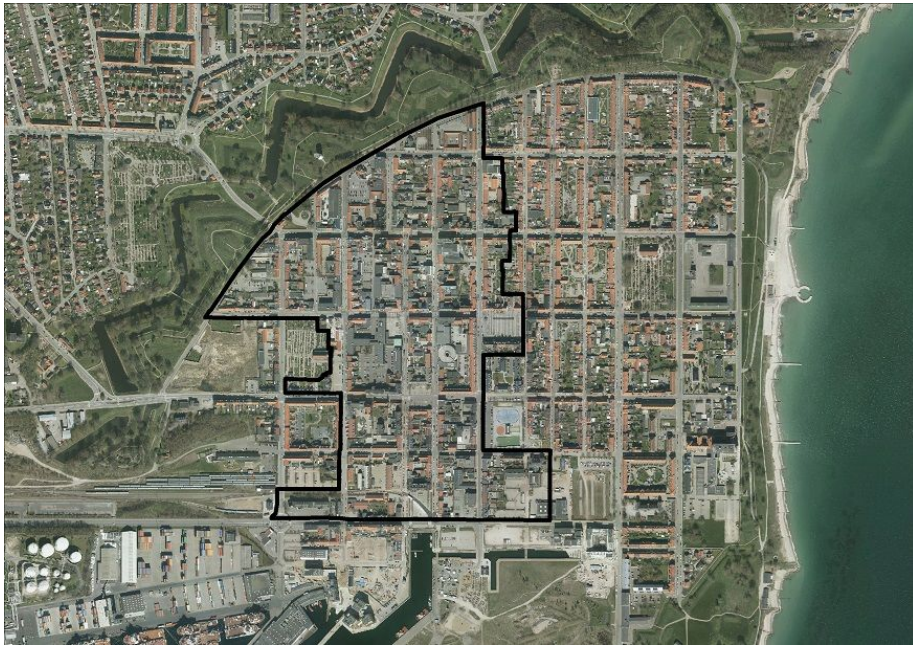


## kommuneplantillæg nr. 15 for erhverv og hotel ved Oldenborggade



Forslag

Offentliggjort [\[XX.XX.X.20XX\]](#)

i høring frem til [\[0X.XX.20XX\]](#)

**Fredericia  
Kommune**



## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Om kommuneplantillæg                                   | 3  |
| Baggrund, formål og indhold                            | 5  |
| Forhold til anden planlægning og lovgivning            | 7  |
| Eksisterende forhold                                   | 9  |
| Fremtidige forhold                                     | 11 |
| Ny rammebestemmelse                                    | 13 |
| Kommuneplanramme B.C.1_Forslag - Centerområde Bymidten | 14 |
| Vedtagelsespåtegning                                   | 19 |
| Kortbilag  | 20 |

# Om kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 15 er et tillæg til Kommuneplan 2019 – 2029 for Fredericia Kommune.

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 rammebestemmelse.

Der skal indhentes idéer og forslag i forbindelse med udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Ved mindre ændringer i kommuneplanen kan dette undlades.

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.
- En beskrivelse af eksisterende og fremtidige forhold, hvor nuværende og fremtidige retningslinjer og kommuneplanrammer beskrives. Retningslinjer beskriver arealanvendelsen for en række emner, og kommuneplanrammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen. Rammebestemmelserne skal følges op i lokalplanlægningen.
- Rammekort som viser rammeområdets afgrænsning.

## 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 disse.

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.

### **Høringsperiode**

Et kommuneplantillæg skal - før endelig godkendelse - offentliggøres som forslag i mindst 4 - 8 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til planforslaget. Bemærkningerne skal indgå i kommunens videre overvejelse, men det er alene Fredericia Kommune, der træffer den endelige afgørelse, når planen skal endeligt vedtages. Når den offentlige høringsperiode er afsluttet, kan Byrådet vedtage kommuneplantillægget endeligt.

Dette forslag til kommuneplantillæg er offentliggjort i perioden fra den xx. december 2019 til den xx. februar 2020.

Har du indsigelser, kommentarer eller ændringsforslag til planforslaget, kan du sende disse pr. e-mail til [kommunen@fredericia.dk](mailto:kommunen@fredericia.dk) eller pr. post til Teknik & Miljø, Fredericia Kommune, Gothersgade 20A, 7000 Fredericia, så de er kommunen i hænde senest den xx. februar 2020.

# Baggrund, formål og indhold

## Baggrund

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet sammen med lokalplan 371 for et hotel ved Oldenborggade 25 i Fredricia.

Kommuneplantillæget er udarbejdet for at sikre, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplanens rammer udlægger området til centerområde med blandede byfunktioner, boliger, erhverv herunder detailhandel og liberale erhverv, offentlig og privat service, herunder hoteller, restauranter og cafeer, kultur mv.

Der er søgt om tilladelse til et byggeri med en husdybde på op til 13,5 m, hvor kommuneplanens rammer fastsætter, at husdybden ikke må overstige 12 m.

## Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for at opføre bebyggelse med en husdybde på mere end 12 m for ny bebyggelse langs Oldenborggade i karreen Oldenborggade, Købmagergade, Fynsgade og Dalegade.

## Indhold

Planlægningen udlægger areal til centerområde med blandede byfunktioner, boliger, erhverv herunder detailhandel og liberale erhverv, offentlig og privat service, herunder hoteller, restauranter og cafeer, kultur mv.

Med kommuneplantillægget ændres bestemmelserne for rammeområde B.C.1 Centerområde Bymidten

Tillægget muliggør, at der i del af rammeområdet kan opføres bebyggelse i området med en husdybde på op til 13,5 m for ny bebyggelse langs Oldenborggade i karreen Oldenborggade, Købmagergade, Fynsgade og en fremtidig forlængelse af Dalegade.

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

## Forudgående høring – ideer og forslag

Det har i perioden 8. oktober 2018 til 22. oktober 2019 været muligt at indsende bemærkninger inden udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

Der er modtaget bemærkninger om,

- at bibeholde husdybden på 12 m
- at det ansøgte byggeri ikke følger kommuneplanens udviklingsrammer og ikke tilgodeser kravene om indpasning i forhold til den eksisterende karré med bevaringsværdig bebyggelse
- muligheden for etablering af en ekstra udkørsel/port i byggeriets stueetage

Der er desuden modtaget forslag til indpasning af byggeriet i det eksisterende byggeri.

De indkomne bemærkninger er indgået i det videre planlægningsarbejde.

# Forhold til anden planlægning og lovgivning

## Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanredegørelsen og de statslige interesser i kommuneplanlægningen og afspejler de statslige mål og beslutninger.

## Miljøvurdering af planer og programmer

Planer, programmer og projekter skal undersøges med udgangspunkt i mulige miljøproblemer. "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 giver mulighed for opførelse af 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.

For at afgøre om kommuneplantillægget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Der kom igen bemærkninger fra berørte myndigheder i forbindelse med denne høring.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, fordi kommuneplantillægget kun fastlægger mindre ændringer i gældende planer og fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen er vedlagt planforslaget som bilag og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

## Habitatdirektivet/Natura 2000

Planområdet ligger i nærheden af Lillebælt, som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek. nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området.

Omkring 2,6 km øst for lokalplanområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde.

Omkring 9,4 km syd for planområdet ligger Natura 2000-område nr. 112, Lillebælt, som omfatter del af Lillebælt syd for Fænø. Området er udpeget som habitat-, ramsar- og fuglebeskyttelsesområde.

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 ulovlige. Derudover er forsætlig forstyrrelse af disse arter, især i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt.

I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. De relevante arter for lokalplanområdet er Stor vandsalamander, Markfirben, Sydflagermus og Vandflagermus.

Ved vedtagelsen af planforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for området. Det vurderes at planen ikke vil påvirke levevilkårene for de nævnte arter i negativ retning, da levestederne i forvejen må forventes at være begrænsede som følge af at arealet fremstår tørt og med fast belægning på størstedelen af arealet.



# Eksisterende forhold

## Retningslinjer

Området er omfattet af nedenstående retningslinjer.

### Retningslinje F6.4.1 - Planlægningszone omkring risikovirksomhed

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningszonen og 500 meter zone omkring risikovirksomheden Shell Havneterminal. 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 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 inddrages i planlægningen.

### Retningslinje F7.2.1 Klimatilpasset lokalplanlægning

Sikrer, at der i nye lokalplaner redegøres for, hvordan lokalplanområdet tilpasses klimaændringer.

### Retningslinje F.7.2.2. Klimatilpasset planlægning

Sikrer, at klimatilpasning indarbejdes i nye arealudlæg, byggerier og infrastrukturprojekter mv. og at klimatilpasning sker under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse i lokalplanområdet og de tilstødende omgivelser.

Der arbejdes aktivt med klimatilpasningen i Fredericia Kommune, hvor en dynamisk handleplan for klimatilpasning har til formål at målrette investeringerne i klimatilpasning, således at indsatsen gennemføres i prioriteret rækkefølge efter beregnet risiko for oversvømmelseskader.

Retningslinjerne ændres ikke med vedtagelse af dette tillæg.

## Rammebestemmelser

Området er i Kommuneplan 2017 – 2029 udlagt til B.C.1 - Centerområde Bymidten.

Centerområde er et område med blandede byfunktioner, boliger, erhverv herunder detailhandel og liberale erhverv, offentlig og privat service, herunder hoteller, restauranter og cafeer, kultur mv.

Ny bebyggelse i området skal opføres som overvejende sluttet randbebyggelse i gadelinje. Bebyggelse kan generelt opføres i op til 2½ og 3½ etage og i op til 5 etager, såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning med naboejendommene. Husdybde må være op til 12 m. Der kan tillades opført side og baghuse, såfremt der kan etableres tilstrækkelige opholds- og parkeringsarealer.

# Fremtidige forhold

## **Nye retningslinjer**

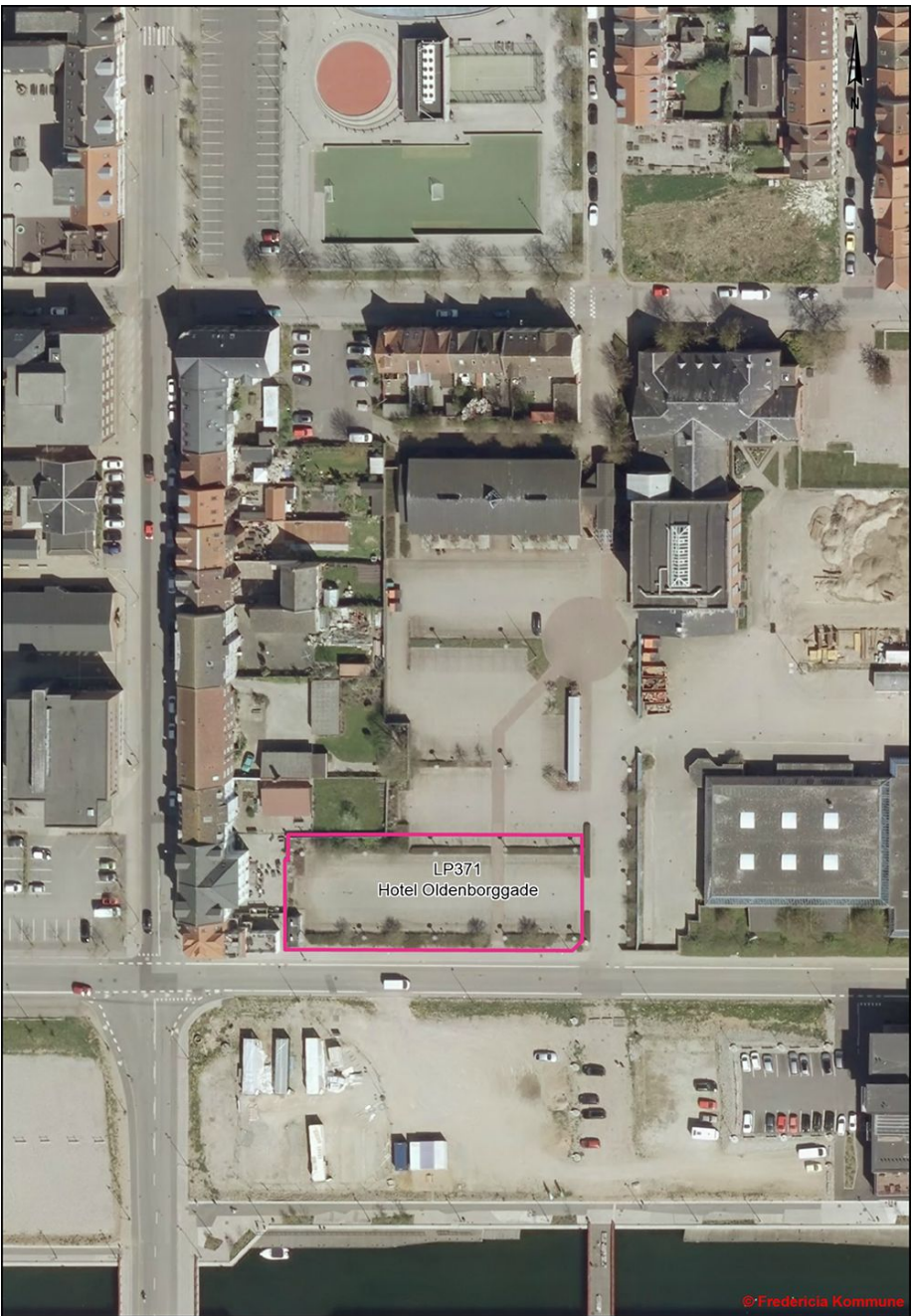
Der er ingen nye retningslinier eller ændringer i eksisterende retningslinier med dette kommuneplantillæg.

## **Nye rammebestemmelser**

Dette forslag til kommuneplantillæg ændrer ikke ved områdets fremtidige anvendelse, zonestatus eller gældende lokalplaner.

Kommuneplantillægget ændrer alene de bebyggelsesregulerende bestemmelser vedrørende husdybder fra 12 m til en husdybde på op til 13,5 m, og kun inden for området omfattet af lokalplan 371.

Det er vurderet, at der er tale om en mindre forøgelse af husdybden, som ikke vil påvirke eksisterende byggeri i væsentlig grad.



LP371  
Hotel Oldenborggade

## Ny rammebestemmelse

# B.C.1\_Forslag - Centerområde Bymidten

---

## Karakter

Området er præget af byens primære forretningsgader Danmarksgade, Gothersgade, Jyllandsgade og Vendersgade. Her ligger også rådhuset, biblioteket, teatret og en biograf. Dele af gaderne er gågader med ny belægning og byrumsinventar af høj kvalitet.

Byejendommene er opført i 3-4 etager omkring 1900-tallet med forretninger i stueetagen og lejligheder og kontorer i de øvre etager. Her findes mange fornemme pudsede ejendomme med profilerede gesimsbånd og søjlemotiver.

En anden markant type af byejendomme er opført i årene efter 1900 i rød blank mur i op til 5 etagers højde i historisistisk stil med mange detaljer. I den nordlige del af Prinsessegade findes ældre borgerhuse fra 1700-1800-tallet i 1-2 etager, hvoraf nogle er i bindingsværk. En række af ensartede borgerhuse fra begyndelsen af 1900-tallet i den sydlige ende af Prinsessegade udgør ligeledes en bevaringsværdig helhed.

---

## Mål

Området skal fastholde sin karré- og bebyggelsesstruktur med karakter af centerområde. Det er målet at styrke den sydlige del af Gothersgade som handelsgade.

De meget homogene husrækker/gadebilleder i den nordligste og sydligste del af Prinsessegade skal bevare deres karakter.

Karréstrukturen kan ved nybyggeri forstærkes i Vester Voldgade, Kirkestræde og Danmarksstræde.

Derudover er der mulighed/potentiale for fornyelse af en række jendomme, der syner nedslidte.

Fornyelse kan ske ved istandsættelse eller nybyggeri.

---

## Anvendelse

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv**

Centerformål, bymidten.

Centerområde med blandede byfunktioner, boliger, erhverv herunder detailhandel og liberale erhverv, offentlig og privat service, herunder hoteller, restauranter og cafeer, kultur mv.

Butikker skal først og fremmest lokaliseres i gågaderne.

Boliger i gågadernes stueetage bør undgås.

Der kan opføres dagligvarebutikker på maksimalt 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Der kan desuden planlægges for i alt 3 udvalgsvarerbutikker i bymidten på over 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik.

Centerområdet er det ene af de områder i bymidten, hvor disse store butikker kan placeres. Det samlede bruttoetageareal til butikker må i delområderne B.C.1, B.C.2, B.C.3 og B.E.2A ialt være 54.000 m<sup>2</sup>.

Rammen for nyt butiksareal i B.C.1, B.C.2, B.C.3 og B.E.2A er i alt 25.200 m<sup>2</sup>. Se tabel med rummelighed til detailhandel i generelle rammer

Området mellem Købmagergade, Fynsgade, Oldenborggade og Bjergegades forlængelse, det tidligere Tre-For-område planlægges byomdannet.

---

## Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Maksimalt antal etager er **5**

Ny bebyggelse skal opføres som overvejende sluttet randbebyggelse i gadelinje. Bebyggelse kan generelt opføres i op til 2½ og 3½ etage og i op til 5 etager, såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning med naboejendommene (se figur herunder).

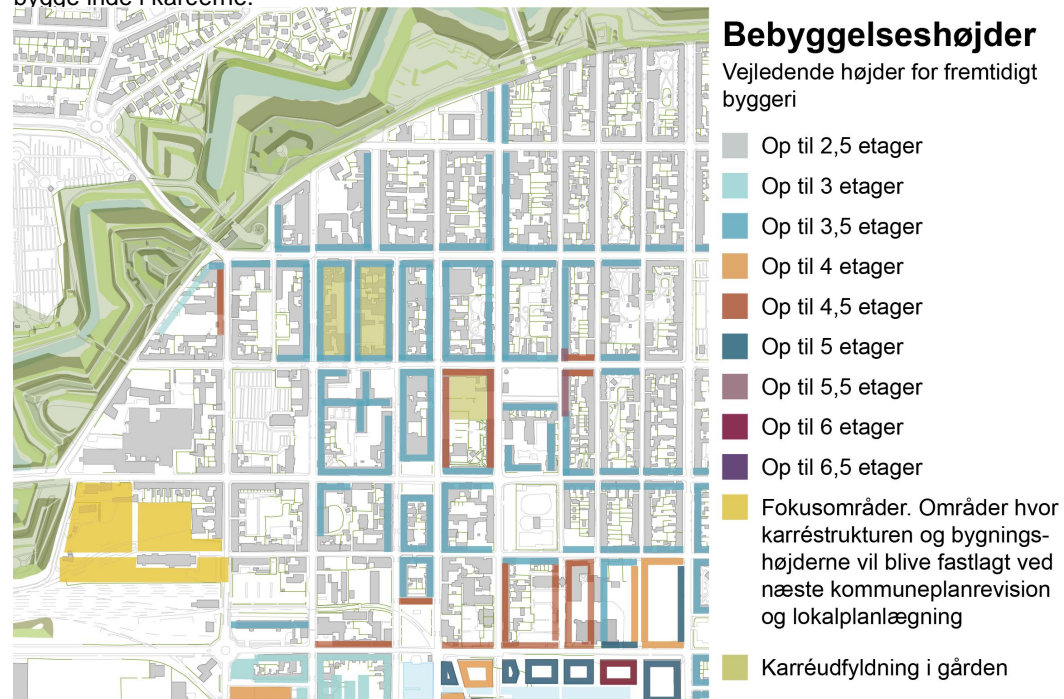
Husdybde maks. 12 m.

Inden for området omfattet af lokalplan 371 kan der dog, for ny bebyggelse, tillades en husdybde på op til 13,5 m.

Der kan tillades opført side og baghuse, såfremt der kan etableres tilstrækkelige opholds- og parkeringsarealer.

Såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning må tagetagen udføres som penthouseetage dvs. opføres med fladt tag, og med den øverste etage tilbagerykket min. 2 m i forhold til facadelinjen.

Bebyggelsen kan også opføres med anden beliggenhed end den på næste side viste. Byggeriets præcise beliggenhed fastlægges som regel via en lokalplan der evt. også kan angive mulighed for at bygge inde i karéerne.

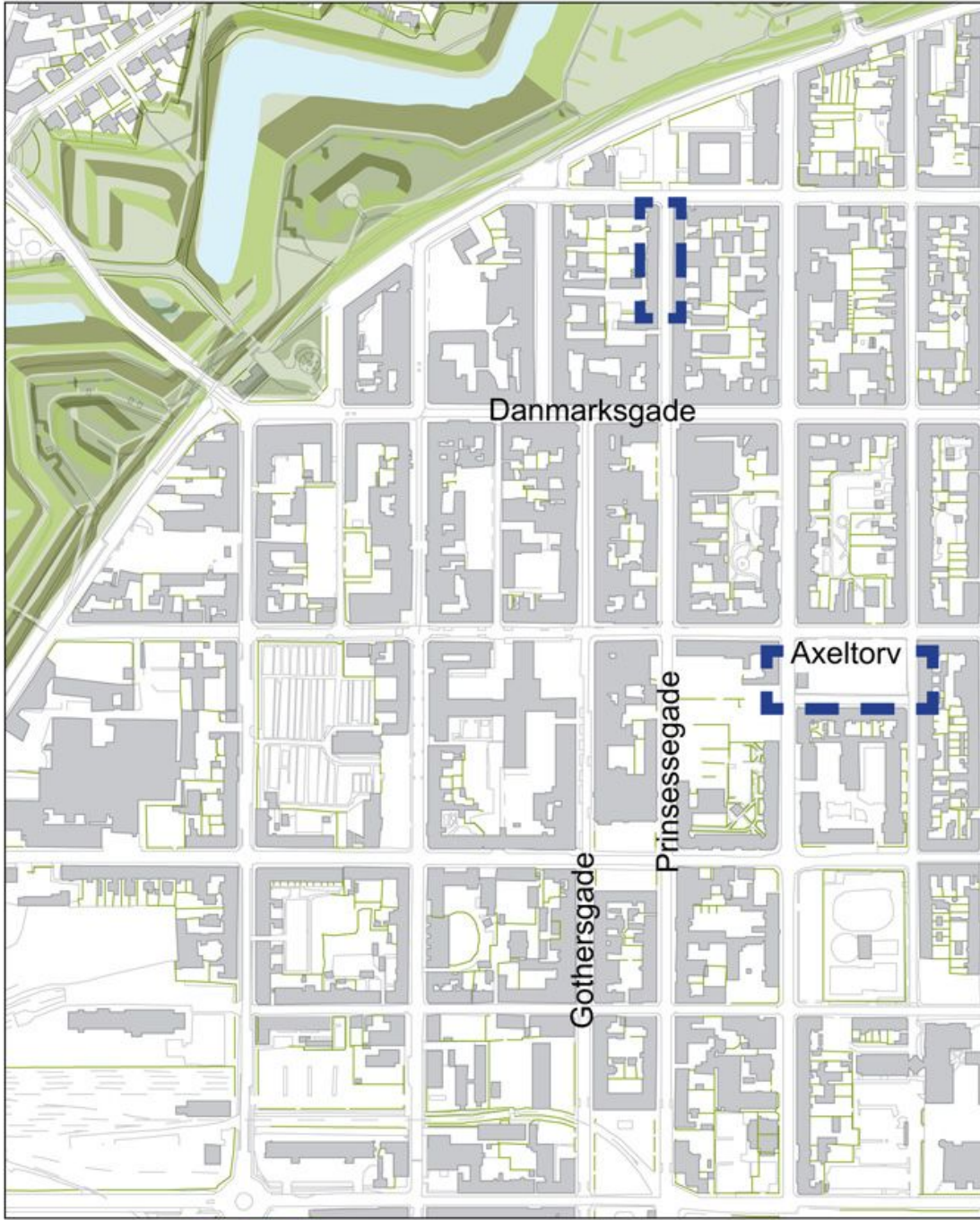


### Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.

Byrummene, Gågaderne, Landsoldatpladsen, Rådhuspladsen, Axeltorv og Ryes Plads skal fortsat fungere som offentlige rum, attraktive og tilgængelige for alle byens borgere, ansatte og gæster.







---

## Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

Retningsgivende krav opholdsarealer:

Erhverv - 5% af etagearealet.

Bolig - 20% af etagearealet.

I karréen Jyllandsgade, Købmagergade, Sjællandsgade og Prinsessegade skal der etableres opholdsarealer svarende til min. 25% af boligetagearealet og ikke opholdsareal til erhvervsformål.

Retningsgivende parkeringskrav:

1 p-plads pr. 20 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutikker.

1 p-plads pr. 30 m<sup>2</sup> etageareal til udvalgsvarebutikker.

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 butikker med særlig pladskrævende varer.

1 p-plads pr. bolig.

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.

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 og gågader. Opholdsarealer på dæk i gårdrum, tagterasser og altaner kan medregnes.

Byrådet kan i særlige tilfælde tilbyde, at en del af parkeringskravet

opfyldes ved indbetaling til Fredericia Byråds parkeringsfond, hvorefter Byrådet forpligter sig til at etablere p-pladser et sted i bymidten.

---

## Bevaring

Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.

I forbindelse med godkendelse af facader i henhold til lokalplan 164 vil der derfor kunne blive stillet særlige krav til materialevalg og udførelse.

---

## Støj

I området er de vejledende grænseværdier:

55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14

45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22

40 dB alle dage 22-7

Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdierne for virksomhedsstøj.

---

## Områder omkring risikovirksomheder

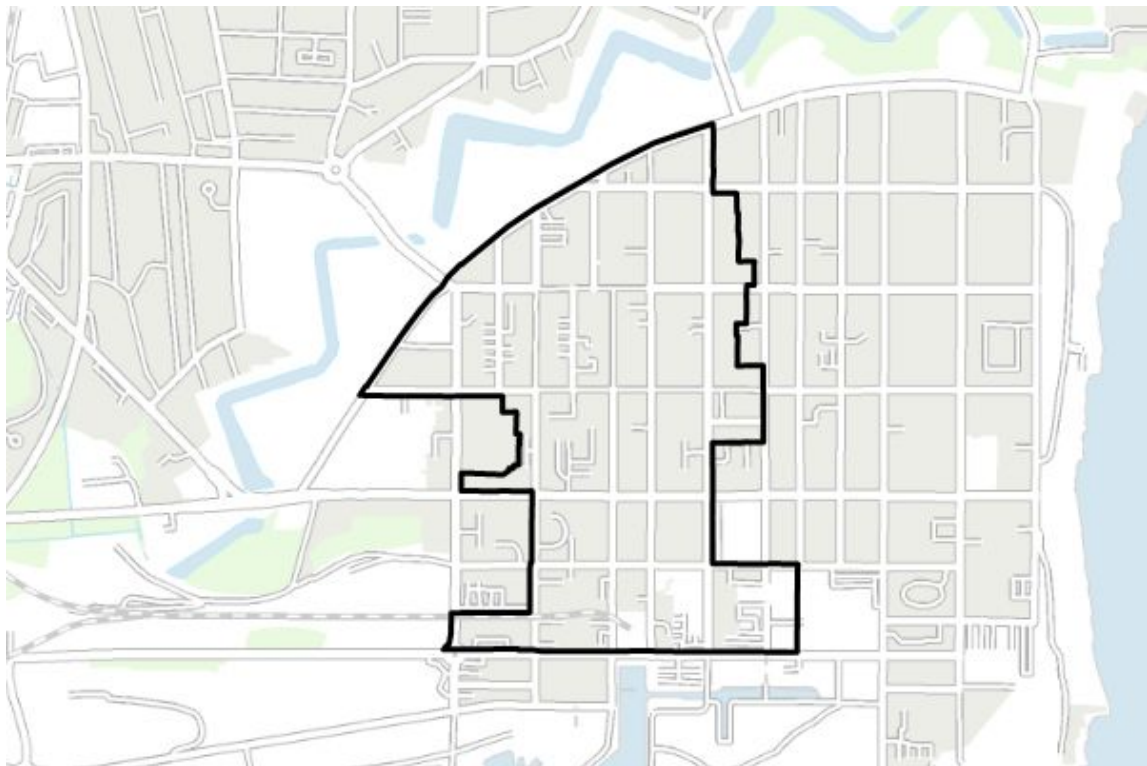
En lille del af området er omfattet af planlægningszonen omkring risikovirksomheden Shell Havneterminal. Dele af området er endvidere omfattet af en 500 m zone omkring risikovirksomhederne Shell Havneterminal, Samtank og A. Espersen A/S.

Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**



# Vedtagelsespåtegning

## Forslag

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

xx.xxx 20xx

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Jacob Bjerregaard | Annemarie Zacho-Broe |
|-------------------|----------------------|

|            |                  |
|------------|------------------|
| Borgmester | Kommunaldirektør |
|------------|------------------|

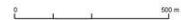
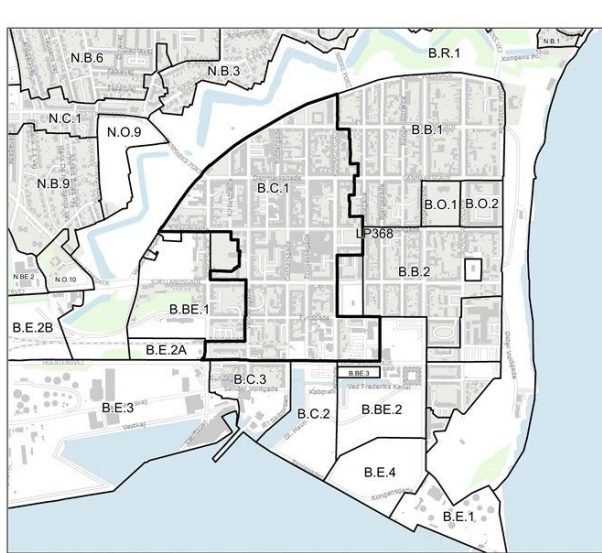
Forslaget til kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden:

xx.xxx - xx.xxx 20xx

# Kortbilag

Kommuneplantillæg nr. 15

## KORTBILAG 1 - Fremtidige forhold



© Fredericia Kommune