



NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 364 - Blandet bolig og erhverv i Kanalbyen - Oldenborggadekvarteret

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af Lokalplan 364 - Blandet bolig og erhverv i Kanalbyen -Oldenborggadekvarteret

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 6. december 2018 til d. 31. januar 2019. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 11 henvendelser fra følgende:

1. Beboerforeningen Frederikshuset, Peter Rasmussen
2. Liv Christina Devik
3. Helle Jacobsen og Torben Busk Sørensen
4. Haderslev stift, Maria Halken Linemann
5. A/S Dansk Shell, Benny Bladt
6. Kirsten og Kim Andersen
7. Miljø- og Fødevareministeriet, Cecilie Bülow Møller
8. Bjarne og Karen Sørensen
9. Banedanmark, Christian Granzow Holm
10. Beboerne Købmagergade 85, Christina Beck
11. Carl Johan Sørensen, ejer af Købmagergade 85
12. Gordon Vølund, ejer af Købmagergade 87 og 89 (modtaget efter høringsfristens udløb. Forelagt BPU d. 6 februar 2019)

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Administrationens vurdering	Indstilling
Afsender 1		

<p>Beboerforeningen Frederikshuset, Peter Rasmussen</p>		
<p>Der gøres indsigelse mod byggeri i op til 7 etager. En øget højde er i modstrid med intentionen om at udvikle et åbent oplevelsespræget miljø med gårdrum og passager. Øget højde vil modvirke lys og åbenhed i gårdrum og passager. En øget højde vil give et mere massivt og tungt udtryk og vil forringe kvaliteten af gårdrum. Beboerne i Frederikshuset har købt deres bolig på baggrund af kommuneplanens rammer, der ikke muliggjorde byggeri i op til 7 etager. Planen blev opfattet som troværdigt grundlag ved køb af bolig. Der menes at bygningshøjden i kommuneplanrammen på 5 etager skal fastholdes.</p> <p>Der gøres opmærksom på midlertidig parkeringsplads på byggefelt 5, der bruges til gæsteparkering, forsvinder med etablering af det byggeri lokalplan 364 muliggør. Der opfordres til at der etableres yderligere parkeringsmuligheder i nærheden, eksempelvis området nord for Frederikshuset. Dette vil gøre området mere attraktivt, både for beboere, men også for folk der gerne vil deltage i aktiviteter i Kanalbyen. Der menes ikke at argumenter om parkeringsvilkår i forbindelse med at bo bynært holder. Fredericia er ikke sammenlignelig med f.eks. København eller andre store byer, hverken i forhold til privatbilisme eller offentlig trafik.</p>	<p>Projektet er tidligere blevet bearbejdet for at reducere gener til naboer grundet det øgede etageantal. Bebyggelserne mod Købmagergade og Carolinelund blev reduceret i højden og bygningen mod Carolinelund blev spejlet således at laveste del vender mod Frederikshuset.</p> <p>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.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Afsender 2 Liv Christina Devik</p>		
<p>Området på byggefelt 5 ved siden af Frederikshuset bruges i øjeblikket som parkeringsplads for Frederikshusets beboere og er altid fyldt med biler. Der spørges til om der kommer en ny parkeringsplads og hvor gæster til Frederikshuset fremover skal parkere.</p>	<p>I forbindelse med opførelsen af Frederikshuset, skal der for opfyldelse af parkeringsnormen i lokalplan 331 anlægges 41 parkeringspladser. De 30 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.</p>	<p>Ingen ændringer</p>

	<p>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.</p>	
<p>Afsender 3 Helle Jacobsen og Torben Busk Sørensen</p>		
<p>Der spørges til om Fredericia Kommune har tænkt i andre parkeringsløsninger for beboere der ikke vil/ønsker betale 150.000kr for en fast parkeringsplads eller betale ca. 1200 kr. i månedlig leje? Der spørges til om der er tænkt på parkeringspladser til både besøgende og beboere med de byggerier der er i gang i området, og som kommer i fremtiden?</p>	<p>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.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Afsender 4 Haderslev stift, Maria Halken Linemann</p>		

<p>Stiftsøvrigheden har vurderet, at lokalplanforslaget ikke berører Sct. Michaelis og Trinitatis kirkers landskabelige eller kirkelige interesser og har derfor ingen kommentarer.</p> <p>Det bemærkes, at denne udtalelse alene omfatter Sct. Michaelis og Trinitatis kirkers interesser og ikke anden fast ejendom, som menighedsrådene måtte bestyre.</p>	<p>Der er ikke modtaget hørings svar fra de forskellige menighedsråd.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Afsender 5 A/S Dansk Shell, Benny Bladt</p>		
<p>Shell fastholder deres hørings svar (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.</p> <p>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 støj dæmpning.</p> <p>Shell ønsker at følgende aftalte ændringer til endelig vedtagelse af lokalplan 333 også skrives ind i lokalplan 364.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>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.</p> <p>Forslag til lokalplan 364 forudsætter allerede som ibrugtagning at der dokumenteres at støjkrav kan overholdes.</p> <p>Der må for intet sted i lokalplanområdet for boliger og bygninger til anden støjfølsom anvendelse være et støjniveau på mere end 48 dB – herunder på alle facader. Støjtillæggets beregninger viser at dette kan overholdes uden støjvold mod Shell og generelt uden at lokalplan 333 Karolinelund er realiseret. Derfor vurderes det ikke nødvendigt at medtage bestemmelser om støjvold i lokalplan 364.</p> <p>Lokalplanforslaget vurderes jf. ovenstående allerede at redegøre tilstrækkeligt for</p>	<p>Ingen ændring</p>

	sikring af ikke støjplagede boliger og opholdsarealer.	
Afsender 6 Kirsten og Kim Andersen		
<p>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. Lejlighed er blevet købt på grundlag af foreviste bebyggelseshøjder for Kanalbyens byggefelter, hvor 6 etager var højest mulige byggeri. Mente på dette grundlag at udsigt var sikret.</p> <p>De oprindelige begrundelser for max 5 etager i karre 4 og 5, er de samme som nu benyttes for max 7 etager.</p> <p>Strategien om, at Kanalbyen udbygges indefra ud er god, men kræver dog at investorer og købere kan stole på bygningshøjderne. Hvis etageantallet uden videre kan ændres vil både investorer og købere være bange for at købe katten i sækken.</p> <p>Der gives udtryk for at de føler sig modarbejdet af projektet de indtil nu har forsøgt at være de bedst mulige ambassadører for.</p> <p>Troen på at der vil blive lyttet til naboklager er lille, når det allerede er offentliggjort, at lejligheder i de tre punkthuse, som opføres fra 4-7 etager, snart sættes til salg.</p>	<p>Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, derfor vedtages kommuneplantillæg 7 samtidig med denne lokalplan 364.</p> <p>Projektet er tidligere blevet bearbejdet for at reducere gener til naboer grundet det øgede etageantal. Bebyggelserne mod Købmagergade og Carolinelund blev reduceret i højden og bygningen mod Carolinelund blev spejlet således at laveste del vender mod Frederikshuset.</p>	Ingen ændring
Afsender 7 Miljø- og Fødevarerministeriet, Cecilie Bülow Møller		
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.	Taget til efterretning. Planforslagene vurderes ikke at påvirke bilag IV-arters yngle og rasteområder.	Ingen ændringer
Afsender 8 Bjarne og Karen Sørensen		

<p>De håber at lokalplan 364 og det kommende projekt sikrer at der stadig er lys og luft til Frederikshuset og gaden imellem.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Afsender 9 Banedanmark, Christian Granzow Holm</p>		
<p>Ingen bemærkninger til planforslagene</p>		<p>Ingen ændringer</p>
<p>Afsender 10 Beboerne Købmagergade 85, Christina Beck</p>		
<p>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.</p> <p>Det høje byggeri vil tage udsigten til havn og vand. Der frygtes den nye bebyggelse vil sænke værdien af ejendommen.</p>	<p>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.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Afsender 11 Carl Johan Sørensen, ejer af Købmagergade 85</p>		
<p>Bygningen har 7 lejligheder, hvor de fleste har udsigt over Gl. Havn og Lillebælt. Der er også en have med masser sol fra syd.</p> <p>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.</p> <p>Byggeri i 7 etager vil fratage lejerne udsigten til Gl. Havn og Lillebælt.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Byggeri i 7 etager vil rigtigt nok tage udsigt fra ejendommen til Lillebælt. Lokalplanlægning er erstatningsfri regulering og der kan</p>	<p>Ingen ændringer</p>

	<p>derfor ikke gives kompensation for tab af udsigt og lignende.</p> <p>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.</p>	
<p>Afsender 12 Gordon Vølund, ejer af Købmagergade 87 og 89 (Modtaget efter høringsfristens udløb. Forelagt BPU d. 6 februar 2019)</p>		
<p>Der ønskes opsat vibrationsmålere på Købmagergade 87 og 89 i forbindelse med byggeriet. Har tidligere haft problemer med vibrationer i forbindelse med byggeriet af Frederikshuset.</p> <p>Der gøres indsigelse mod byggeri i 7 etager da det vil skygge for omkringliggende ejendomme og medføre en værdiforringelse.</p>	<p>Opsætning af vibrationsmålere håndteres af bygherre. I forbindelse med større byggeri hvor pæle skal rammes ned i jorden tæt ved eksisterende bygninger. Bygherre har ansvar for at sikre at eksisterende bygninger ikke beskadiges. Bygherre kan hvis naboejendomme beskadiges grundet hans byggeri gøres økonomisk ansvarlig.</p> <p>Byggeri i 7 etager vurderes som tidligere nævnt ikke at give væsentlige skyggegener til naboejendomme.</p>	Ingen ændringer