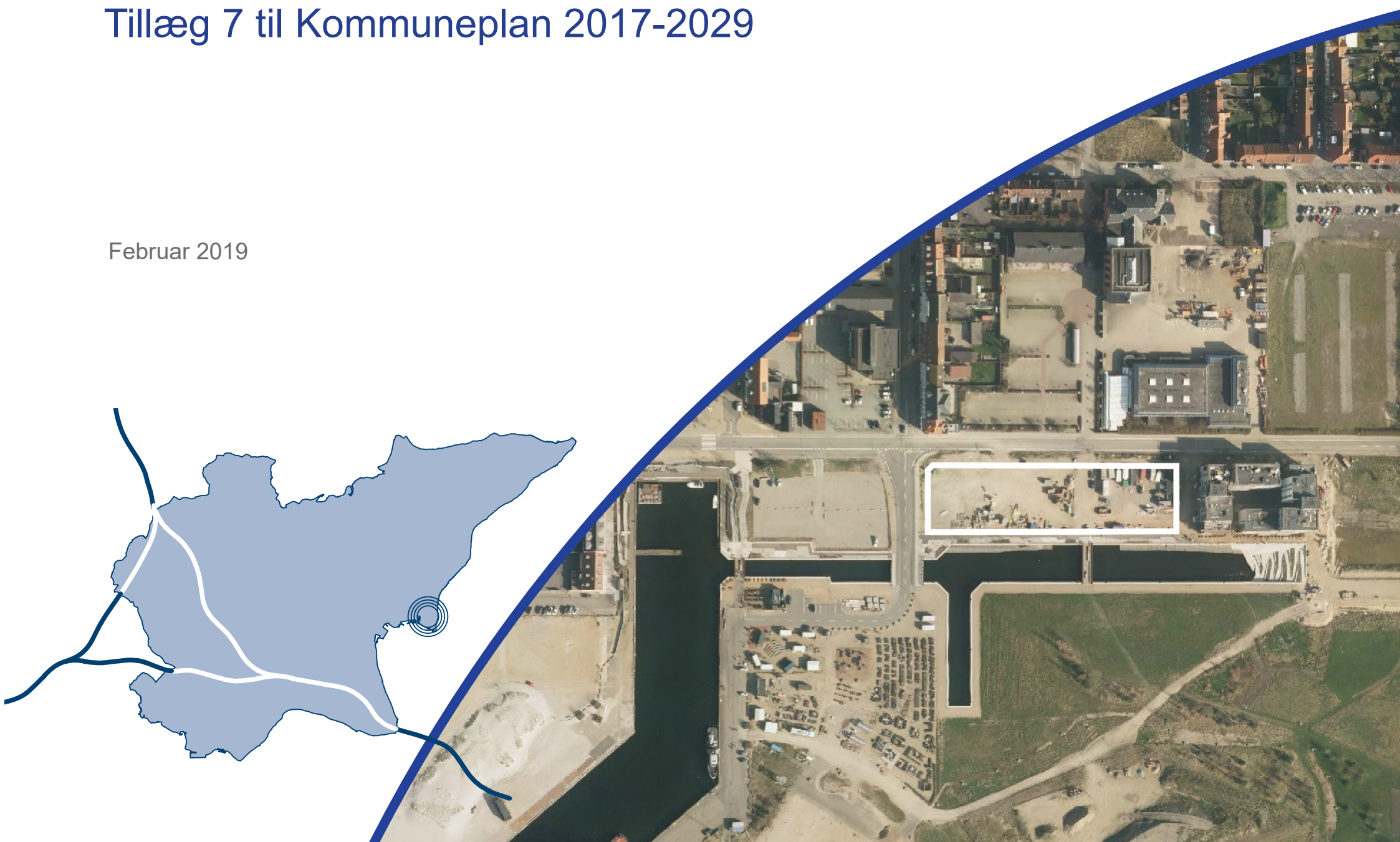


# Tillæg 7 til Kommuneplan 2017-2029

Februar 2019



# Indholdsfortegnelse

<b>Om kommuneplantillæg</b>	<b>3</b>
<b>Baggrund og formål</b>	<b>4</b>
<b>Indhold</b>	<b>5</b>
<b>Habitatdirektiv/Natura2000</b>	<b>6</b>
<b>Miljøvurdering</b>	<b>7</b>
<b>Sammenfattende redegørelse</b>	<b>11</b>
<b>Retningslinjer</b>	<b>16</b>
<b>Eksisterende rammer</b>	<b>18</b>
<b>Fremtidige rammer</b>	<b>20</b>
<b>Kortbilag</b>	<b>22</b>



# Om kommuneplantillæg

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

## Retsvirkninger

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

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

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

Et kommuneplantillæg består af:

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

som berøres af tillægget.

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

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

**Rammekort** som viser rammeområdets afgrænsning.

## Forudgående offentlig høring

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

Der indkom én bemærkning i høringsperioden.



# Baggrund og formål

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

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

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



# Indhold

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

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

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



# Habitatdirektivet/Natura 2000

De nærmeste marine Natura 2000 områder (internationale naturbeskyttelsesområder) er N112 Lillebælt og N108 Æbelø, havet syd for og Nærå. Til disse områder er der fra Fredericia ca. 17 km.

Det nærmeste terrestrisk natura 2000 område er N 111 Røjle Klint og Kasmose Skov på Fyn. Påvirkningen af de nærmest liggende Natura 2000 områder er beskrevet i VVM-redegørelsen for FredericiaC fra 2012

På grund af afstanden fra Natura 2000-områderne og planområdets karakter vurderes kommuneplantillægget ikke at påvirke Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag væsentligt.

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.



# 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.

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

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

#### *Menneskers sundhed*

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

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

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

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

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





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

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

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

Trafikken på de nærliggende veje som skal betjene lokalplanområdet (Oldenborggade, Voldmesterstræde og Carolinelund) vil øges, ved en realisering af lokalplanen. Det medfører, at støjniveauet fra trafikken øges. Det bliver i lokalplanen sikret, at der udlægges udendørs opholdsarealer, hvor de vejledende støjgrænser for trafikstøj overholdes samt at det indendørs støjniveau overholder grænseværdierne.

#### *Jordforurening*

Lokalplanområdet er forurenede og kortlagt på vidensniveau 1. Der er således behov for, at der laves mere detaljerede undersøgelser af jordforureningen i forbindelse med anlægsarbejdet, således at der kan laves en plan for håndtering af jorden. Jordhåndteringsplanen skal godkendes af kommunen. Kommende beboere og brugere af området skal sikres mod en blivende jordforurening ved at undgå kontakt med jorden og sikring af indeklimaet. Disse ting skal ligeledes godkendes af kommunen.

#### *Luft*

Den virksomhed der vurderes at kunne give anledning til luftforurening

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

Virksomheden har tidligere eftervist, at de overholder de vilkår der er stillet til dem omkring lugtemissioner, og virksomhedens aktiviteter vurderes derfor ikke, at kunne medføre påvirkninger af lokalplanområdet.

Det vurderes, at der lejlighedsvist kan være lugt- og støvemissioner fra Fredericia Havn, i forbindelse med håndtering af løsvare og oplag på havnen. Påvirkningen ventes at være minimal i lokalplanområdet.

#### *Klima*

Da udviklingsplanen for Kanalbyen i Fredericia blev udarbejdet, blev det besluttet, at hele Kanalbyens område terrænreguleres, så den fremtidige terræn- og sokkelkote ligger i minimum kote 2,50 DVR90. Samtidigt blev det besluttet af klimasikre området omkring GI. Havn således, at der er en sammenhængende klimasikring af hele Kanalbyens område og den eksisterende bymidte. Hermed vurderes den fremtidige bebyggelse både i lokalplanområdet, det øvrige Kanalbyområde og bymidten at være sikret mod oversvømmelser fra Lillebælt mange år frem.

Området forventes ikke at blive belastet af øgede mængder af overfladevand som indtræffer som følge af klimaændringerne.

#### *Materielle goder*

I forbindelse med ramning af spuns og pæle til fundament kan det ikke udelukkes, at der er risiko for, at der kan ske sætningsskader på omgivende bygninger. Der vil derfor være behov for at der i forbindel-



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

#### *Bygningshøjde*

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

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

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

#### *Bebyggelse og landskab*

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

#### *Hvis lokalplanen ikke gennemføres - 0-alternativet*

Hvis lokalplanen ikke vedtages vil området fortsat blive anvendt til de etablerede midlertidige aktiviteter og der vil således ikke blive opført bebyggelse til bolig og erhverv eller anlagt ny infrastruktur.

#### *Andre undersøgte alternativer*

Da planlægningen omhandler udnyttelsen af det konkrete lokalområde, er der ikke undersøgt alternativer.

#### *Overvågning*

Det vurderes, at det ikke er nødvendigt at lave et decideret overvågningsprogram for lokalplanen. Overvågningen af planens indvirkning vil ske gennem den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af gældende lov.



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

## Bemærkninger fra offentlighedsfasen

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

## Bemærkningerne i hovedtræk:

### Beboerforeningen Frederikshuset

Der gøres indsigelse mod byggeri i op til 7 etager. Øget højde vil modvirke lys og åbenhed i gårdrum og passager. Kommuneplanen blev opfattet som troværdigt grundlag ved køb af bolig. Der menes at bygningshøjden i kommuneplanrammen på 5 etager skal fastholdes.



Der opfordres til at der etableres yderligere parkeringsmuligheder i nærheden, eksempelvis området nord for Frederikshuset. Der menes ikke at argumenter om parkeringsvilkår i forbindelse med at bo bynært holder.

#### Liv Christina Devik

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

#### Helle Jacobsen og Torben Busk Sørensen

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

#### Haderslev Stift

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

#### A/S Dansk Shell

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

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

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

- Opførelse af en 8 m høj støjvold ind mod Shells Havneterminal.
- Før bebyggelse kan tages i brug til boligformål eller anden støjfølsom anvendelse – skal der dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for trafik- og virksomhedsstøj kan overholdes på lokalplanens opholdsareal og på mindst én facade for boliger og bygninger til anden støjfølsom anvendelse.
- For boliger, hvor der kan være en overskridelse af støjgrænserne på en enkelt facade, vil det i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive sikret, at det indendørs støjniveau sikres gennem krav om facadeisolering.

#### Kirsten og Kim Andersen

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

#### Miljø- og 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.

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

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

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

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

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

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

#### Miljø- og Fødevarerministeriet – Bilag IV-arter

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Området er uden vegetation og anlagt med grus. Der indskrives en kort redegørelse om dette i tillæg 7 til Kommuneplan 2017-2029.

#### Beboerforeningen Frederikshuset

Projektet er tidligere blevet bearbejdet for at reducere gener til naboer



grundet det øgede etageantal. Bebyggelserne mod Købmagergade og Carolinelund blev spejlet og højden reduceret. Der planlægges for Kanalbyen flere centralt placerede parkeringshuse, hvor gæsteparkering bliver en mulighed. Indtil der bygges parkeringshus i Kanalbyen øst for Gl. Havn, henvises der til parkeringspladserne ved Fynsgade og Gl. Havn.

#### Liv Christina Devik

I forbindelse med opførelsen af Frederikshuset, skal der for opfyldelse af parkeringsnormen i lokalplan 331 anlægges 41 parkeringspladser. De 30 parkeringspladser etableres i kælderen under Frederikshuset. For de resterende 11 parkeringspladser er der indgået en aftale om, at de etableres i parkeringskælderen under Kongens Punkt og dermed stilles til rådighed for beboerne i Frederikshuset på nærmere aftalte vilkår.

Indtil færdiggørelsen af Kongens Punkt har "Kanalbyen i Fredericia" etableret den midlertidige parkeringsplads på Byggefelt 5 umiddelbart vest for Frederikshuset. På det tidspunkt parkeringsanlægget i Kongens Punkt kan tages i brug, vil parkeringspladsen på Byggefelt 5 blive nedlagt og fjernet. Såfremt den midlertidige parkeringsplads nedlægges inden pladserne i Kongens Punkt er klar til brug, vil der blive etableret en ny midlertidig parkeringsplads. Gæster til Frederikshuset kan eksempelvis parkere på parkeringspladserne ved Fynsgade nord for ejendommen eller Købmagergade vest for ejendommen.

#### Helle Jacobsen og Torben Busk Sørensen

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

#### Kirsten og Kim Andersen

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

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

#### 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 generereducerende foranstaltninger.



# Retningslinjer

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

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

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

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

Retningslinjen ændres ikke med vedtagelse af dette tillæg.

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

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

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

Retningslinjerne ændres ikke med vedtagelse af dette tillæg.







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

# Rammer

## Eksisterende rammebestemmelser

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

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



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



Karrénumre som vist i udviklingsplanen for Kanalbyen i 2012.

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

Figur 2. Tabel til de bebyggelsesregulerende bestemmelser



## Nye rammebestemmelser

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

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



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



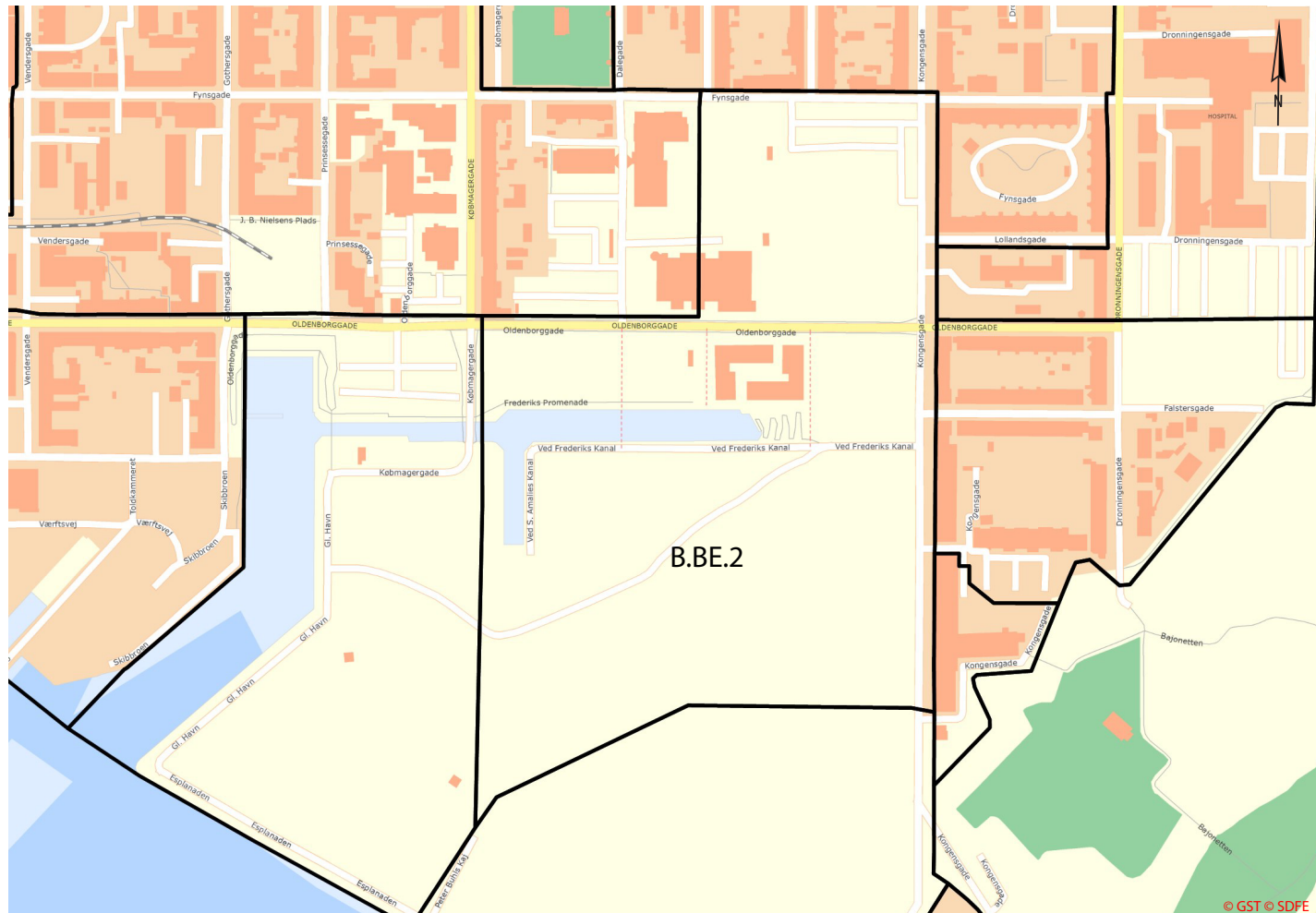
Figur 1. Karrénumre som vist i udviklingsplanen for Kanalbyen i 2012.

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

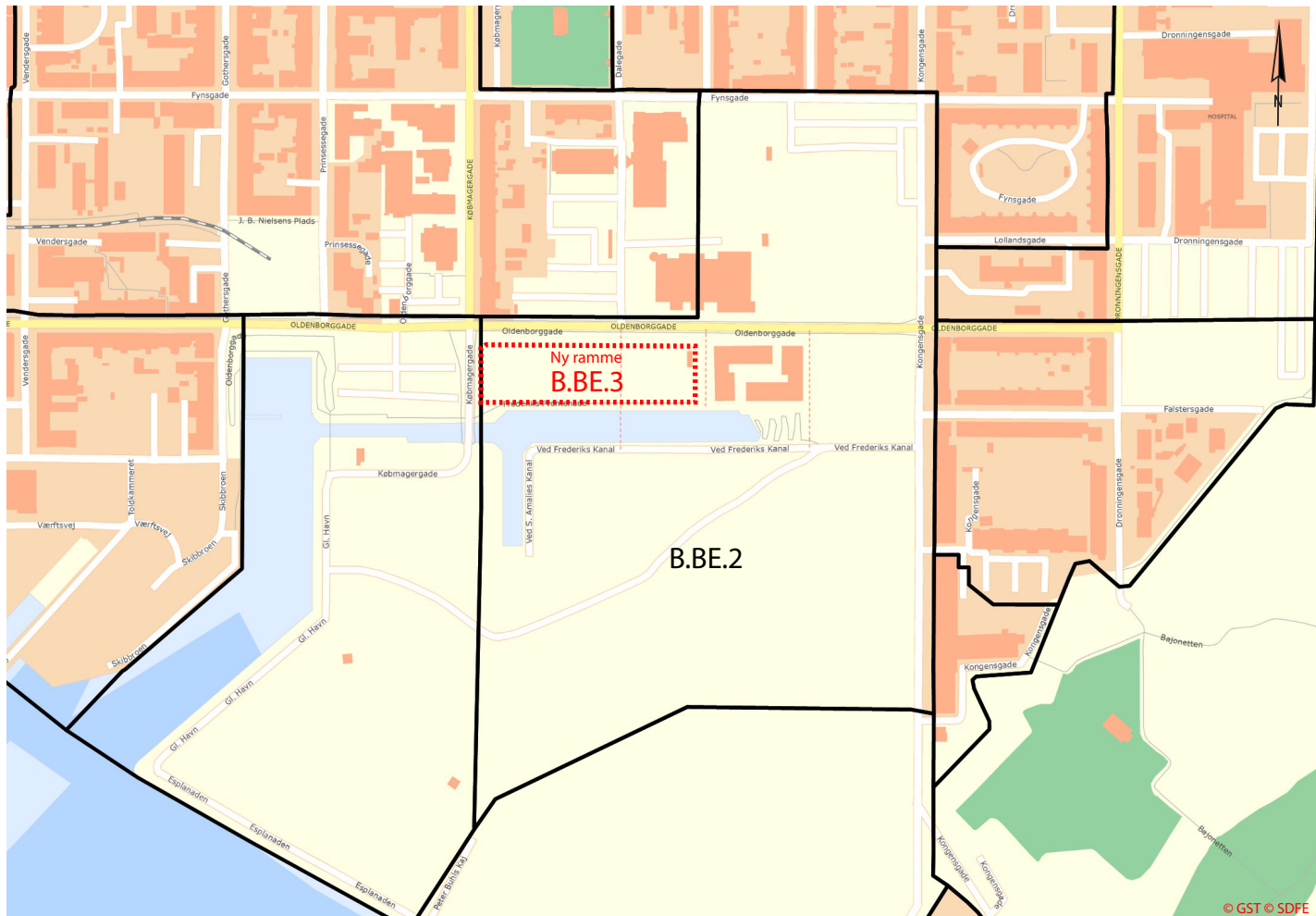
Figur 2. Tabel til de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

# Kortbilag

## Eksisterende rammeområder



## Fremtidige rammeområder







# Vedtagelsespåtegning

## Forslag

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

3. december 2018

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017-2029 fremlægges i offentlig høring i perioden

6. december 2018 - 31. januar 2019

## Endelig vedtagelse





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

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