

Lokalplan 371

Erhverv og hotel ved Oldenborggade



KLADDE

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	3
Lokalplanens hovedtræk	5
Anden planlægning	8
Anden lovgivning	16
Servitutter	20
Ekspropriation	21
Miljøvurdering	22
Bestemmelser	23
§ 1 Formål	24
§ 2 Område og zonestatus	25
§ 3 Anvendelse	26
§ 4 Udstykning	27
§ 5 Vej, sti og parkering	28
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	29
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	30
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	31

§ 9 Ubebyggede arealer	34
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning	35
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger	36
§ 12 Vedtagelsespåtegning	38
Kortbilag	39
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	40
Bilag 2 - Luftfoto	41
Bilag 3 - Eksisterende forhold	42
Bilag 4 - Fremtidige forhold	43

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om opførelse af hotelbyggeri på et område, der i dag anvendes til parkering.

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre opførelse af bebyggelse, der kan anvendes til erhvervsformål, bl.a. i form af hotel.

Området er en del af Fredericias historiske bymidte og lokalplanområdet binder den eksisterende bymidte sammen med byudviklingsområdet Kanalbyen ved Lillebælt. Lokalplanlægningen skal derfor sikre, at karrestrukturen, som er kendetegnende for Fredericias bymidte videreføres, og at bebyggelse placeres og udformes således der skabes gode sammenhænge til de tilstødende byområder.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område, der ligger nord for Oldenborggade og øst for eksisterende karrébebyggelse langs Købmagergade. Området nord for lokalplanområdet anvendes til parkering og øst for området ligger en lagerbygning.

Lokalplanområdet omfatter jordstykke/ matr. nr. 696as og del af jordstykke/ matr. nr. 696a begge Fredericia Bygrunde.

Lokalplanområdet er ca. 2400 m² stort og anvendes til parkering med adgang fra Oldenborggade. Der er ingen bebyggelse inden for lokalplanområdet og området fremstår fladt, beliggende i kote 1-2.

På sigt er det tanken, at Dalegade vil kunne forlænges, således at det oprindelige og karakteristiske gadegrid kan genskabes. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet vil således indgå som en del af en større karré afgrænset af Oldenborggade, Købmagergade, Fynsgade og Dalegades forlængelse. Karreen er intakt for så vidt angår bebyggelse langs Købmagergade, og på nær et enkelt hul, også for bebyggelse langs Fynsgade. 16 ud af de eksisterende 17 bygninger i karreen er bevaringsværdige. Fælles og kendetegnende for de bevaringsværdige bygninger er, at de besidder en relativt stor detaljerigdom, især i facadernes udformning, der er god harmoni i bygningerne og de enkelte bygningsdeles indbyrdes proportioner, og de er hver især tilpasset gadens skala og øvrig bebyggelse.

På området syd for Oldenborggade er der vedtaget en lokalplan, som muliggør realiseringen af et projekt med blandede byfunktioner, herunder erhverv, ejerboliger og ungdomsboliger. I lokalplanen lægges der op til, at bebyggelsen opføres med varierende højde og facadeudtryk med variation i materialer og bygningsdetaljer med den hensigt, at undgå lange, monotone facader. Ud mod Oldenborggade må bebyggelsen dog maksimalt opføres i 5 etager.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver beliggende i byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Lokalplanen muliggør realisering af et projekt omhandlende hotelbyggeri med ca. 80 værelser, café og restaurant.

Fredericia er en velbevaret by med særlige kvaliteter, og det er vigtigt også i fremtiden at bevare og styrke byens værdifulde træk. Det er ligeledes vigtigt, at nye bebyggelser og bygninger får en høj byplanmæssig og arkitektonisk kvalitet, der tager udgangspunkt i stedets særlige karakter. Arkitektonisk kvalitet handler ikke blot om, at husene og byrummene er smukke, men at menneskene, der bor og færdes i dem, bliver berigede med gode oplevelser og indtryk.

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

Nyt byggeri i Fredericia skal i så høj grad som muligt være miljømæssigt bæredygtigt. Det gælder både bygningens fleksibilitet og levetid, udformning i forhold klima og komfort samt ressourceforbrug som materialernes genanvendelighed eller nedbrydelighed og besparende installationer.

Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv, herunder hoteller, restauranter og cafeer, kultur mv.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Oldenborggade med indkørsel i hhv. det sydvestlige og det nordøstlige hjørne.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere parkering under bebyggelsen.

Inden for lokalplanområdet skal der som udgangspunkt etableres parkeringspladser svarende til minimum 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberale og administrative erhverv. Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis personbiler og kassebiler.

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede og besøgende mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov. Er det ikke muligt at anlægge det nødvendige antal parkeringspladser inden for lokalplanområdet, skal der ved bindende skriftlige aftaler eller tinglyst deklaration fremvises dokumentation for, at parkeringsbehovet kan opfyldes inden for umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Udstykning

Der må ikke udstykkes inden for lokalplanområdet. Dette gælder dog ikke for den eksisterende transformer og lignende tekniske anlæg.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Fredericias historiske byplan med rektangulære karréer i et retvinklet gadenet (et gridnet) har skabt en karréstruktur med urbane gader og gaderum og mulighed for grønne baggårde og haver. Karréerne er meget regelmæssigt bebyggede med bygninger, der ligger i gadelinjen.

For at understøtte og bevare byens gadegrid, skal ny bebyggelse placeres med facader i gadelinje. Bebyggelsens facadeudtryk skal udføres med variation i materialer og bygningsdetaljer med henblik på, at undgå lange, monotone facader. Intentionen er, at ny bebyggelse i materialeholdning og detaljering skal tilpasses og spille sammen med den eksisterende bebyggelse, samtidig skal bebyggelsen være moderne og afspejle den tid vi befinder os i.

Ny bebyggelse skal i højde og skala tilpasses den planlagte og den eksisterende omkringliggende bebyggelse. Bebyggelse kan opføres i op til 4½ etager, såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning med naboejendommene. Husdybden må maksimalt være 13,5 m. Der kan tillades opført side og baghuse, samt mindre bygninger til teknisk forsyning og affaldshåndtering, såfremt der kan etableres tilstrækkelige opholds- og parkeringsarealer.

I minimum 20 % af bebyggelsens sydlige stuefacade ud mod Oldenborggade skal der etableres udadvendte, publikumsrettede funktioner i form af café, restaurant, erhverv, fællesfaciliteter, e.l.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Inden for lokalplanområdet skal der etableres minimum 125 m² udendørs opholdsarealer for områdets ansatte. Opholdsarealerne skal anlægges som ét sammenhængende areal, alternativt opdelt i to arealer, og indrettes med beplantning og sidde møbler så de er egnede til formålet. Udendørs opholdsarealer må etableres på terræn og/eller på tagflader.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Kommuneplanens retningslinjer

Området er omfattet af nedenstående lokale retningslinjer.

Retningslinje F6.4.1 - Områder omkring risikovirksomheder

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.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde B.C.1. – Centerområde Bymidten. Målet i rammen er, at området skal fastholde sin karré- og bebyggelsesstruktur med karakter af centerområde. Området mellem Købmagergade, Fynsgade, Oldenborggade og Bjergegades forlængelse, inden for hvilket denne lokalplans område er beliggende, er udlagt til byomdannelse.

Inden for kommuneplanrammens område, må der planlægges for anvendelse til blandede byfunktioner i form af boliger, erhverv herunder detailhandel og liberale erhverv, offentlig og privat service, herunder hoteller, restauranter og cafeer, kultur mv.

Ny bebyggelse skal desuden opføres som overvejende sluttet randbebyggelse i gadelinje og må for denne karrés vedkommende maksimalt opføres i 4,5 etager. Maksimal husdybde er i kommuneplanrammen sat til 12 m.

Arkitektonisk stilles der i rammen krav om, at ny bebyggelse skal opføres i en nutidig stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.

Retningsgivende krav om opholdsarealer ved erhverv er 5% af etagearealet.

Retningsgivende krav om areal til parkering ved erhverv er 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. 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.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår husdybden, idet lokalplanen muliggør bebyggelse med en husdybde på 13,5 m. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen som muliggør, at der kan opføres bebyggelse med en husdybde på maksimalt 13,5 m. Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 164 - Facader og skilte i Fredericia bymidte, vedtaget 2. august 1999 af Fredericia Byråd.

Formålet med denne lokalplan er at sikre, at ændringer af byens husfacader og opførelse af nyt byggeri sker med størst mulige hensyn og tilpasning af det eksisterende miljø. Der er med denne lokalplan udarbejdet en vejledning for facader og skiltning i Fredericia Bymidte.

Lokalplan 164 vil stadig være gældende for området, som denne lokalplan 371, omfatter.

Andre kommunale planer og strategier

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 Bosætningsstrategi 2016-2020. Lokalplanen understøtter udviklingen af livet i byen idet besøgende og erhvervsdrivende vil bidrage til at holde omsætningen oppe hos bl.a. restaurationsbranchen, detail- og dagligvarehandelen og byens kulturtilbud, hvilket igen vil have afsmittende effekt på Fredericia som attraktiv bosætningskommune.

Vandforsyningsplan 2010-2021

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan.

Fredericia Kommunes Spildevandsplan 2013 - 2017

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

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er i dag synligt fra Esplanaden og Gl. Havn. Det vurderes, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil, da der mellem lokalplanområdet og kysten er planlagt for omfattende byggeri på Kanalbyens arealer, der vil skærme for bebyggelsen.

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.

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

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for lokalplanområdet. Det vurderes at lokalplanen 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.

Klima og bæredygtighed

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. I begge tilfælde er lokalplanområdet prioriteret som nr. 1.

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.

For at sikre den lavest liggende del af Fredericia midtby mod oversvømmelser fra havet, er der i forbindelse med udvikling af Kanalbyen planlagt, og for en stor dels vedkommende også etableret, en

klimatilpasningsmur eller hævnings af området i op til 2,5 m.

Lokalplanområdet er således sikret mod oversvømmelser fra havet i kraft af denne klimatilpasning.

I forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand er lokalplanområdet udsat, idet grunden ligger relativt lavt. Kraftigere og hyppigere regnhændelser har vist, at den lavest beliggende del af bymidten oftere udsættes for oversvømmelser med omfattende materielle skader til følge. Det kan derfor anbefales, at forsøge at sikre byggeriet mod oversvømmelser, eksempelvis ved at hæve byggeriet en anelse ift. omgivende terræn.

Lokalplanen muliggør, 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. Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl.

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

Grundvand og drikkevandsinteresser

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

Støj

Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser direkte op til Oldenborggade der er hovedindfaldsvejen til den sydlige del af Fredericia midtby.

Ved etablering af kontorarbejdsrum, hotelværelser og lign. skal det sikres, at det indendørs støjniveau og støj på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Bygningsreglementet stiller

lydkrav indendørs med lukkede vinduer på Lden 33 dB i sove- og opholdsrum i bygninger, der anvendes til overnatning, herunder hoteller.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj ved facader på kontor- og hotelbyggeri og på udendørs opholdsarealer i forbindelse med kontorerhverv og hoteller er Lden 63 dB(A).

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. Støjberegningerne er foretaget på baggrund af trafiktællinger og fremskrevet til 2029. Refleksioner fra bygninger er medtaget og alle befæstede terrænoverflader er regnet som terrænklasse svarende til akustisk "hårdt" terræn. Beregningerne er udført i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Vurderingen viser, at de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj på en fremtidig facade ud mod Oldenborggade vil være overskredet. Det kan derfor være nødvendigt, at anvende vinduer og døre med særlige lydreduktionskrav for at overholde bygningsreglementets lydkrav indendørs med lukkede vinduer på Lden 33 dB i sove- og opholdsrum.

Vurderingen viser ligeledes, at der kan planlægges for opholdsarealer ved terræn omkring byggeriet, undtagen i områder ud mod Oldenborggade.

Dokumentation for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt, skal foreligge inden bebyggelsen kan tages i brug.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig inden for lokalplanområdet, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

For områder til blandet bolig og erhverv ligger grænseværdien på 55 dB(A) for hverdage kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14. 45 dB(A) for hverdage kl. 18-22, søn- og helligdage kl. 07-22 og lørdage kl. 14-22. 40 dB(A) for nat (alle dage kl. 22-07).

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. Fredericia Fjernvarme er aktuelt forsyningssselskab 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 bygheres 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. Af spildevandsplanen fremgår det, at der maksimalt tillades en befæstelsesgrad på 80 %.

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 nedsivning 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 forurenet på vidensniveau 1 eller 2.

Renovation/affald

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og affaldsbekendtgørelsens regler.

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

Lokalplanområdet ligger inden for en 500 meters planlægningszone omkring Shells havneterminal, der er risikovirksomhed. Miljøstyrelsen har i 2011 udlagt hhv. en konkretiseret planlægningszonen og en sikkerhedszone omkring havneterminalen.

Indenfor planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv mv, såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko ligger indenfor myndighedernes acceptkriterium. Indenfor sikkerhedszonen må der ikke etableres ny følsom anvendelse som f.eks. boliger, institutioner, forretninger, hoteller med overnatning eller steder, hvor der opholder sig mange mennesker.

Jævnfør risikobekendtgørelsens § 3, stk. 1, skal der foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen, når denne ligger inden for planlægningszonen for risikovirksomheder.

Følgende risikomyndigheder er hørt: Beredskabsstyrelsen, Sydøstjyllands politi, Miljøstyrelsen, Trekantområdets Brandvæsen, og Arbejdstilsynet. Høringssvarene skal, jf. risikobekendtgørelsen inddrages i vedtagelsen af den endelige plan.

Kommunen har modtaget høringssvar fra Arbejdstilsynet, Sydøstjyllands politi, Beredskabsstyrelsen og Trekantområdets Brandvæsen.

Af enkelte af høringssvarene fremgår en vis usikkerhed på det fremsendte grundlag, hvilket har medvirket til, at der forud for lokalplanens tilvejebringelse er gennemført en vurdering af risikoen i forbindelse med den

kommende ændrede anvendelse af lokalplanområdet. Vurderingen baserer sig på de seneste gennemførte risikoberegninger for havneterminalen, som risikomyndighederne har godkendt.

Lokalplanområdet ligger i stor afstand fra den udlagte sikkerhedszone omkring havneterminalen og lokalplanen har derfor ikke betydning for den individuelle stedbundne risiko.

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor den konkretiserede planlægningszone omkring havneterminalen. En nærmere vurdering af relevante uheldsscenerier og tilhørende maksimale konsekvensafstande viser dog, at en øget personbelastning i lokalplanområdet som følge af etablering af et hotel ikke vil bidrage til den samfundsmæssige risiko, da der ikke er risiko for personskade indenfor lokalplanområdet. Der er således heller ikke behov for at etablere særlige foranstaltninger i forbindelse med en lokalplan for hotelbyggeriet, f.eks. forstærkede vinduer eller lignende.

Samlet set kan det på baggrund af den gennemførte vurdering konkluderes, at hotellet på Oldenborggade 25 kan opføres under overholdelse af risikomyndighedernes acceptkriterier for risiko omkring havneterminalen og der er ikke brug for at lægge restriktioner på udformning eller brug af hotellet.

Lokalplanområdet ligger inden for en 500 meters planlægningszone omkring Shells havneterminal, der er risikovirksomhed. Miljøstyrelsen har i 2011 udlagt hhv. en konkretiseret planlægningszonen og en sikkerhedszone omkring havneterminalen.

Indenfor planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv mv, såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko ligger indenfor myndighedernes acceptkriterium. Indenfor sikkerhedszonen må der ikke etableres ny følsom anvendelse som f.eks. boliger, institutioner, forretninger, hoteller med overnatning eller steder, hvor der opholder sig mange mennesker.

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).

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 udtalt, at de ikke har kendskab til fortidsminder og ikke finder det 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 §26 og 27.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurenede jord.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 (V2), hvilket betyder, at det med høj grad af sikkerhed er dokumenteret, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljøet.

Ejendommen er kortlagt som forurenede pga. tidligere aktiviteter med bl.a. oplag af olieprodukter og engroshandel med motorbrændstof.

Lokalplanområdet er desuden en del af en større ejendom, hvor Fredericia Elværk har været etableret. Jordforureningsundersøgelser viser, at der bl.a. er konstateret forurening med oliekomponenter og tjærestoffer.

I forbindelse med et evt. kommende byggeri på ejendommen, vil der blive stillet krav til jordens håndtering efter reglerne i Jordforureningsloven, og der vil skulle fremsendes en jordhåndteringsplan. Med den eksisterende viden om områdets historik og forureningsniveau, er vurderingen, at jordforureningen ikke vil kunne udgøre en gene eller risiko for naboejendommene.

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

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes yderligere jordforurening, skal arbejdet stoppes og Fredericia Kommune straks underrettes.

Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

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, at indhente oplysninger om samtlige 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.

Ekspropriation

Realiseringen af denne lokalplan vil ikke ske gennem ekspropriation.

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 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 planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Afgørelse

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport fordi lokalplanen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan 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.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 371 Erhverv og hotel ved Oldenborggade

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

Formål

§1.1 .

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhverv herunder hotel, restauranter og cafeer, kultur mv.
- at sikre, at ny bebyggelse tilpasses det eksisterende bymiljø

Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matrikelnumrene 696 as, Fredericia Bygrunde og del af matr. nr. 696 a, Fredericia Bygrunde.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 2. december 2019 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

Anvendelse

§3.1 .

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv, herunder hotel, restauranter og cafeer, kultur mv.

§3.2 .

Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer] mv.

§3.3 .

Der må inden for hele lokalplanområdet etableres helt eller delvist underjordisk kælder til bl.a. parkering, depoter og teknik.

§3.4 .

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

Udstykning

§4.1 .

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

Dog må mindre tekniske anlæg udstykkes separat.

§5 Vej sti og parkering

§5.1 .

Lokalplanområdet vejbetjenes med overkørsler fra Oldenborggade i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.2 .

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser svarende til minimum 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberale og administrative erhverv. Dog vil det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede og besøgende mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov. Der skal etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis personbiler og kassebiler.

Er det ikke muligt at anlægge det nødvendige antal parkeringspladser inden for lokalplanområdet, skal der ved bindende skriftlige aftaler eller tinglyst deklARATION fremvises dokumentation for, at parkeringsbehovet kan opfyldes inden for umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Kommentar

Handicapvenlige p-pladser er pladser med et brugsareal på hhv. 3,5 x 5,0 m for handicapbiler og 4,5 x 8,0 m for handicapbusser af hensyn til minibusser med lift bagpå.

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1 .

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

§6.2 .

Tag- og overfladevand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

§6.3 .

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

§6.4 .

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

§6.5 .

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

Kommentar

Befæstelsesgraden fremgår af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Eventuelle regnvandsbassiner skal udføres som beskrevet i Fredericia Kommunes vejledning til etablering af regnvandsbassiner.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1 .

Ny bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefelter.

§7.2 .

Ny bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse med facadelinier, der respekterer det oprindelige gadeforløb.

§7.3 .

Helt eller delvist underjordiske kælderanlæg må placeres uden for byggefelterne.

§7.4 .

Bygninger må opføres med maksimalt 4½ etager.

Undtaget herfra er mindre bygninger såsom eksempelvis carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger og lign. som må opføres med maksimalt 1 etage.

§7.5 .

Husdybden må ikke overstige 13,5 m for bebyggelse, der anvendes til kontorerhverv, hotel o.l..

Kommentar

På sigt er det tanken, at Dalegade vil kunne forlænges, således at det oprindelige og karakteristiske gadegrid kan genskabes. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet vil således indgå som en del af en større karré afgrænset af Oldenborggade, Købmagergade, Fynsgade og Dalegades forlængelse.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1 .

Bygningernes ydre fremtræden skal variere i udtryk og/eller højde. Lange facader skal opdeles i mindre enheder, så de ikke fremstår som ubrudte og monotone facader.

§8.2 .

Bebyggelsen skal opføres som en del af karrébebyggelse. Hensigten er, at den nye bebyggelse skal afspejle den eksisterende bymidtes bebyggelsesstruktur.

§8.3 Facader

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, træbeklædning, beton eller en kombination heraf.

Glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompositmateriale og glas.

§8.4 .

Minimum 20 % af bebyggelsens stueetage mod Oldenborggade skal fremstå åben med større, transparente glaspartier samt indgangspartier.

§8.5 .

Mindre bygninger, såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.

§8.6 .

Anlæg til områdets tekniske forsyning, affaldshåndtering o.l. skal udformes så de fremstår afskærmede, eksempelvis i form af afskærmende beplantning.

§8.7 .

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg, varmepumper og lignende på facader skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra veje og nabobegyggelser.

§8.8 Tage

Kommentar

Intentionen er, at ny bebyggelse i materialeholdning og detaljering skal tilpasses og spille sammen med den eksisterende bebyggelse.

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, skifer eller tagpap. Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

Mindre tagpartier som eksempelvis kviste, rytterlys eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompisitmateriale og glas. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end ¼ af den samlede tagflades areal.

Anlæg til indvinding af solenergi er undtaget fra ovenstående.

§8.9 .

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

§8.10 .

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

§8.11 .

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på tage skal indgå i bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes og placeres minimum 1,5 m tilbagetrukket fra bygningens facadelinier. Afskærmning må gerne begrønnes med eksempelvis klatre- eller slyngplanter.

§8.12 Energiproducerende anlæg

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.

§8.13 .

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 1,0 m fra tagkant.

§8.14 .

Hvis anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

§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.

§8.16 Skilte

Skiltning reguleres af anden lokalplan.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1 .

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje og stier og parkering, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder.

§9.2 .

Der etableres minimum 125 m² udendørs opholdsarealer for områdets ansatte. Opholdsarealerne skal anlægges som ét sammenhængende areal, alternativt opdelt i to arealer, og indrettes med beplantning og siddemøbler så de er egnede til formålet. Udendørs opholdsarealer må etableres på terræn og/eller på tagflader.

Opholdsarealer skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

§9.3 .

Oplagring af materiale, varer og affald må kun ske i bygninger eller inden for visuelt afskærmede områder.

Kommentar

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 Forudsætning for ibrugtagning

§10.1 Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- det nødvendige antal parkeringspladser inden for lokalplanområde er etableret, alternativt at der er fremsendt dokumentation for, at parkeringsbehovet kan opfyldes inden for umiddelbar nærhed af lokalplanområdet som beskrevet i § 5.2
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted

Kommentar

Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen 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.

Støjdæpende foranstaltninger skal være etableret som en del af byggemodningen inden godkendelse af udstykning kan finde sted. Udstykkedes område ikke, skal støjdæpende foranstaltninger være etableret inden ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må tages i brug.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

§11.1 Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af Fredericia Kommune endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder de midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Når indsigelsesfristen til lokalplanforslaget er udløbet, kan Fredericia Kommune tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser til lokalplanens indhold, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§11.2 Lokalplanens retsvirkninger

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, inden for 5 år efter at lokalplanen er offentligt bekendtgjort, beslutte at ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

§ 12 Vedtagelsespåtegning

§12.1 .

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

[xx.xxx 20xx]

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broe
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden



[xx.xxx 20xx - xx.xxx 20xx]

Kortbilag

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning

KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING

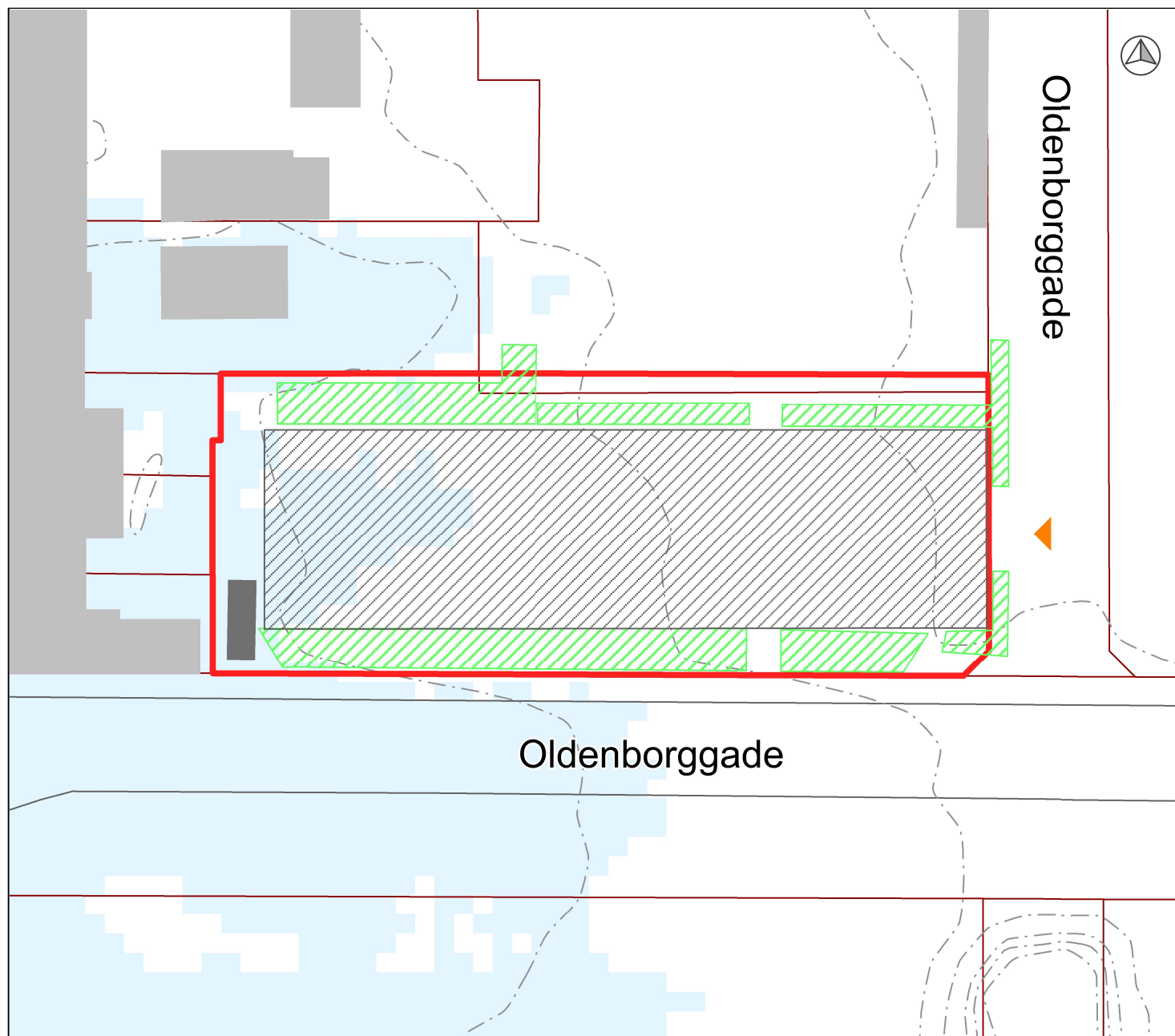


Lokalplanafgrænsning











Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Jordstykke
-  Bygning
-  Transformer
-  Parkeringsareal
-  Beplantning
-  Bluspot
-  Vejkant
-  Højdekurve
-  Vejadgang

Fredericia Kommune



0 25 m

KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold

