



NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 328 – Facader og skilte i Fredericia Bymidte

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af Forslag til Lokalplan 328 – Facader og skilte i Fredericia Bymidte.

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 23. juni til den 19. august 2020. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 5 henvendelser fra følgende:

1. Banedanmark
2. Banedanmark
3. Jesper Hansen
4. Bernd Blanke
5. Ib Christensen og Berit Ulrichsen

Derudover er der fremkommet to forslag til rettelser fra forvaltningen.

Skemaet herunder er suppleret med administrationens indstilling til hver enkelt bemærkning.

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Administrationens vurdering	Indstilling
Afsender (1 og 2) Afsenderen har ingen bemærkninger til forslaget.	-	-
Afsender (3) Punkt 1) Afsenderen mener, at det skal være tilladt at etablere gavlmalerier. Lokalplan 328 giver ikke mulighed for at etablere gavlmalerier. Afsender me-	Punkt 1) Administrationen vurderer, at § 12.2 om at gavlmalerier ikke er tilladt bør fastholdes.	Ingen ændringer

<p>ner, at et forbud mod gavlmalerier er imod den historiske brug af gavle, og peger på at gavlmalerier er et særegne for mange byer og bruges i moderne arkitektur.</p> <p>Afsender mener at en begrænsning af gavlmalerier vil få byen til at fremstå som ikke særlig innovativ.</p> <p>Punkt 2) Afsenderen, mener at grænserne imellem midlertidig opsætning af bannere, byggepladsskiltning og butiksdækning meget udvisket. Og derfor vil det virke mere logisk at råde og vejlede borgere end at end lovgive om skiltning.</p>	<p>Afsenderen har ret i, at der historisk har været gavlmalerier i Fredericia Bymidte.</p> <p>Administrationen finder det svært, at regulere kvaliteten af gavlmalerier – for eksempel udseendet, omfanget og placeringen – med nærværende lokalplan for facader og skilte, da lokalplanen dækker et geografisk stort område og dermed mange forskellige gavle.</p> <p>Eksisterende gavlmalerier må gerne vedligeholdelse.</p> <p>Med lokalplanforslaget vil historiske gavlmalerier kunne reetableres på bevaringsværdige bygninger (med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4). Dette kan ske med afsæt i § 3.1. om byrådets pligt til at tage stilling til hver enkelt sag vedrørende facader og skilte på bevaringsværdige bygninger. I praksis har administrationen og ansøger dialog om sagen, hvorefter langt det fleste sager afgøres administrativt. Hvad angår etablering af historiske gavlmalerier vil forhold som placering, omfang og påvirkning af andre bevaringsværdige bygninger og gaden som en helhed være afgørende.</p> <p>Punkt 2) Administrationen vurderer at lokalplanforslagets bestemmelser om skiltning er klare og præcise.</p> <p>Administrationen mener ikke, at der er en udvisket grænse mellem bannere, byggepladsskiltning og butiksdækning. Bannere kan være løst opsat på facaden – og er ikke tilladt jf. den gældende lokalplan 164 og lokalplanforslaget. Bannere kan også være fastgjort mellem bygninger i byrummet. Sidste nævnte reguleres af gåderegulativet. Byggepladsskilte sidder midlertidigt på stillads eller er opsat i en galge i byrummet i forbindelse med et byggeri. Byggepladsskilte er lovpligtige jf. momsloven. Butiksdækning er et skilte, hvis det sidder på facaden.</p> <p>Administrationen vurderer, at generelle regler omkring skiltning er en fordel for bevaringsværdige bygninger, butik og bymidten som helhed. Administrationen har mulighed for at give råd og vejled-</p>	
--	---	--

	<p>ning om lokalplanens bestemmelser herunder også om skiltning. For at støtte borgere, bygningsejere, butikker m.v. i brug af lokalplanen, så er der indarbejdet et direkte telefonnummer til rådgivning og vejledning på hjemmesiden www.fredericia.dk/lokalplaner. På samme hjemmeside vil vejledninger til lokalplanen løbende blive tilgængelige. Administrationen vil desuden gøre en indsats for at oplyse butikker og bygningsejere om lokalplanen i samarbejde med Business Fredericia.</p> <p>Administrationen vurderer, at bemærkningerne kan tages til efterretning, og at de ikke giver anledning til, at der skal justeres i lokalplanen eller at denne ikke kan vedtages.</p>	
<p>Afsender (4) Punkt 1) Afsender peger på at ejendommene Dalegade 97, 99, 101 og 103 er udpeget med forskellige værdi i hhv. lokalplan 275 - Ny boligbebyggelse i karreen Sjællandsgade, Bjergegade, Fynsgade og Dalegade og lokalplan 328 – Facader og skilte i Fredericia Bymidte.</p> <p>Punkt 2) Afsenderen mener, at bevaringsværdi 3 vil være "en voldsom og unødvendig byrde at pålægge eksisterende eller nye ejere". Det foreslås, bevaringsværdien sænkes til 4 alle fire ejendomme.</p> <p>Afsenderen peger på, at det vil være en uheldig konsekvens af udpegningen som bevaringsværdig med bevaringsværdi 3, at der ved fremtidige udskiftninger skal isættes vinduer med enkeltlagsglas, kitfals, hjørnebåndshængsler og enten forsats- eller koblet ramme" jf. lokalplanforslagets §10.4.</p> <p>Punkt 3) Afsender mener, at " Hvis kommunen ønsker at bidrage til en større ensartethed i de 4 ejendommers facader, f.eks. kvistene, vil jeg opfordre kommunen til at indgå en dialog med ejerne med henblik på koordinering/udformningen af en samlet plan for de 4 ejendommers facader."</p>	<p>Punkt 1) Lokalplanforslaget rummer konkrete bestemmelser om at lokalplan 275 aflyses for hvad angår §6.5 om godkendelse af byrådet ift. til lokalplan 275. Med vedtagelse af lokalplanforslaget skal der kun ske en godkendelse af ændringer af facader jævnfør lokalplan 328, hvor bygningerne er udpeget på baggrund af en SAVE-registrering. Alle øvrige bestemmelser i lokalplan 275 er stadigvæk gældende ved vedtagelsen af lokalplan 328.</p> <p>Det skal bemærkes, at der er sket i fejl i benævnelse af lokalplan 275 i listen over delvise aflysninger i lokalplanforslaget. Her benævnes den som "375" efterfulgt af den korrekte titel. Administrationen foreslår, at fejlen rettes redaktionelt i forbindelse med offentliggørelse af den endelige lokalplan.</p> <p>Punkt 2) Administrationen anbefaler, at der foretages en ny SAVE-registrering af de fire ejendomme. Hvis bevaringsværdien ændres, da ændres udpegningen i Kortbilag 4 - Bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdien i SAVE-registeret er et samlet udtryk for bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier. SAVE-registreringen foregår på baggrund af en specifik metode.</p> <p>Det skal bemærkes, at ejendommene har været udpeget på bag-</p>	<p>Hvis bevaringsværdien ændres, da ændres udpegningen i Kortbilag 4 - Bevaringsværdige bygninger.</p>

	<p>grund af SAVE-registrering siden 2009, og denne udpegning har været indarbejdet i de gældende kommuneplaner siden 2009. Det er efter administrationens vurdering ikke en ekstra burde der pålægges nuværende eller kommende ejere af ejendommene.</p> <p>I lokalplanforslaget er § 3.1 om byrådets pligt til at tage stilling til hver enkelt sag vedrørende bevaringsværdige bygninger meget vigtigt. Det er en kompetencenorm, som lader byrådet tage stilling hver enkel sag. Derfor vil det også være muligt at fravige krav som f.eks. §10.4 om vinduernes udformning på bygninger med bevaringsværdi 1 til og med 3, hvis der en saglig grund herfor. En saglig grund kan være den historiske udformning af bygningen. I praksis har administrationen og ejere dialog om sagen, hvorefter langt det fleste sager afgøres administrativt.</p> <p>Punkt 3)</p> <p>Invitationen til dialog om koordinering og udformning af facaderne på de fire ejendomme tages til efterretning. Administrationen vil henlede opmærksomheden på, at for at støtte borgere, bygnings-ejere, butikker m.v. i brugen af lokalplanforslaget, så er der indarbejdet et direkte telefonnummer til rådgivning og vejledning på hjemmesiden www.fredericia.dk/lokalplaner. På samme hjemmeside vil vejledninger til lokalplanen løbende blive tilgængelige.</p>	
--	--	--

<p>Afsender (5)</p> <p>Punkt 1) Afsenderne mener, at lokalplanforslaget gør det sværere for ejere og investorer at forudse, hvilke krav og omkostninger en renovering, istandsættelse eller nybyggeri kommer til at få. Og at lokalplanforslaget har så restriktive bestemmelser om bebyggelsernes udseende, at det kan blive mindre attraktivt at investere i Fredericia By.</p> <p>Punkt 2) Afsenderne peger på, at Fredericia By ikke har et homogent arkitektonisk udtryk. Og at bymidten ikke indeholder en ensartet bygningsmasse, som kan bevares ud fra ens bestemmelser, og at det virker som om, at lokalplanforslaget favner for stort et geografisk område. Afsender mener også, lokalplanforslaget ikke tager hensyn til lokale forhold og kvartermiljøer indenfor voldene.</p> <p>Punkt 3) Afsenderne mener, at bygninger med en bevaringsværdi på 4 ikke skal være omfattet af lokalplanforslagets bestemmelser for bevaringsværdige bygninger. Afsenderne mener, at det vil resultere i et lavere incitament til at foretage renovering på bygninger.</p> <p>Punkt 4) Desuden frygter afsender, at lokalplanforslaget vil utilsigtet resultere i større tvivl om muligheder for renovering af eksisterende bygninger og krav til nybyggeri og dermed mindre vilje til at investere i Fredericias bymidte. Desuden frygter afsenderne, at lokalplanforslaget kan resultere i en mindre mangfoldig og varieret bygningsmasse, som ellers anses som er en kvalitet i dag.</p>	<p>Punkt 1) Administrationen vurderer, at det med lokalplanforslaget vil være nemmere at forudse krav til facader og skilte. Desuden vil der i praksis til stadighed blive lagt vægt på rådgivning og vejledning.</p> <p>Baggrunden for lokalplanforslaget er, at det skal være nemmere at forudse hvad man må og hvad man ikke må. For alle bygninger er der med lokalplanforslaget opstillet klare regler for hvad der tilladt og hvad der ikke er tilladt. Lokalplanens formål er at sikre og udvikle bymidtens arkitektoniske og kulturhistoriske kvalitet.</p> <p>For de bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi fra 1 til og med 4 kræver nedrivning, ændringer eller tilbygninger en tilladelse fra byrådet I praksis har administrationen og ansøger dialog om sagen, hvorefter langt det fleste sager afgøres administrativt. Med lokalplanforslaget lægger Fredericia Kommune op til at alle ejere og investorer søger råd og vejledning hos kommunen om ændringer og tilbygninger til bevaringsværdige bygninger. Kontaktoplysninger til administrationen er tilgængelig på www.fredericia.dk/lokalplaner.</p> <p>Administrationen tager afsendernes holdning om, at det bliver mindre attraktivt at investere i Fredericia By til efterretning. Administrationen vurderer, det vil være attraktivt for investorer at investere i et bymidte, hvor der værnes om de bevaringsværdige bygninger. Formålet med lokalplanforslaget er at styrke bymidtens arkitektur og gadebilledet som helhed.</p> <p>Punkt 2) Administrationen vurderer, at en samlet lokalplan for Fredericia bymidte giver mening, når den omhandler enkelte temaer – som f.eks. facader og skilte. Som en egentlig bevarende lokalplan, som beskæftiger sig med byggeretsgivende forhold, vil det være bedre at lave en lokalplan/lokalplaner for mindre, lokale områder.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
---	--	------------------------

	<p>Administrationen giver afsenderne ret i, at Fredericia By ikke har et homogent arkitektonisk udtryk. Derfor indeholder lokalplanforslaget få, generelle bestemmelser der gælder for alle bygninger. Derudover er der mere specifikke bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger.</p> <p>Lokalplanforslaget kan ikke udelukkende ses som en bevarende lokalplan, da formålet med lokalplanen er, både at sikre og at udvikle bymidtens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter ved at sørge for, at de bevaringsværdige bygninger renoveres og udvikles på en måde så bygningernes oprindelige arkitektur fastholdes eller styrkes.</p> <p>Administrationen kan oplyse, at der ses på muligheden og behovet for at lave bevarende lokalplaner for mindre, lokale kulturmiljøer indenfor voldene.</p> <p>Punkt 3) Administrationen vurderer, at ambitionsniveau for bevaringsværdi bør fastholdes til 4. Generelt kan det siges, at kommunerne har praksis for at passe bedst på de bygninger, der har bevaringsværdierne 1 til og med 4. Det er også typisk disse bygninger, som udpeges som bevaringsværdige.</p> <p>Punkt 4) Administrationen vurderer, at det med lokalplanforslaget vil være nemmere at læse hvad der er tilladt og hvad der ikke er tilladt.</p> <p>Baggrunden for lokalplanforslaget er, at det skal være nemmere at vide hvad der er tilladt og hvad der ikke er tilladt. Administrationen vurderer, at der være en større gennemsigtighed for borgere og bygningsejere end der er med den gældende lokalplan 164 – Facader og skilte i Fredericia Bymidte.</p> <p>Det er desuden administrationens vurdering, at lokalplanforslaget ikke vil resultere i en mindre mangfoldig og varieret bygningsmasse, men at nybyggeri kan tilpasses til den eksisterende bebyggelse. Det tilstræbes, at der er harmoni i gadeforløbene. Derfor skal</p>	
--	---	--

	<p>der tages udgangspunkt i de omkringliggende huse, hvad angår skala, proportioner, detaljering, farver og materialer, når man bygger nyt i den historiske kontekst.</p> <p>Det er en intension med lokalplanforslaget, at ny bebyggelse og større tilbygninger skal indpasses i bymidten under hensyntagen til den bevaringsværdige bebyggelse. Afsættet for lokalplanforslaget er, at nutiden bliver fremadrettet en lige så vigtig del af Fredericias historie som 1650 eller 1849 og det skal afspejles i arkitekturen og i kvaliteten af byggeriet. Ligeledes er det vigtigt, at man ikke i nutiden efterligner tidligere tiders stil, men udnytter de byggetekniske muligheder og materialer vi har adgang til i dag. Man skal fortsat kunne aflæse hele Fredericias historie i facaderækken.</p> <p>Administrationen vurderer, at bemærkningerne kan tages til efterretning, og at de ikke giver anledning til, at der skal justeres i lokalplanen eller at denne ikke kan vedtages.</p>	
Administrationen indstiller		
Undtagelse til §10.4 om vindue	Administrationen indstiller, at butiksvinduer undtages bestemmelsen. Butiksvunder kan ikke altid med fordel udføres med enkeltlagsglas, kitfals, hjørnebåndshængsler og enten forsats- eller koblet ramme.	§10.4 til føjes: "Butiksvinduer er undtaget denne bestemmelse."
Præcision af §10.8 om trævinduer	Administrationen indstiller, at det præcises at bestemmelsen omhandler trævinduer.	§10.8 ændres til: "Ved istandsættelse og udskiftning af trævinduer, eller etablering af nye vinduesfag i træ, skal der, omkring karmene, fuges med mørtel."