

## Kommuneplantillæg nr. 13 - Område til blandet bolig og erhverv ved Nørrebrogade



**Forslag**

Offentliggjort 04.02.2020  
i høring frem til 31.03.2020

**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)	12
Kommuneplanramme N.BE.1_Forslag - Område til blandet	13
Vedtagelsespåtegning	17
Kortbilag	18

## Om kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er et tillæg til Kommunplan 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 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.

For borgerne er kommuneplanen ikke direkte bindende, men Byrådet har pligt til selv at virke for kommuneplanens gennemførelse.

### **Høringsperiode**

Et kommuneplantillæg skal - før endelig godkendelse - offentliggøres som forslag i mindst 4 til 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.

# Baggrund, formål og indhold

## Baggrund

Planlægningen er igangsat på baggrund af en anmodning fra en privat udvikler.

Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune ledsager lokalplan 370, Etageboliger ved Nørrebrogade, Fredericia, og sikrer at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Den eksisterende kommuneplanramme omfatter et område i Fredericia Nord, hvor anvendelsen er fastlagt til blandet bolig og erhverv.

Den bymæssige kontekst, som lokalplanområdet indgår i, er meget blandet i både anvendelse og skala. Mod nord og vest er området præget af erhverv med overvejende store bygninger i form af haller og længere mod vest ligger rangerterræn i tilknytning til jernbanen. Mod syd er området præget af boligområde i form af etageboliger i op til tre etager, rækkehusbyggeri og enkelte parcelhuse. Vest for lokalplanområdet ligger Fredericia gymnasium, som er præget af bygninger i stor skala og åbne arealer i form af boldbaner.

Planerne for etablering af etagebyggeri på op til 5 etager med en maksimal bygningshøjde på 20 m, samt fastsættelse af en maksimal bebyggelsesprocent på 120, i lokalplanforslagets område, er ikke i overensstemmelse med rammerne for rammeområdet N.BE.1, idet: Rammeområdets etageantal er på max. 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 10 m og en bebyggelsesprocent på max. 60.

## Formål

Formålet med planlægningen er at muliggøre opførelse af etagebyggeri til boliger i op til 5 etager med en maksimal bygningshøjde på 20 m, samt at fastsætte en maksimal bebyggelsesprocent på 120 inden for området, som reguleres af lokalplan 370, Etageboliger ved Nørrebrogade, Fredericia.

### **Forudgående høring – ideer og forslag**

Det har i perioden d. 2. juli 2019 – 16. juli 2019 været muligt at indsende bemærkninger inden udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

Der er modtaget bemærkninger om:

- at grunden er for lille til at rumme antallet af boliger i skitseforslag 1 (76 stk.)
- at antallet af nye boliger/beboere i området vil medføre forøget belastning af vejnettet, samt trafikale problemer
- at 5 etager mod Nørrebrogade muligvis vil virke højt sammenlignet med de andre bygninger i kvarteret
- at grunden er meget forurenet

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 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.

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.

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.

## **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 4,6 km øst for planområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde.

Omkring 11,5 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.

## **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 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
- Vandflagermus

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for planområdet, og da arealet fremstår som nedlagt erhverv, er det ikke sandsynligt at der findes bilag IV-arter her. Det vurderes, at realiseringen af planforslaget ikke truer levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.



## Eksisterende forhold

### Retningslinjer

Området er omfattet af nedenstående retningslinje:

Retningslinje F6.4.1 - Områder omkring risikovirksomheder

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningszonen og 500 meter zone omkring risikovirksomheden Rangerbanegården, Banedanmark. 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.

### Rammebestemmelser

Området er i Kommuneplan 2017 – 2029 udlagt til N.BE.1 - Område til blandet bolig og erhverv ved Nørrebrogade.

Området er udpeget som byomdannelsesområde. Det er målet at byomdanne og udvikle området til at kunne indeholde flere blandede byfunktioner herunder boliger og offentlig og privat service. Det skal fortsat være muligt at anvende området til erhvervsformål for virksomheder uden væsentlige miljøproblemer.

### **Bebyggelsesregulerende bestemmelser**

Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav

Bebyggelsespct. max.: 60 for blandet bolig og erhverv

Bebyggelsespct. max.: 60 for etageboliger

Etageantal max.: 2

Bygningshøjde max.: 10 m

Grundstørrelse min.: 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav

boligenhed, inkl. andel i fællesareal.

## 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, eller zonestatus. Med kommuneplantillægget ændres alene de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Ændringen angår antal etager, som ændres fra max. 2 etager med maksimal bygningshøjde på 10 m til max. 5 etager med maksimal bygningshøjde på 20 m, samt ændring af bebyggesesprocenten fra max. 60 til max. 120.

## Ny rammebestemmelse

# N.BE.1 Forslag - Område til blandet bolig og erhverv ved Nørrebrogade

---

## Karakter

Det lille erhvervsområde mellem Nørrebrogade og Egumvej/jernbanen er et udbygget erhvervsområde med fortrinsvis mindre virksomheder samt en række blandede byfunktioner eksempelvis daginstitution og motionscenter.

Området fremstår generelt visuelt lidt uharmonisk, ud mod de omgivende veje.

---

## Mål

Området er udpeget som byomdannelsesområde. Det er målet at byomdanne og udvikle området til at kunne indeholde flere blandede byfunktioner herunder boliger og offentlig og privat service. Det skal fortsat være muligt at anvende området til erhvervsformål for virksomheder uden væsentlige miljøproblemer.

Den vestligste del af området langs jernbanen er omfattet af konsekvenszone langs jernbanen. I denne del op til ca. 50 m afstand fra jernbanen må ikke opføres eller indrettes boliger. Evt. nye boliger lokaliseres derfor ud mod Nørrebrogade.

Målet er at sikre, at nyt byggeri opføres i en høj arkitektonisk standard gennem krav til udformning, materiale- og farvevalg.

Ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillingsarealer.

---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, transport- og logistikvirksomheder, butikker til lokalområdets forsyning, område til offentlige formål**

Blandet bolig og erhverv.

Området må anvendes til blandede byfunktioner, boliger, service, offentlige formål. Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1 - 2. Se generelle rammer. Der tænkes på større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed. Området må indeholde mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte dagligvarebutik må max. være 1000 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter, og den enkelte udvalgsvarebutik må max. være på 500 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter. Samlet må der maksimalt opføres 1000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal i rammeområdet.

---

## Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav

Bebyggelsespct. max.: 60 for blandet bolig og erhverv

Bebyggelsespct. max.: 60 for etageboliger, dog max. 120 for lokalplan 370.

Etageantal max.: 2, dog max. 5 etager for lokalplan 370.

Bygningshøjde max.: 10 m, dog max. 20 m for lokalplan 370.

Grundstørrelse min.: 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav

boligenhed, inkl. andel i fællesareal.

#### **For 'Boligområde' gælder**

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

#### **For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

#### **For 'Etageboligbebyggelse' gælder**

Maksimal etageareal er **60 m<sup>2</sup>**, beregnet for det enkelte jordstykke

#### **For 'Erhvervsområde' gælder**

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

---

#### **Udstykning**

Minimum udstykningsstørrelse er **400 m<sup>2</sup>**

---

#### **Ny bebyggelse og arkitektur**

Ny bebyggelse kan opføres som egentlige tilbygninger eller som selvstændigt beliggende bygninger, som skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med de eksisterende bygninger.

---

#### **Retningsgivende p- og opholdsarealkrav**

Retningsgivende krav opholdsarealer:

25% af etagearealet.

Retningsgivende parkeringskrav:

2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig.

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

1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andet erhverv.

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

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

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område, eller ved fleksibel anvendelse kan p-kravet nedsættes.

---

#### **Miljøforhold**

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

*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.*



# Vedtagelsespåtegning

## Forslag

Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

3. februar 2020

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broet
Borgmester	Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden:

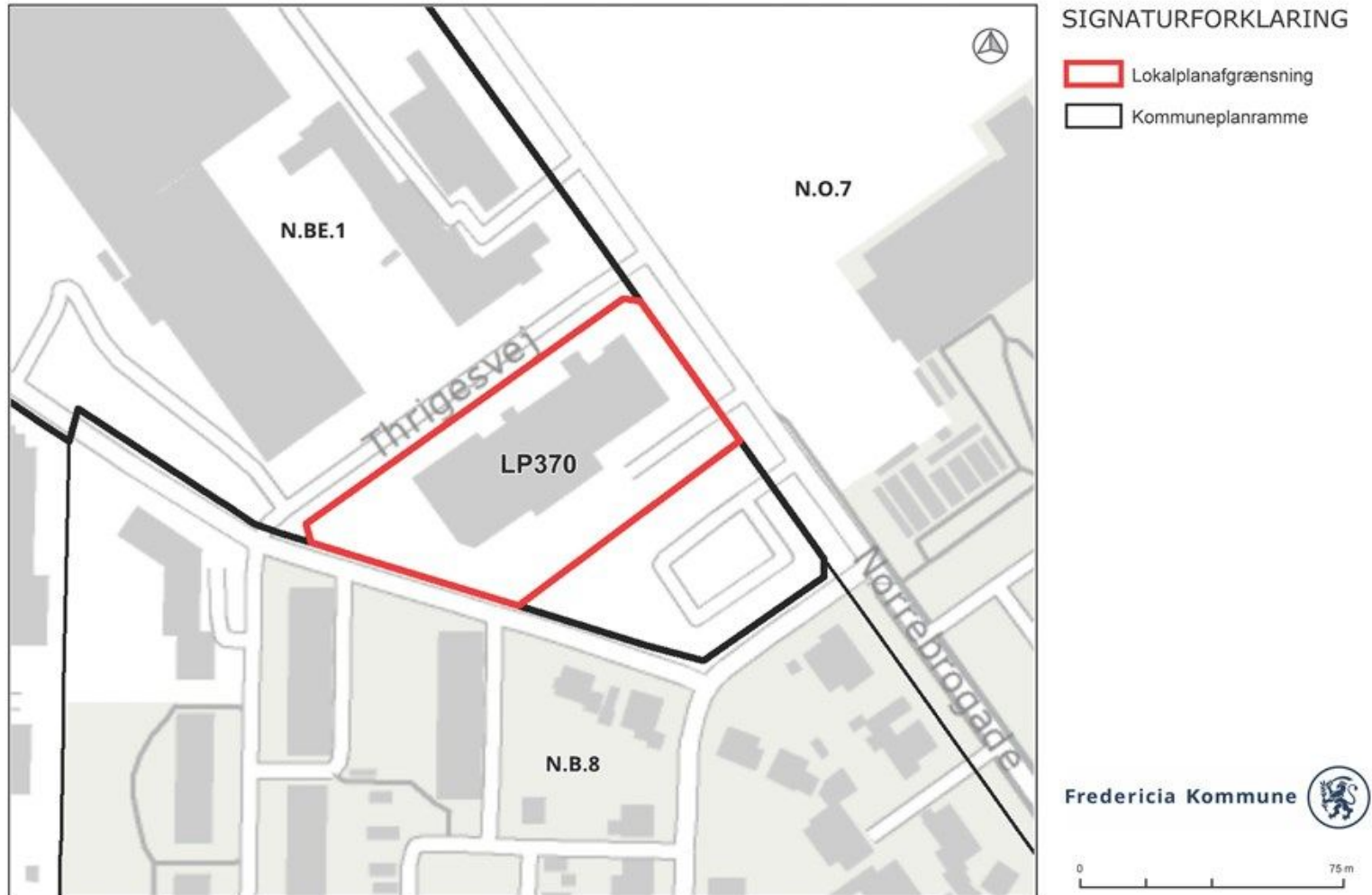
4. februar - 31. marts 2020



# Kortbilag

Kommuneplantillæg nr. 13

## KORTBILAG 1 - Lokalplanafrænsning



© Fredericia Kommune