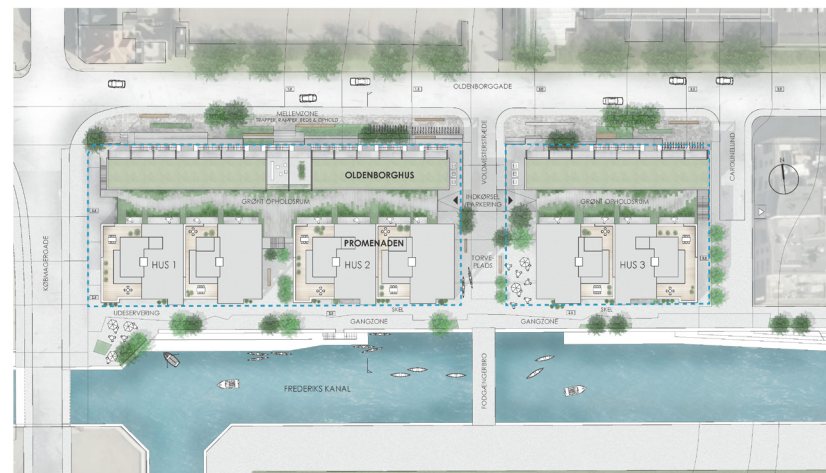
Ungdomsboligerne danner mødet med Oldenborggade og den eksisterende by med en lavere bygningshøjde på 3 etager.



Visualisering af skitseprojekt set fra penthouselejlighed



Principsnit af bebyggelsen "Promenaden" og "Oldenborghus". Den eksisterende by ligger til venstre.



Illustrationsplan af skitseprojekt. Se kortbilag 5 for større udgave.



# Anden planlægning

## VVM-redegørelse af udviklingsplanen

I forbindelse med udarbejdelse af den samlede udviklingsplan for hele Kanalbyens område, blev der i 2012 udarbejdet en VVM-redegørelse. Lokalplanområdet er indeholdt i VVM-redegørelsen.

VVM-redegørelsen belyser hvilke konsekvenser udviklingsplanens projekter vurderes at kunne få for det omgivende miljø samt især omgivelsernes påvirkning af udviklingsplanens område. Redegørelsen omfatter direkte og indirekte virkninger på bl.a.: Mennesker, flora, fauna, jordbund, vand, luft, lugt, klima, natur, landskab, materielle goder, kulturarv og samspillet mellem disse faktorer. VVM-redegørelsen dokumenterer, at det er muligt at realisere udviklingsplanens byggemuligheder med acceptable sikkerhedsforhold.

Forslag til Lokalplan 364 og Tillæg 7 til Kommuneplan 2017 – 2029, ændrer ikke ved udviklingsplanens intentioner om at anvende området til blandet bolig og erhverv, men detaljerer og justerer alene de konkrete byggemuligheder indenfor de eksisterende kommuneplanrammer.

## Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

### *Kommuneplanens retningslinjer*

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningszonen omkring risikovirkomheden Shell Havneterminal. Området er endvidere omfattet af en 500 m zone omkring Shell Havneterminal. Retningslinjer for planlægningszonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens 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 institutioner, som er væsent-

lige 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 risikovirkomhed skal hensynet til risikoen for større uheld indtages i planlægningen.

Det er i VVM-redegørelsen fra 2012 dokumenteret, at sikkerhedsforholdene i området er acceptabel med den planlagte bebyggelse.

Lokalplanen er derudover omfattet af 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 F.7.2.2. 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.

### *Kommuneplanens ramme*

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde B.BE.2. – Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade. Området må anvendes til blandede byfunktioner i form af boligformål, erhverv i miljøklasse 1-2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv 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, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende.

Kommuneplanen giver mulighed for, at der opføres 12.100 m<sup>2</sup> bebyggelse i 3-5 etager fordelt på 8.800 m<sup>2</sup> til boliger, 3.100 m<sup>2</sup> til erhverv og 200 m<sup>2</sup> til kultur, offentlig og privat service og mindre butikker.



Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår etageantallet, idet lokalplanen muliggør bebyggelse i op til 7 etager. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen som muliggør, at der kan opføres bebyggelse i op til 7 etager. Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

### Lokalplaner og byplanvedtægter

Hele lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 164 – Facader og skilte i Fredericia bymidte vedtaget 2. august 1999 af Fredericia Byråd. Derudover er en del af lokalplanområdet omfattet af Lokalplan 330 – Oldenborggadekvarteret, FredericiaC, vedtaget 10. juni 2014.

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 164 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan. Lokalplan 330 ophæves ikke, idet den vedrører etablering af infrastruktur for Købme-gergade, Oldenborggade, Voldmesterstræde og Carolinelund hvortil der er udarbejdet bestemmelser.

### Andre kommunale planer og strategier

*Fredericia Kommunes Spildevandsplan 2013 - 2017*

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan (under revision).

*Vandforsyningsplan 2010-2021*

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan.

*Bosætningsstrategi*

I byrådets vision for Fredericia 2020 peger byrådet på øget bosætning som et vigtigt indsatsområde for Fredericia Kommune. Byrådet ønsker flere aktive borgere i kommunen, der bidrager til fællesskabet og den fælles velfærd.

Fredericia Kommunes Vision 2020 er udmøntet i Bosætningsstra-

tegi 2016-2020. Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme den stigende efterspørgsel på boliggrunde i Fredericia Kommune, der har en attraktiv placering i forhold til tæthed til natur, infrastruktur, indkøb og lign.

### Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen. Lokalplanområdet er i dag synligt fra Esplanaden og Gl. Havn. Bebyggelsen vil ikke medføre en væsentlig påvirkning af kysten, da lokalplanområdet ligger i forlængelse af den eksisterende bebyggelse ved Frederikshuset der er opført i 5 etager på et højt terræn. Det vurderes på den baggrund at, at bebyggelsen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af byens kystprofil. Udviklingsplanens visuelle påvirkning fra byen og kystlinjen er nærmere beskrevet i VVM-redegørelsen fra 2012.

### Habitatdirektivet

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, og de kaldes derfor i daglig tale for bilag IV-arter. Alle former for forsætlig indfangning eller drab på bilag IV-arter er ulovlig. Derudover er forsætlig forstyrrelse af disse arter, især i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt.

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Området er uden vegetation og anlagt med grus.

### Klima og bæredygtighed

*Oversvømmelse og erosion*

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand og 16 risikoområder i forhold til oversvømmelser fra havet. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 19. i forhold til oversvømmelser med regnvand. I forhold til oversvømmelser fra havet, er området prioriteret som nr. 2.



Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kommunen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

I forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanen for Kanalbyen og den efterfølgende klimatilpasnings- og risikostyringsplan blev det besluttet, at hele Kanalbyens område terrænreguleres, så den fremtidige terræn- og sokkelkote ligger i minimum kote 2,50 DVR90 for at imødekomme oversvømmelser fra havet eller erosion. Samtidigt blev det besluttet af klimasikre området omkring Gl. Havn således, at der er en sammenhængende klimasikring af hele Kanalbyens område og den eksisterende bymidte. Hermed vurderes den fremtidige bebyggelse både i lokalplanområdet og bymidten at være sikret mod oversvømmelser fra Lillebælt mange år frem.

Klimasikringen af Kanalbyens område er i overensstemmelse med planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18 hvoraf det fremgår, at kommunen skal tage stilling til, hvorvidt et område kan blive udsat for oversvømmelse og erosion samt hvilke afværgeforanstaltninger der er nødvendige.

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser omkring terrænregulering som afværgeforanstaltning.

#### *Håndtering af regnvand på tage – ”grønne tage”*

Med henvisning til kommunens klimatilpasningsstrategi (2012) opfordrer Fredericia Kommune desuden til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet.

Endelig muliggør lokalplanen at der etableres ”grønne tage”. ”Grønne tage” er tage dækket med bevoksning af græs eller sedum-arter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og aflaster

dermed spildevandssystemet. ”Grønne tage” medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren.

#### **Grundvand og drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Der er ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

#### **Støj**

##### *Trafikstøj*

Lokalplanområdet grænser direkte op til Oldenborggade der er hovedindfaldsvejen til Kanalbyen. Lokalplanområdet vil således blive påvirket af trafikstøj.

I forbindelse med en realisering af lokalplanens muligheder anlægges Voldmesterstræde og Carolinelund som er lokalgader.

I lokalplanområdet skal boliger og anden støjfølsom anvendelse opføres, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes på opholdsarealer, i bygningerne og på mindst én udendørs facade.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra Oldenborggade med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken.

For at vurdere om der er sket ændringer i trafikbelastningen siden de seneste tællinger blev udført, har kommunen i fået foretaget nye trafiktællinger på to stationer på Oldenborggade i august 2018. Tællingerne er foretaget to steder på Oldenborggade. Tællingerne viser et lille fald i årsdøgnstrafikken siden de seneste tællinger fra hhv 2011 og 2014.

Der er redegjort nærmere for trafikstøjens påvirkning af lokalplanområdet i miljørapporten som ledsager planforslaget.



I forbindelse med udarbejdelse af VVM-redegørelsen for udviklingsplanen blev der foretaget beregninger af trafikudviklingen som følge af en fuldt udbygget Kanalby. En fuldt udbygget Kanalby i sammenhæng med de øvrige bymidteprojekter giver en øgning af trafikmængden på godt 100% på den vestlige del af Oldenborggade hvor den krydses af Købmagergade. Der vil således ske en hørbar ændring af trafikstøjen langs Oldenborggade.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for boliger er 58 dB. Der vil for facader direkte ud mod Oldenborggade blive stillet krav til facadeløsninger, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes. Lokalplanen har således indarbejdet bestemmelser om at de vejledende støjgrænseværdier skal være overholdt før lokalplanen kan ibrugtages.

#### *Virksomhedsstøj*

Lokalplanen er udlagt med et område til blandet bolig og erhverv. For området med blandet bolig og erhverv er de vejledende støjgrænser for støj fra virksomheder 55-45-40 dB(A) for hhv. dag, aften og nat. Grænseværdierne er fastsat for at sikre acceptable støjforhold for boliger. For området med anvendelsen til erhverv accepteres et støjniveau på 55 dB hele døgnet.

Lokalplanområdet påvirkes af støj fra Shell Havneterminal, som ligger ca. 450 – 500 m fra lokalplanområdet. Det er vurderet at området ikke påvirkes af støj fra ADP.

I VVM-redegørelsen for udviklingsplanen er der redegjort for, at støj fra virksomheder kan håndteres tilfredsstillende for udviklingsplanens område. Der er belyst støjforhold for aktiviteterne hvor der ligger skibe ved kaj.

Støjundersøgelsen fra VVM-redegørelsen konkluderer, at der vil forekomme støjbelastninger over 40 dB, men ikke over 50 dB på facader. Af VVM-redegørelsen fremgår det, at der generelt i hele området

forekommer facader med støjbelastninger i intervallet 40-45 dB og mange steder også i intervallet 45-50 dB.

Som følge af, at lokalplanforslaget giver mulighed for at bygge i op til 7 etager og, at der er sket ændringer i havneterminalens aktiviteter som medfører ændringer i bygningernes placering, opførelse af et nyt dampgenindvindingsanlæg (VRU2-anlæg) er der foretaget nye støjberegninger. Støjberegningerne er udarbejdet på baggrund af en række scenarier som svarer til worst case scenarierne som er anvendt af Miljøstyrelsen ved godkendelse af det nye VRU2 anlæg og suppleres af yderligere scenarier der er anvendt som led i miljøvurderingen af forslag til Lokalplan 333 – Carolinelunden.

Det generelle indtryk fra støjberegningerne er, at støjen stiger fra 42-43 dB i bunden til 44-45 dB i toppen. På ét sted er der målt 46 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 facadestøj-beregninger, at der bl.a. kan etableres ikke støjbelastede opholdsarealer på opholdsarealet mellem bygningerne.

Støjbelastninger på facader forudsættes håndteret ved hjælp af hensigtsmæssig indretning af boliger og facadeisolation.

Der vil indenfor lokalplanens område blive udlagt opholdsarealer hvor de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes. Det vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive sikret, at grænseværdierne indendørs kan overholdes i byggeri til bolig, kontor og anden miljøfølsom anvendelse.





Støj fra havneterminalen i forhold til lokalplanområdet er nærmere beskrevet i miljørapporten som ledsager nærværende lokalplan.

#### *Luft- og lugt*

Jf. planloven skal der redegøres for lokalplanområdets påvirkning af luft og lugt fra trafik og nærliggende virksomheder.

Der henvises til VVM-redegørelsens afsnit om luft- og lugtforurening ind i lokalplanområdet fra trafik og nærliggende virksomheder, hvoraf det fremgår, at udvikling af Kanalbyen til blandet bolig og erhverv ikke konflikter med tilstedeværelsen af aktiviteter på Shell Havneterminal for så vidt angår VOC og lugtemissioner.

#### *Risiko*

Lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszonen for Shell Havneterminal, der er en risikovirksomhed. Inden for denne zone skal der redegøres for sikkerhedsforholdene, når der planlægges for ny følsom anvendelse.

Lokalplanforslaget ændrer ikke ved udviklingsplanens intentioner om at anvende området til blandede byfunktioner, men detaljerer og justerer alene de konkrete byggemuligheder. Lokalplanforslaget omhandler således ikke etablering af sygehus, bygninger til beredskabet eller lignende. Der bygges ikke indenfor sikkerhedszonen. Der ændres ikke i anvendelsen i forhold til det tidligere beregnede risikoscenarie ved realisering af den ønskede lokalplan. Det er i VVM-redegørelsen dokumenteret, at det er muligt at gennemføre den planlagte bebyggelse indenfor lokalplanens område med acceptable sikkerhedsforhold.

#### **Tekniske anlæg og forsyning**

##### *Vand*

Lokalplanområdet forsynes med vand fra almen vandforsyning, som fastlagt i Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan 2010-2021.

#### *Varme*

Lokalplanområdet ligger i et område, der er fastlagt til kollektiv varmforsyning i Fredericia Kommunes varmeplan. Området ligger inden for Fredericia Fjernvarmes forsyningsområde. Der er aktuelt ikke etableret fjernvarme i lokalplanområdet. Fredericia Kommune udlægger med lokalplanen området til kollektiv varmforsyning med forventning om tilslutning til fjernvarmenettet. Der fastlægges tilslutningspligt for ny bebyggelse i området

#### *Spildevand*

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage spildevand fra kælderplan uden installation af pumpe i kælderen. Eventuel pumpe installeres på bygherres regning.

#### *Tag- og overfladevand*

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til den befæstelsesgrad der er angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der, inden for den enkelte matrikel, etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal som overstiger befæstelsesgraden.

Befæstede arealer er bebyggede arealer og arealer med en belægning eller overfladebehandling, som forhindrer den naturlige nedrivning og dermed forøger den overfladiske afstrømning, dvs. hvor vandet strømmer af f.eks. tagflader, asfalterede og flisebelagte områder. Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage tag- og overfladevand fra kælderplan



uden installation af pumpe i kælderen. Eventuel pumpe installeres på bygherres regning.

Fredericia Kommune opfordrer i øvrigt til alternative løsninger til bortskaffelse/reducering af tagvand. Løsningen kan eksempelvis være etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation).

Der gives ikke tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet inden for områder, som er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1.

#### *Renovation/affald*

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

For boligbebyggelsen skal renovationen overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Det er muligt, at etablere en affaldshåndteringsløsning så affaldsbeholdere nedgraves. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Fredericia Kommune.

For erhvervsvirksomheder skal renovationen overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.



## Anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse kan afhænge af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder. Hvilke det i givet fald drejer sig om, vil fremgå af dette afsnit.

### Risiko

Da lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszonen for Shell Havneterminal, som er en risikovirksomhed, skal der, jf. risikobekendtgørelsens § 3, stk. 1, foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen.

Følgende risikomyndigheder er hørt: Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Trekantområdets Brandvæsen, Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet.

Høringssvarene skal, jf. risikobekendtgørelsen inddrages i vedtagelsen af den endelige plan.

Kommunen har modtaget høringssvar fra Arbejdstilsynet, Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen og Trekantområdets Brandvæsen. Af høringssvarene fremgår det, at man på det foreliggende grundlag ikke finder anledning til at fremsætte bemærkninger til det påtænkte planforslag.

### Trafik

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg inkl. afmærkning, overkørsler m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).

Enhver form for anlæg eller regulering i det byggelinjepålagte areal langs med motorvejen kræver dispensation fra Vejdirektoratet.

### Arkæologiske forhold

Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren forud for igangsætning af anlægsarbejder anmode Vejle Museum om en udtalelse vedrørende

sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

VejleMuseerne har afgivet en udtalelse efter museumslovens §25. Museet har ikke kendskab til fortidsminder og finder det ikke nødvendigt med en arkæologisk forundersøgelse.

Skulle der ved et kommende jordarbejde mod forventning fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og VejleMuseerne skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens §27, stk. 5.2 hvorefter en undersøgelse i dette tilfælde bekostes af Slots- og Kulturstyrelsen.

### Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord. Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse kortlagt som forurennet på vidensniveau 1 (V1), hvilket betyder, at der er en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Baggrunden for kortlægningen på vidensniveau 1 er at området har været udlagt til industriformål i mere end 100 år.

Da området skifter anvendelse fra industri til mere miljøfølsomme anvendelser som boliger og erhverv svarende til miljøklasse 1-2 og da flere af ejendommene er udpeget som offentligt indsatsområde af hensyn til overfladevand, skal der forud for alle typer anlægsarbejder og ændringer af anvendelsen søges om en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven med en nærmere beskrivelse af det ønskede anlægsarbejde/byggeri. Først når tilladelsen er meddelt, kan der påbegyndes anlægsarbejde i lokalplanområdet. Jordforurening er nærmere beskrevet i VVM-redegørelsen, for Kanalbyen ved Lillebælt samt den



miljørapport, der er vedlagt denne lokalplan.

Den til enhver tid gældende kortlægning efter Jordforureningsloven kan i øvrigt ses på Fredericia Kommunes hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

*Overskudsjord/byggeaffald*

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes gældende Regulativ for erhvervsaffald.



## Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Privatrettlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, vil blive søgt aflyst under forudsætning af samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.

Der er udarbejdet servitutredøgørelse for lokalplanens område. Den fremgår af Bilag 1.



# 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 justerer 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-scenario 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 facadestøjberegninger, 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 byggesagsbehandlingen 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 støjklender 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 forurenet 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 forbindelse 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 skråner 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 vi ske gennem den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af gældende lov.



# Sammenfattende redegørelse

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 Fødevareministeriet, 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 Fødevareministeriet 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 Fødevareministeriet

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 gør 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.

Støjturderingens 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 Fødevareministeriet – 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 kælderens under Frederikshuset. For de resterende 11 parkeringspladser er der indgået en aftale om, at de etableres i parkeringskælderens 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.

Bjarne 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 forventeligt 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 genererende foranstaltninger.





# Bestemmelser





## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv i miljøklasse 1-2

at fastlægge områdets infrastruktur med placering af veje og parkeringsanlæg

at udlægge byggefelter til regulering af kommende byggeri

at udlægge areal til ophold



## § 2 Område- og zonestatus

### *Afgrænsning*

#### § 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og 2. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: del af matr. nr. 696t Fredericia Bygrunde, samt alle parceller, der efter 29/10-2018 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

### *Delområder*

#### § 2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1 og 2 som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold

### *Byggefelter*

#### § 2.3

Lokalplanområdet er opdelt i 2 byggefelter som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold

### *Zoneforhold*

#### § 2.4

Lokalplanområdet ligger i byzone.



## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til blandet bolig og erhverv i form af eksempelvis kontorerhverv, liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed o.l. virksomhed, café samt mindre butikker. Dele af området skal anvendes til opholdsareal og parkeringsanlæg indbygget i konstruktion.

### § 3.2

Boliger skal være helårsboliger.

### § 3.3

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet er 200 m<sup>2</sup>.

### § 3.4

Der må opføres max. 12.100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i alt. Bebyggelse til parkering, renovation, cykler, tekniske anlæg, m.v. indgår ikke i bruttoetagearealet.

Bruttoetagearealet kan opdeles på følgende funktioner:

- a) Max 8.800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til boligformål
- b) Max 3.100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv i miljøklasse 1 – 2
- c) Max 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker

Max m<sup>2</sup> bruttoetageareal og fordeling på anvendelse er retningsgivende. De specifikke anvendelser kan reguleres indbyrdes såfremt det ikke giver anledning til et øget bidrag til den samfundsmæssige risiko for området.

### 3.5

Ved blanding af de forskellige funktioner i bygninger, må erhverv, kultur, offentlig og privat service, café o.l. ikke placeres ovenpå boliger. Udadvendte funktioner skal placeres nederst i bygninger ved blanding af flere funktioner i samme bygning.

*Note:*

*I henhold til byggelovgivningen er erhverv tilladt i egen bolig, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes, herunder at parkering skal kunne holdes på egen grund. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor-, tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende. Anvendelse til erhverv kan kræve byggetilladelse.*

*Note: Ved en realisering af skitseprojektet "Promenaden & Oldenborghus" opføres der ca. 10.300 m<sup>2</sup> samlet bebyggelse, fordelt på hhv. 9.800 m<sup>2</sup> til boliger (hvoraf 2000 m<sup>2</sup> udgør ungdomsboliger) samt 500 m<sup>2</sup> til erhverv, café og butik.*



## § 3.6

Der må inden for lokalplanområdet etableres helt eller delvist underjordisk kælder til bl.a. parkering. Parkering må også ske på terræn i plint som vist på kortbilag 4.2 – Fremtidige trafikforhold. Parkeringsdæk må ikke have facade ud mod Frederiks Kanal.

## § 3.7

Der må etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.



## § 4 Udstykning

### § 4.1

Udstykning må ske som sokkeludstyknig, men kun efter en samlet plan for hele lokalplanområdet.

Ved sokkeludstyknig skal ejendommen tildeles ideelle andele af delområdets fælles parkerings- samt fri- og opholdsarealer.



## § 5 Vej, sti og parkering

### Veje

#### § 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en tilslutning til Oldenborggade, i princippet som vist på kortbilag 4.2 - Fremtidige trafikforhold.

#### § 5.2

Der udlægges areal til vejen Voldmesterstræde, fra Oldenborggade til Frederiks Promenade i en bredde på min. 10,0 m i princippet som vist på kortbilag 4.2 - Fremtidige trafikforhold.

#### § 5.3

Vejen Voldmesterstræde udlægges som en lokalgade (privat/fællesvej).

### Parkering

#### § 5.4

Parkering på terræn i plint, skal etableres inden for areal udlagt til parkeringsdæk som angivet på kortbilag 4.1 – Fremtidige forhold.

#### § 5.5

Til byggeri indenfor lokalplanens område udlægges der minimum parkeringspladser svarende til:

- 1,6 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv
- 3,5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> detailhandel
- 0,5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> kultur, offentlige formål, privat service, restauranter, cafeer
- 0,6 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig

Parkeringsnormerne er baseret på at alle pladserne kan udnyttes fleksibelt.

Ved etablering af større, fælles parkeringsanlæg for området byggeri til bolig, erhverv, detailhandel, mv. og hvor det kan dokumenteres, at

*Note: Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.*

*Note: Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.*

#### *Fleksibel udnyttelse*

*Parkeringsnormerne for hhv. erhverv, detailhandel, kultur og boligbyggeri er baseret på, at alle pladserne kan udnyttes fleksibelt, uden restriktioner. Ingen af pladserne må altså være reserveret til bestemte brugere. Såfremt der ønskes reserverede pladser, skal der korrigeres i det samlede parkeringsudlæg efter en konkret vurdering.*

#### *Dobbeltudnyttelse*

*Reduktionen på op til 25 % i p-behovet er i parkeringsudlægget til den af de to anvendelser der har det mindste p-behov opgjort i antal p-pladser.*



der er mulighed for dobbeltudnyttelse, kan kravet til antallet af parkeringspladser reduceres med op til 25%. Det gælder især muligheden for dobbeltudnyttelsen mellem parkering til kontorformål i dagtimerne og parkering til boligformål i aften- og nattetimerne.

For at udnytte princippet om dobbeltudnyttelse, forudsættes det, at alle parkeringspladserne kan udnyttes fleksibelt, uden restriktioner. Ingen af pladserne må altså være reserveret til bestemte brugere. Såfremt der ønskes reserverede pladser, skal der korrigeres i det samlede parkeringsudlæg efter en konkret vurdering.

Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler.

#### § 5.6

P-kravet gælder for lokalplanområdet som helhed. Parkeringsarealerne skal indrettes på den enkelte grund eller alternativt som fællesanlæg for flere virksomheder og ejendomme på tværs af grundene eller Kanalbyens område.

P-kravet skal ikke nødvendigvis kunne opfyldes for hvert enkelt lokalplanområde, men i forbindelse med behandling af byggesager skal det med en opdateret p-plan for hele Kanalbyens område dokumenteres, at der kan tilvejebringes parkering til bebyggelsen indenfor Kanalbyens område.

#### § 5.7

Inden for lokalplanområdet/delområdet skal der reserveres areal til cykelparkering svarende til minimum:

- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig ved etagehuse, ungdomsboliger mv.
- 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for liberale erhverv, kontorer, mv



## § 5.8

Cykelparkering må etableres som en kombination af parkering på terræn, samt i kælderarealer og skal placeres i nærheden af indgange/ opgange.





## § 6 Tekniske anlæg og forsyning

### § 6.1

Nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

### § 6.2

Nyt byggeri skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

### § 6.3

Kabler, rør og ledninger til områdets tekniske forsyning skal fremføres som jordkabler

### § 6.4

Synlige mindre anlæg til områdets tekniske forsyning i form af teknikbokse og lign., skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen.

### § 6.5

Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer.

### § 6.6

Anlæg til indvinding af solenergi må ikke etableres på terræn, men skal integreres i bebyggelsens arkitektur.

### § 6.7

Opsætning af antenner, paraboler og lign. skal ske så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Paraboler må have en diameter på maks. 1,0 m.

### § 6.8

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.



## § 6.9

Overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes inden for lokalplanområdet.

## § 6.10

Overskydende tag- og overfladevand kan ikke nedsives, da området er kortlagt på vidensniveau 1 og 2 efter jordforureningsloven.

*Note: Befæstelsesgraden fremgår af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.*



## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### *Omfang og placering*

#### § 7.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefelter. Bebyggelsen må placeres med facade i vejskel.

#### § 7.2

Trapper, kælderskakker m.v. på facader mod veje skal holdes indenfor byggefeltet.

#### § 7.3

Underjordiske kælder- og parkeringsanlæg, må placeres under hele lokalplanens område, dvs. både under opholdsarealer og under byggefelterne. Hvis parkeringsdæk etableres på terræn i plint, skal anlægget placeres som vist på Kortbilag 4.2. Fremtidige trafikforhold. Der skal ved etablering af parkering i plint skabes opholdsarealer i gårdrummet oven på plinten.

#### § 7.4

Der må placeres skure til cykler og renovation med en højde på max. 2,5 m og et omfang på i alt max 30 m<sup>2</sup> i bebyggelsens opholdsareal.

### *Delområde 1:*

#### § 7.5

Bygninger i delområde 1 må opføres i 2 - 7 etager som i princippet vist på Kortbilag 4.1 – Fremtidige byggehøjder. For bygninger med facade mod Oldenborggade og Købmagergade må der kun opføres byggeri i op til 5 etager. Mod Frederiks Promenade og Voldmesterstræde må der opføres byggeri i op til 7 etager. Derudover må der etableres kælder. Hensigten med denne bestemmelse er at sikre en blid overgang mellem den nye bebyggelse og den eksisterende by.

Bebyggelse i 7 etager må for delområde 1 højst udgøre 300 m<sup>2</sup>.



Denne bebyggelse skal være placeret med facade mod Frederiks Promenade eller Voldmesterstræde.

#### § 7.6

På taget må der etableres åbne tagterrasser. Tagterrassen regnes ikke med til etageantallet. Værn omkring tagterrasser må ikke overstige en højde på 1,5, m og skal placeres min. 1 m fra tagets kant.

#### § 7.7

Tekniske bygningsdele, elevatorårne, tagvindueskonstruktioner og lign. må opføres i op til 3 m over den maksimale højde angivet i § 7.5. Disse anlæg skal dog holde en afstand på min. 2 m fra bebyggelsens primære facadelinje. Disse bygningsdele regnes ikke med til etageantallet.

#### *Delområde 2:*

#### § 7.8

Bygninger i delområde 2 må opføres i 2 – 6 etager, som i princippet vist på Kortbilag 4.1 – Fremtidige byggehøjder. For bygninger med facade mod Oldenborggade og Carolinelund må der kun opføres byggeri i op til 5 etager. Mod Frederiks Promenade og Voldmesterstræde må der opføres byggeri i op til 6 etager. Derudover må der etableres kælder. Hensigten med denne bestemmelse er, at sikre, at der skabes en jævn overgang mellem den nye bebyggelse og den eksisterende by samt "Frederikshuset".

#### § 7.9

På taget må der etableres åbne tagterrasser. Tagterrassen regnes ikke med til etageantallet. Værn omkring tagterrasser må ikke overstige en højde på 1,5, m og skal placeres min 1 m fra tagets kant.

#### § 7.10

Tekniske bygningsdele, elevatorårne, tagvindueskonstruktioner og lign. må opføres i op til 3 m over den maksimale højde angivet i § 7.8.



Disse anlæg skal dog holde en afstand på min. 2 m fra bebyggelsens primære facadelinje. Disse bygningsdele regnes ikke med til etageantallet.

#### *Altaner*

##### § 7.11

Der må ikke etableres altaner i stueetagen, dog gerne franske altaner i flugt med facaden samt tilbagetrukne/indeliggende altaner.

##### § 7.12

Altaner må overskride byggefelterne med op til 1,0 m mod Oldenborggade. Mod øvrige gader og kanalpromenader må de have et frem-spring på max. 1,5 m.

*Note: Bestemmelsen skal sikre, at der skabes en klar visuel facade-linje til at indramme gaderummet.*

Altangange skal holdes indenfor byggefeltet.

##### § 7.13

Hvis altaner rækker ud over byggefeltet (jf. § 7.1) så må altaner på facader mod gader på hver bygning tilsammen fylde max. 50% af facadens samlede areal.

##### § 7.14

Altanerne skal etableres med en frihøjde på 4,2 m mellem undersiden af altanen og færdselsarealet. Ved arealer friholdt for motorkøretøjer, dog min. 3 m.

#### *Bygningsdybde*

##### § 7.15

Bygningsdybden må ikke overstige 15 m. Altaner og karnapper medregnes ikke til bygningsdybden.



## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 8.1

Bygningernes ydre fremtræden skal variere i udtryk og/eller højde. Hensigten er, at den samlede bygningsmasse ud mod vej ikke fremstår som en lang og ubrudt facadelinje.

### § 8.2

Mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning skal udformes så de fremstår afskærmede, eksempelvis i form af afskærmende beplantning.

### § 8.3

Bebyggelsen skal opføres som karrébebyggelse. Hensigten er, at den nye bebyggelse skal afspejle den eksisterende bymidtes bebyggelsesstruktur samt udviklingsplanen for Kanalbyens tolkning af karréstruktur.

### *Facader*

### § 8.4

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, tegl, metalbeklædning, træbeklædning, beton, glas, eller i en kombination af disse. Facader må udføres med beplantning, så de fremstår som grønne facader.

### § 8.5

Til facadebeklædning må ikke benyttes spejlglas og lignende reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

### § 8.6

Bebyggelsens stuefacader skal fremstå med åbninger, døre, porte, beplantning, kunst m.v. Hensigten er at undgå monotone og "døde" facader.



## § 8.7

Tekniske anlæg på facader skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra gadeplan ud mod vej.

## *Tage*

## § 8.8

Tage må etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

## § 8.9

Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal/refleksionsværdi på over 10.

## § 8.10

Mindre bygninger, såsom cykelskure, affaldsskure og lign. må opføres med en anden taghældning og tagbeklædning end hovedbebyggelsen.

## § 8.11

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på tage skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra gadeplan

## *Anlæg til indvinding af solenergi*

## § 8.12

Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

## § 8.13

Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere



end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.

#### § 8.14

Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,5 m fra tagkant.

#### § 8.15

Til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne. Solceller og lign. energiproducerende anlæg skal være antirefleksbehandlede.

#### *Skiltning*

#### § 8.16

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens størrelse og proportioner.

#### § 8.17

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Lysskilte må udføres med en max dybde på 0,25 m.

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

#### § 8.18

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.





## § 9 Ubebyggede arealer

### § 9.1

Der skal anlægges sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsarealer for lokalplanområdets beboere, som omfangsmæssigt skal svare til minimum 20% af byggefelternes areal. Opholdsarealer skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Opholdsarealer skal begrønnes.

*Note: Opholdsareal defineres som en del af en ejendom eller et områdes friareal (ubebyggede areal) der anlægges, eller planlægges anvendt til ophold, f.eks. i forbindelse med rekreative aktiviteter. Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse ift. bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Opholdsarealer kan være fælles for flere ejendomme.*



## § 10 Terrænregulering

### § 10.1

Laveste gulvkote for bygninger skal ligge i min. kote 2,50 DVR90, dog undtaget overdækket parkeringsanlæg.



## § 11 Forudsætning for ibrugtagning

### § 11.1

Ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet må ikke tages i brug før:

- Den til bebyggelsen hørende andel af veje-, adgangs-, opholds- og parkeringsanlæg er etableret.
- Før bebyggelse kan tages i brug til boligformål eller anden støjfølsom anvendelse skal det dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for trafik- og virksomhedsstøj kan overholdes på lokalplanens opholdsareal samt på mindst én facade for boliger og bygninger til anden støjfølsom anvendelse. For lokalplanen i øvrigt må intet sted i lokalplanområdet for boliger og bygninger til anden støjfølsom anvendelse have et støjniveau på mere end max 48 dB – herunder på alle facader.
- Den i § 6.1. nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Den i § 6.2. nævnte tilslutning til kloakforsyning har fundet sted.

*Note: Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for, at der stilles vilkår til færdiggørelsen inden for en fastsat frist, dog kun mod sikkerhedsstillelse.*

*Note: Krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning er betinget af, at Fredericia Kommune har godkendt eller efterfølgende godkender et varmforsyningsforslag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra forsyningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.*



## § 12 Bydelsforeningen - Kanalbyen ved Lillebælt

### § 12.1

Ved udstykning af området skal det optages i bydelsforeningen – Kanalbyen ved Lillebælt.



## § 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

### § 13.1

Lokalplan 164 – Facader og skilte i Fredericia Bymidte, vedtaget den 2. august 1999 ophæves for den del der omfattes af dette lokalplan-område ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 364.



## § 14 Lokalplanens retsvirkninger

### § 14.1

#### *Endelig vedtagelse og bekendtgørelse*

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. (Jf. Planlovens § 18)

#### *Eksisterende lovlige forhold*

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

#### *Handlepligt*

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

#### *Dispensationer*

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19)

#### *Naboorientering*

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

#### *Ny lokalplan*

Udstykning, byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

#### *Servitutter*

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18).



Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. planlovens § 15 stk. 2, pkt. 16)

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil (Jf. Planlovens § 42.) Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44).

#### *Ekspropriation*

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Byrådet ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).







# Vedtagelsespåtegning

Forslag

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

3. december 2018

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

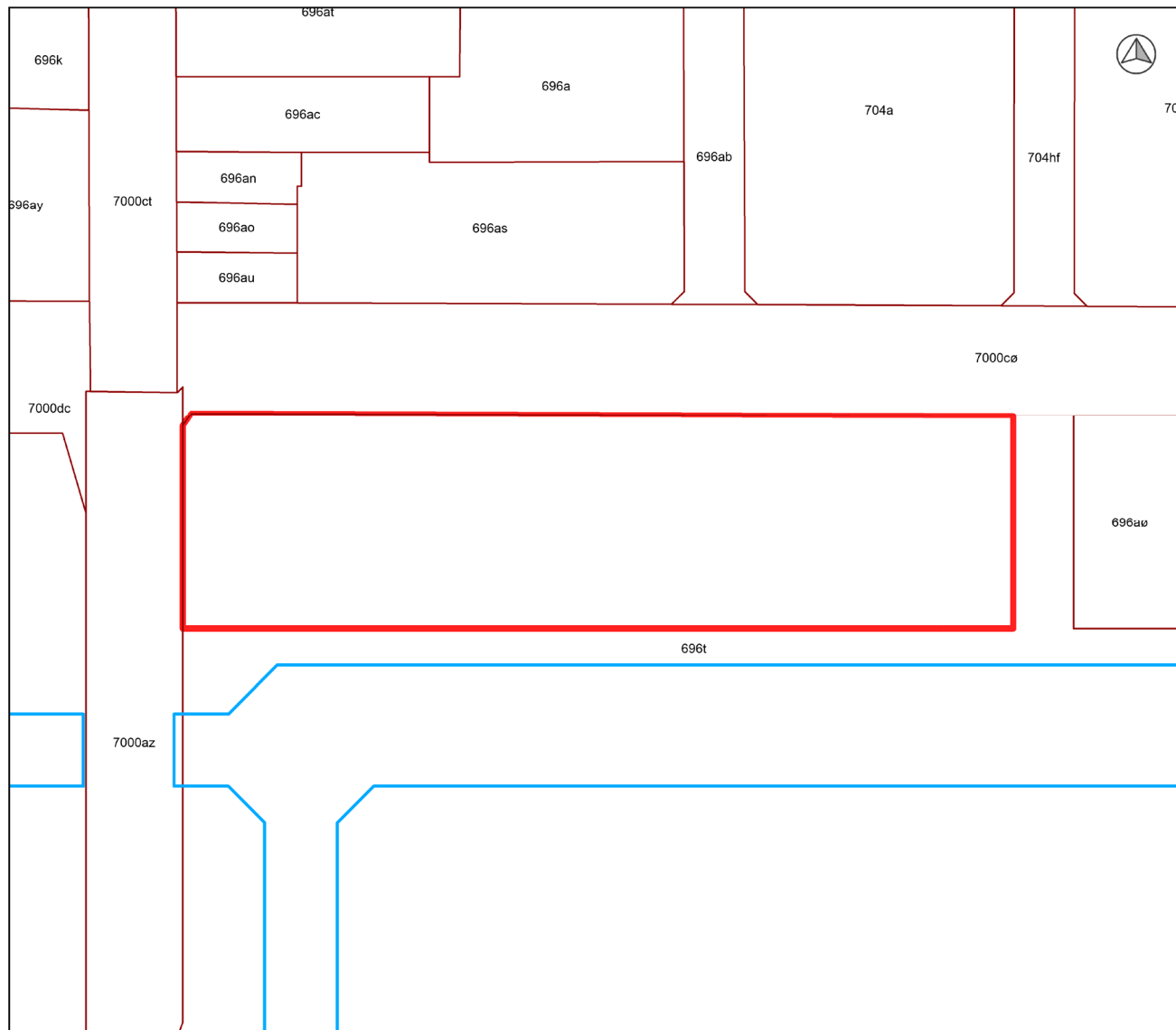
Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

6. december 2018 - 31. januar 2019



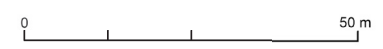
# Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning



## SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelafgrænsning
- Kanal

29/10-2018



# Kortbilag 2 - Luftfoto



## SIGNATURFORKLARING

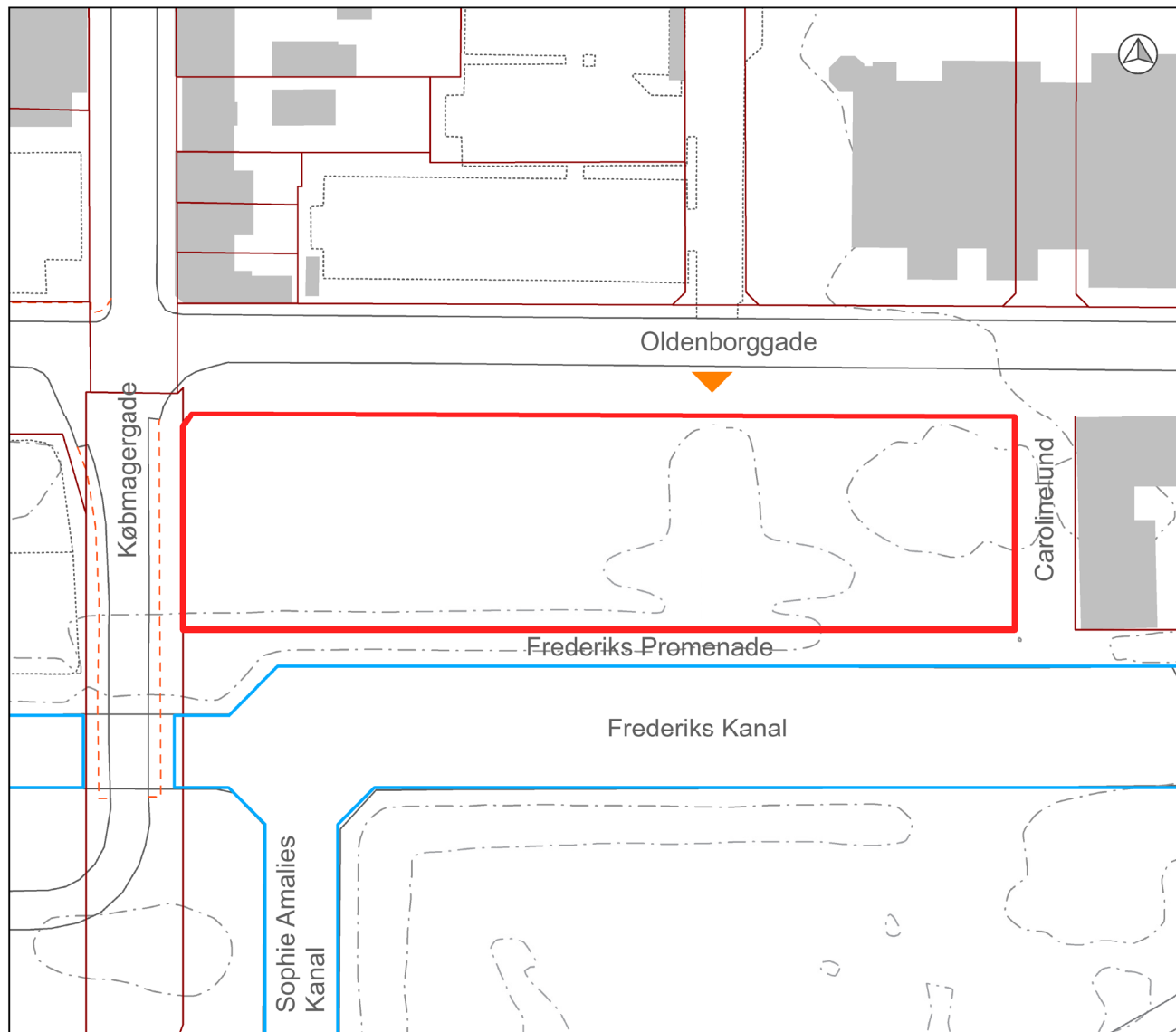


Lokalplanafgrænsning

29/10-2018



## Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



### SIGNATURFORKLARING

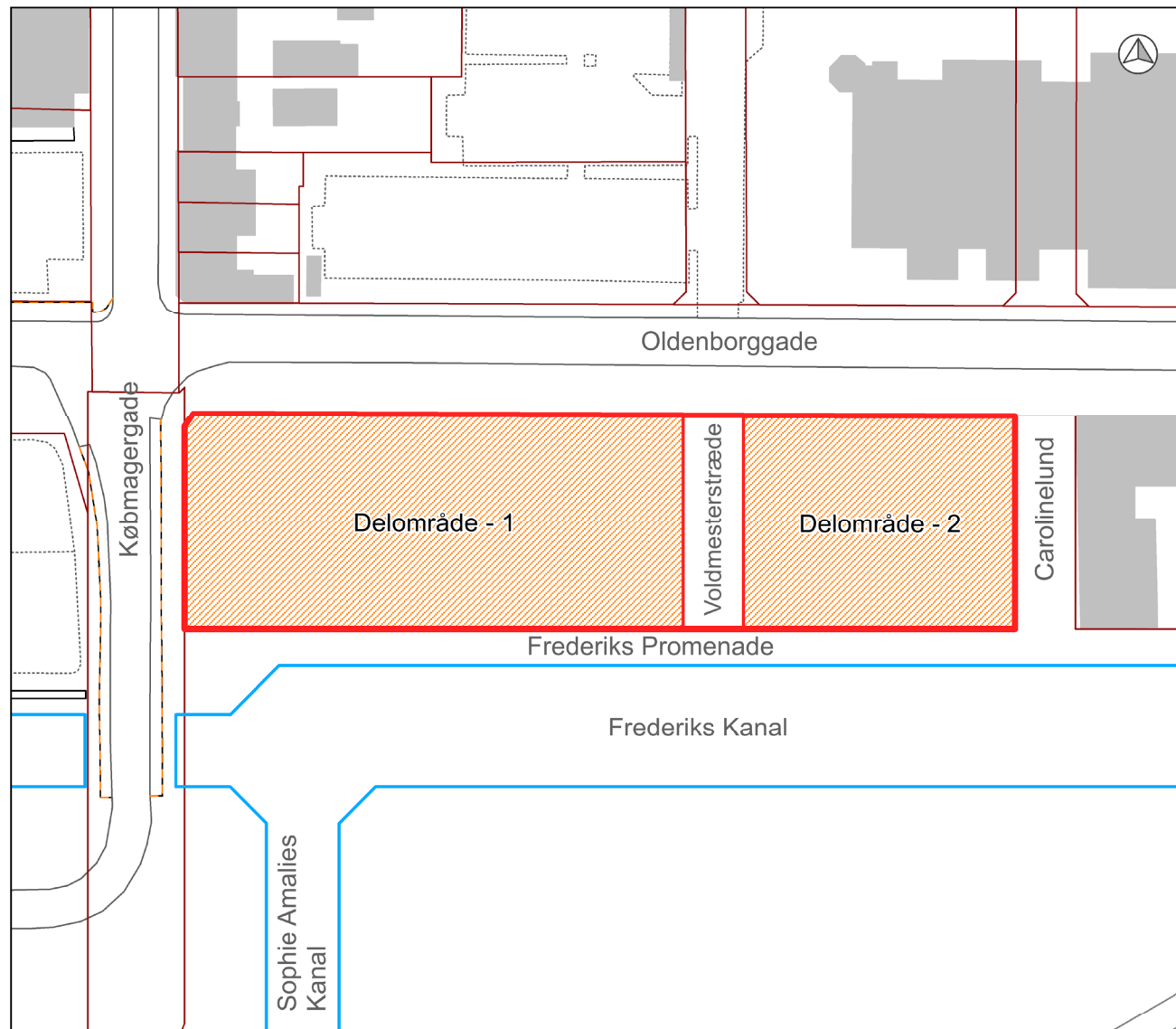
- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelafgrænsning
- Bygning
- Vej
- ▲ Vejadgang
- Kanal

29/10-2018

0 50 m



## Kortbilag 4 - Fremtidige forhold



## SIGNATURFORKLARING

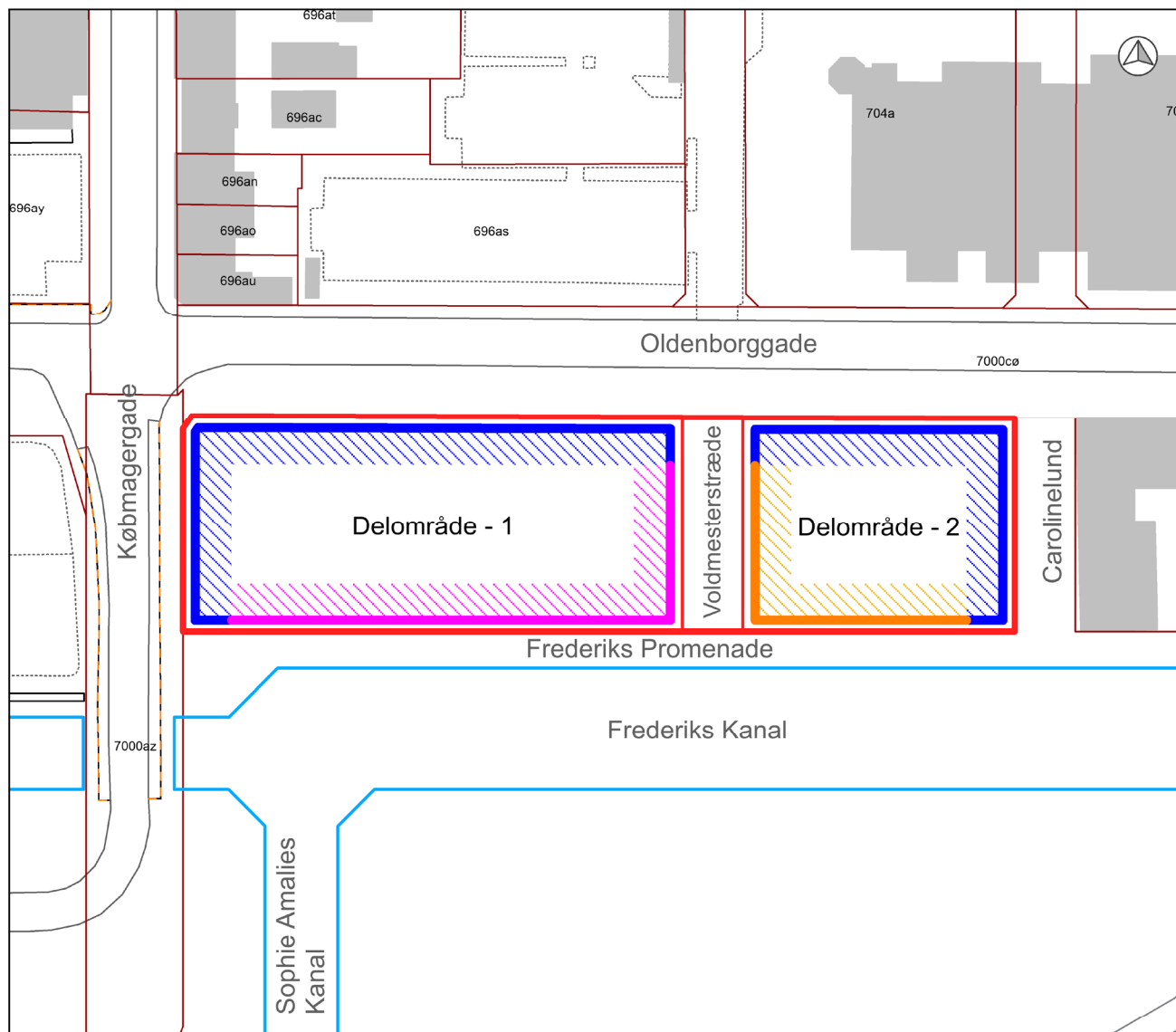
- Lokalplanafgrænsning
- Delområder
- Matrikelafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelter
- Kanal

29/10-2018

0 50 m



## Kortbilag 4.1 - Fremtidige byggehøjder



## SIGNATURFORKLARING

Lokalplanafgrænsning

Delområder

Matrikelafgrænsning

Eksisterende bygning

Bebyggeshøjde

op til 5 etager

op til 6 etager

op til 7 etager

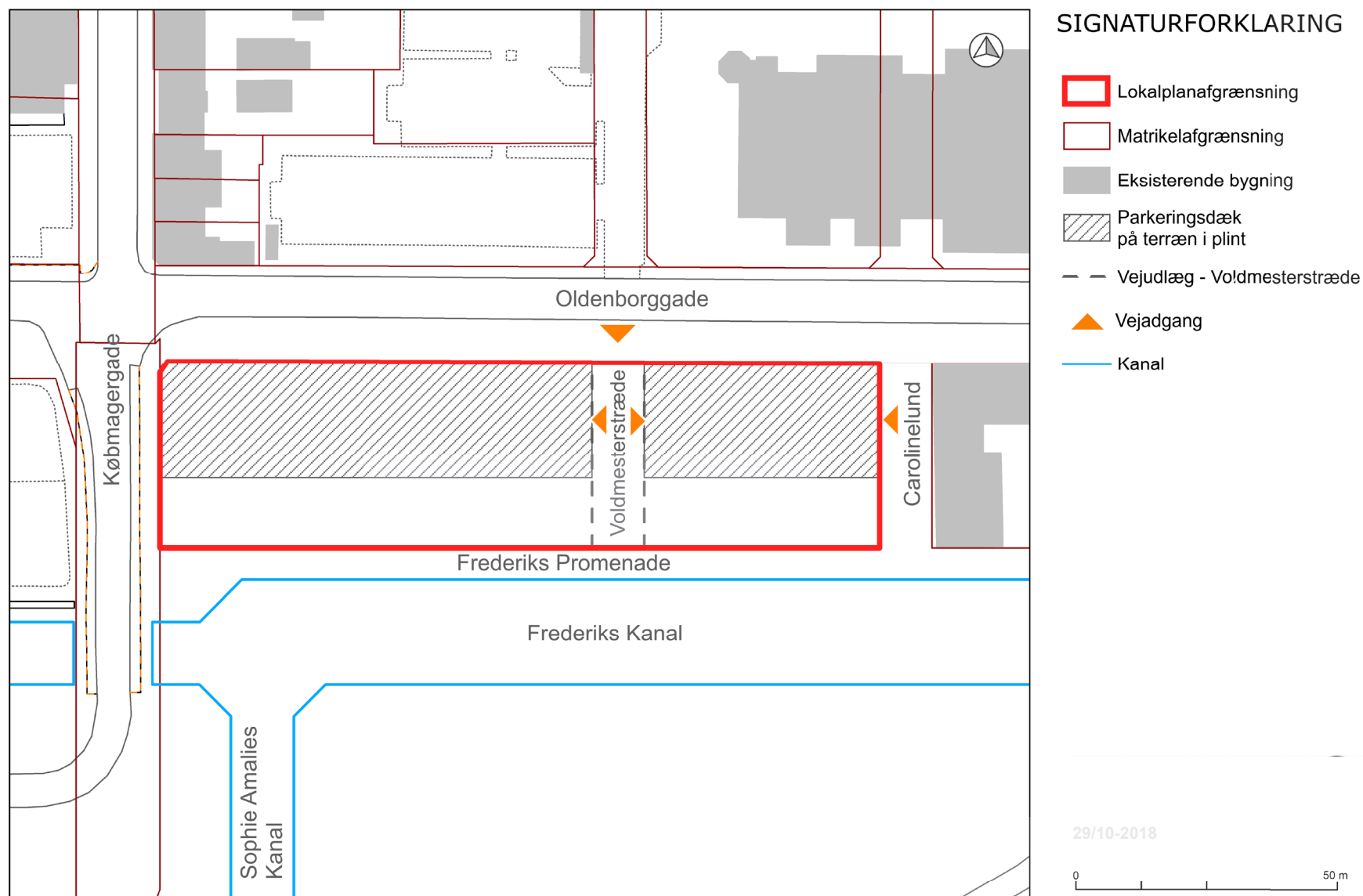
Kanal

29/10-2018

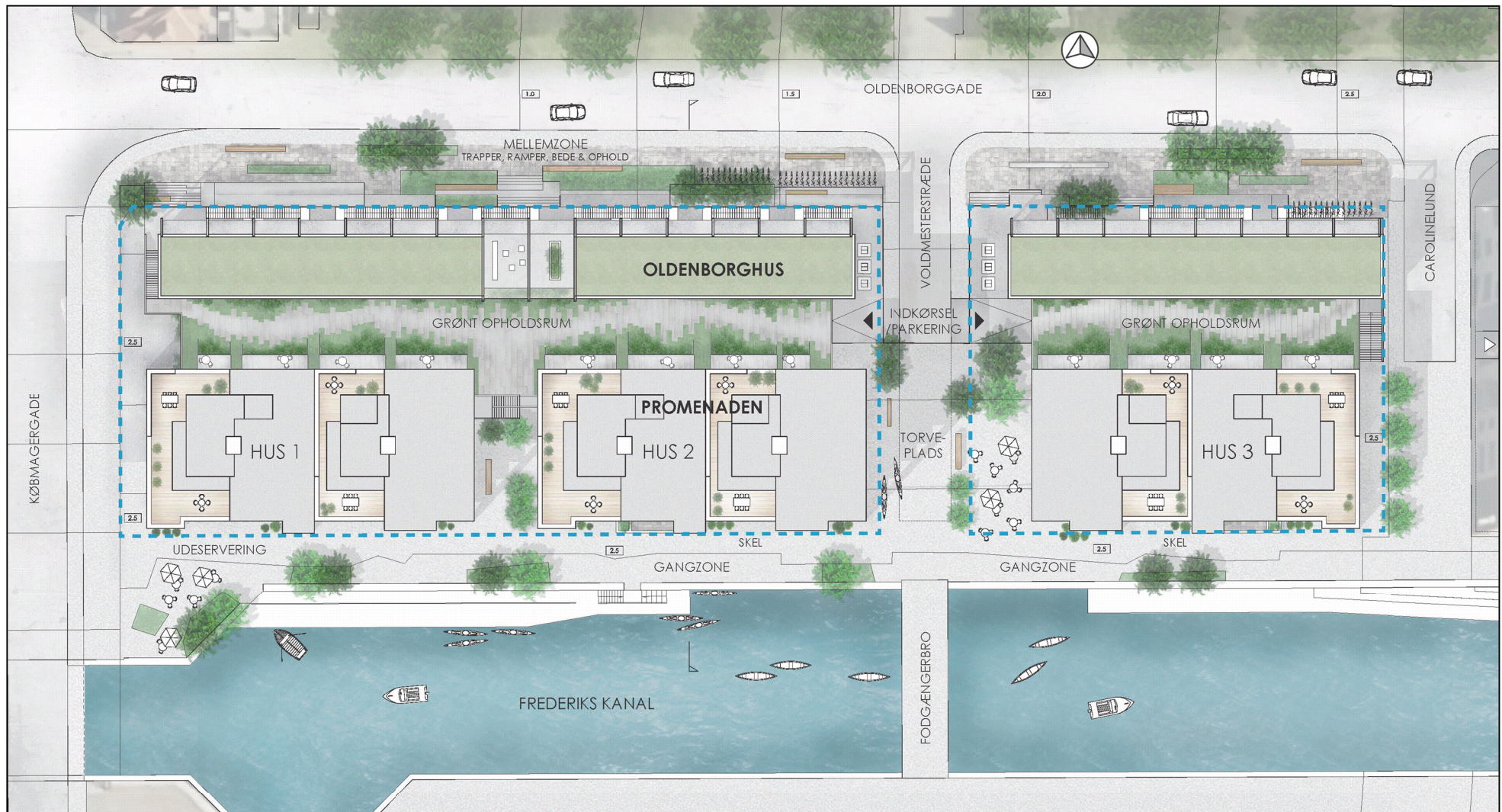
0 50 m



## Kortbilag 4.2 - Fremtidige trafikforhold



# Kortbilag 5 - Illustrationsplan





# Bilag 1 - Servitutrederegørelse

## Servituterklæring for byggefelt 3, 4 og 5 af matr.nr. 696t Fredericia Bygrunde:

Redegørelse for hvilke af de på matr.nr. 696t Fredericia Bygrunde tinglyste servitutter som vedrører byggefelt 3, 4 og 5.

Serv. nr.	Tinglysningsdato	Servitutens emne	Beskrivelse	Erklæring
1	01.12.1978-28539-54	Lokalplan nr. 22	Omfatter del af matr.nr. 696t (byggefelt 25, 26a og b, tidl. matr.nr. 756) og 5000 m <sup>2</sup> af Lillebælt. Området udlægges til havneformål.	Vedrører <u>ikke</u> byggefelt 3, 4 og 5.
2	23.10.1981-18324-54	Lokalplan nr. 22A	Samme område som lokalplan nr. 22. Ophæver lokalplan nr. 22.	Vedrører <u>ikke</u> byggefelt 3, 4 og 5.
3	09.10.2015-1006777874	Servitut om sikring af kaj og kanalindfatning	Bestemmelser om arealerne omkring kanalen syd for og parallel med Oldenborggade. Påtaleberettiget: FredericiaC Arealudviklingselskab P/S.	<b>Vedrører</b> byggefelt 3, 4 og 5.
4	09.10.2015-1006778860	Servitut om færdselsarealer ved Købmagergade	Bestemmelser om færdselsarealer over byggefelt 3 ved Købmagergade og Oldenborggade. Påtaleberettiget: Fredericia Kommune.	<b>Vedrører</b> byggefelt 3.
5	15.05.2017-1008684495	Vedtægter for Bydelsforeningen – Kanalbyen ved Lillebælt	Vedtægter for bydelsforeningen. Påtaleberettiget: Bydelsforeningen ved bestyrelsen eller til hvem Fredericia C har overdraget påtaleretten.	<b>Vedrører</b> hele byggefelt 3, 4 og 5.

### LANDINSPEKTØRER

A Vendersgade 26, 1. sal  
7000 Fredericia  
T 7591 1200  
F 6313 6808  
N 55° 33' 56.76"  
E 9° 45' 16.52"

LIFA A/S Landinspektører  
CVR 20937289  
BANK Jyske Bank: 5053-200100-0  
WWW lifa.dk  
@ kh@lifa.dk

Fredericia T 7591 1200  
Kerteminde T 6532 1771  
Kolding T 7550 4900  
Middelfart T 6441 8100  
Odense T 6313 6800  
Ringe T 6262 2563  
Vejle T 7641 7100  
Vissenbjerg T 6430 1500  
Århus T 8693 9300  
Glostrup T 3810 4700





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

fredericia.dk  
kommunen@fredericia.dk  
tlf: 72 10 70 00