

Kommuneplantillæg nr. 21

Boligområde nord for Oldenborggade



FORSLAG

Offentliggjort [xx.xx.20xx]

i høring frem til [xx.xx.20xx]

Fredericia
Kommune



Indholdsfortegnelse

Hvad er et kommuneplantillæg?	3
Baggrund og indhold	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	5
Ændringer i medfør af kommuneplantillægget	8
Vedtagelsespåtegning	25

Hvad er et kommuneplantillæg?

Et kommuneplantillæg er et tillæg til Kommuneplan 2017 – 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.

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.

Baggrund og indhold

Baggrund

Tillæg 21 til Kommuneplan 2017-2029 ledsager Lokalplan 376 - Kanalbyen nord for Oldenborggade, og sikrer at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Planlægningen udlægger området til byformål med blandede byfunktioner, primært boliger og erhverv herunder kontorer, som skitseret i udviklingsplanen for Kanalbyen i Fredericia.

Ny bebyggelse i området skal overvejende opføres som randbebyggelse. Bebyggelsen skal variere i bygningshøjde og bygningstypologi for at skabe variation.

Indhold

Området er i Kommuneplan 2017 – 2029 omfattet af kommuneplanens ramme B.BE.2 - Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade, som fastsætter anvendelsen til udlagt til blandet bolig og erhverv i miljøklasse 1-2.

Den specifikke anvendelse er angivet til boligområde, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, publikumsorienterede serviceerhverv.

Der kan opføres bebyggelse i op til 5 etager

Dette forslag til kommuneplantillæg ændrer ikke anvendelsen, men med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde B.BE.4 - Blandet bolig og erhverv nord for Oldenborggade, Kanalbyen. Tillægget muliggør at der kan opføres bebyggelse i området i op til 6 etager.

Kommuneplantillægget har til formål at ændre det maksimale etageantal for området til 6 etager. Den medfølgende lokalplan vil begrænse anvendelsen af 6 etage til tagterrasse samt begrænse mulige indbliksgener.

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

Forudgående høring – ideer og forslag

Det har i perioden fra den 19. februar til den 7. marts 2021 været muligt at indsende bemærkninger inden udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

Der kom bemærkninger om, at eventuelle indbliksgener kan forebygges ved at opføre en grøn væg på tagterrasser, som vil skygge for eventuelle indbliksgener og at det ikke anses for problematisk at opføre bebyggelse i op til 5 etager, men at der kan overvejes en aftrapning mod Fynsgade for at imødekomme den eksisterende bebyggelse. Dermed bliver overgangen til Kanalbyen syd for Oldenborggade mindre iøjnefaldende.

De indkomne bemærkninger er indgået i det videre med kommuneplantillægget.

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.

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 2,5 km øst for lokalplanområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde.

Omkring 11 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 forslaget til kommuneplantillæg 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.

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.

Som følge af et volumenstudie som lokalplanforslaget baseres på, ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår bebyggelsens etageantal, er der udarbejdet en miljørapport for lokalplanens område, der dokumenterer, at det er muligt at gennemføre den bebyggelse og de anvendelser som lokalplanforslaget giver mulighed for, uden at

der sker uhensigtsmæssige miljøpåvirkninger.

I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet i relation til nedenstående parametre, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

- Befolkningen og menneskers sundhed
- Jordbund
- Vand
- Luft
- Klima
- Materielle goder
- Landskab
- Kumulative effekter

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme periode som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Ikke teknisk resumé

Befolkningen og menneskers sundhed

Risiko

Hele lokalplanområdet er omfattet af en 500 meter zone omkring Shell Havneterminal, der er konkretiseret med tilhørende retningslinje for anvendelsen indenfor zonen. Risikoforhold for hele udviklingsplanens område er beskrevet i den tilhørende VVM-redegørelse. Den samfundsmæssige risiko er vurderet acceptabel for lokalplanområdet.

Støj

Trafikstøj

Der er foretaget beregninger af støj fra trafikken fra tilstødende samt fremtidigt vejforløb. Det højeste støjniveau forventes at være omkring 68 dB på facaden mod Oldenborggade. Det er muligt at etablere ikke støjbelastet opholdsareal på terræn vest for planlagte bebyggelse. På baggrund af støjberregning vurderes det, at der kan opføres bebyggelse til bolig og anden følsom anvendelse, samt udlægge areal til udendørs opholdsareal indenfor lokalplanområdet ved at der fastsættes bestemmelser i lokalplanen, der sikrer muligheden for et godt indendørs og udendørs lydmiljø.

Virksomhedsstøj

Lokalplanens område ligger tæt på Shell Havneterminal, hvis drift påvirker lokalplanområdet med støj fra landbaserede støjkluder og fra skibe. Der er foretaget støjberregninger af facader og opholdsarealer på baggrund af et "worst-case scenarie" af virksomhedsstøjen fra Shell Havneterminal. Beregningerne på baggrund af det aktuelle volumenprojekt viser, at der kan forventes en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på østvendte facader, dog ikke over 44 dB. Beregning viser yderligere, at det er muligt at etablere ikke støjbelastede udendørs opholdsarealer på terræn, vest for bebyggelsen. På baggrund af støjberregning vurderes det, at der kan opføres bebyggelse til bolig og anden følsom anvendelse, samt udlægge areal til udendørs opholdsareal indenfor lokalplanområdet ved at der fastsættes bestemmelser i lokalplanen, der sikrer muligheden for et godt indendørs og udendørs lydmiljø.

Sundhed

Den generelle sundhedstilstand i Fredericia by ventes at blive forbedret ved realisering af udviklingsplanen for Kanalbyen i Fredericia, da der gives gode muligheder for kunne bevæge sig trygt i området som fodgænger, cyklist eller motionist. Ved udnyttelse af lokalplanen understøttes denne forventning blandt andet ved gennemførelsen af "Kongensstræde" mellem "Fynsgade" og "Oldenborggade".

Skygger

Bygninger der opføres i lokalplanens område vurderes ikke at ville give anledning til særlig skyggepåvirkning af eksisterende bebyggelse i nærområdet. Skyggevirkningerne

vurderes at være af acceptabelt omfang og endvidere af et forventeligt omfang i en tæt bydel.

Jordbund

Lokalplanområdet ligger indenfor Kanalbyens område, hvor der tidligere har været industriel aktivitet i over 100 år med produktion af bl.a. gødning og syrer. Området er forurenet og kortlagt på vidensniveau 1. Området vurderes nærmere og håndteres i forbindelse med indhentning af tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til kommende byggeprojekter.

Vand

Overfladevand

Overfladevand skal håndteres i henhold til Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Luft

Luft- og lugt forurening

Der er ingen aktiviteter i lokalplanområdet i dag, der giver anledning til luftforurening. Der er ikke kendskab til væsentlige luft- og lugt gener fra nærliggende virksomheder til lokalplanområdet.

Klima

Klimasikring

Da udviklingsplanen for Kanalbyen i Fredericia blev udarbejdet, blev det besluttet, at hele Kanalbyens område terrænreguleres, så den fremtidige terræn- og sokkelkote ligger i minimum kote 2.50 DVR90. Samtidigt blev det besluttet af klimasikre området omkring Gl. Havn således, at der er en sammenhængende klimasikring af hele Kanalbyens område og den eksisterende bymidte. Hermed vurderes den fremtidige bebyggelse både i lokalplanområdet, det øvrige Kanalbyområde og bymidten, at være sikret mod oversvømmelser fra Lillebælt mange år frem.

Området forventes ikke at blive belastet af øgede mængder af overfladevand som indtræffer som følge af klimaændringerne.

Materielle goder

Bebyggelse

I forbindelse med ramning af pæle og spuns for fremtidigt byggeri inden for lokalplanområdet, kan der være en mindre risiko for, at der kan opstå sætningsskader på omgivende bygninger.

I forbindelse med anlægsarbejdet vil de nødvendige afværgeforanstaltninger med henblik på sætningsskader blive undersøgt og iværksat af bygherre.

Areal

Lokalplanområdet bærer præg af midlertidig karakter efter at tidligere industribebyggelse blev fjernet i 2012. Arealet har efterfølgende været anvendt til midlertidige aktiviteter og henligger i nogen grad som grønt areal og uden fast bebyggelse. Området bærer ikke præg af en overordnet struktur for anvendelse og infrastruktur.

Ved realisering af lokalplanen med ny bebyggelse og dertilhørende infrastruktur vurderes det at bidrage positivt til området. Ved realisering etableres yderligere funktionsrettede udendørsarealer, beplantede arealer og stiforbindelser der understøtter gående trafik. Med videreførelsen af særlige karakteristika for bebyggelsens overordnede struktur i forhold til karréstruktur og sigtelinjer, videreføres bymidten med en genkendelig struktur i området, og bidrager samtidig med en sammenhængskraft til den eksisterende by.

Det vurderes generelt, at en realisering af lokalplanen vil medføre en positiv udnyttelse af området.

Landskab

Kystlandskab

Den nye bebyggelse i lokalplanområdet danner en god skalamæssig sammenhæng med den nærliggende bebyggelse. Med indblik fra kysten, er lokalplanområdets bebyggelse tilpasset bag anden bebyggelse langs Oldenborggade. Ved realisering af den planlagte bebyggelse understøttes en samlet og defineret bebyggelse med front mod Lillebælt. Realisering af lokalplanen vurderes ikke at have negativ effekt på det bynære kystlandskab.

Alternativer

Da planlægningen omhandler udnyttelsen af det konkrete lokalområde, er der ikke undersøgt alternativer.

0-alternativet

Hvis lokalplanen ikke vedtages vil området fortsat blive anvendt til midlertidige aktiviteter, og der vil således ikke blive opført bebyggelse til service og erhverv, eller anlagt ny infrastruktur.

Ændringer i medfør af kommuneplantillægget

Eksisterende retningslinjer

Området er omfattet af nedenstående retningslinje:

Retningslinje 2.3 - Byudvikling, byomdannelse og byfortætning

Lokalplanområdet er placeret indenfor et større byudviklings- og byomdannelsesområde i kommuneplanen. Der er i dette tilfælde ikke tale om særligt byomdannelsesområde udpeget med Planlovens §11a, stk. 2.

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 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

Nye lokalplaner skal redegøre for, hvordan lokalplanområdet tilpasses klimaændringer (klimalokalplaner).

Retningslinje F7.2.2. - Klimatilpasset planlægning

Hvor kortlægningen viser risiko for, at der kan ske skader på ejendomme, mennesker eller miljø som følge af klimaforandringerne, skal klimatilpasning indarbejdes i nye arealudlæg, byggerier, infrastrukturprojekter m.v. Tekniske løsninger til klimatilpasning skal, så vidt muligt, sammentænkes med natur- og rekreative områder samt byrum, så vandet udnyttes rekreativt. Klimatilpasning skal ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse på både eget og tilstødende arealer.

Nye retningslinjer

Der er ingen nye retningslinjer eller ændringer i eksisterende retningslinjer med dette kommuneplantillæg

Eksisterende rammebestemmelser

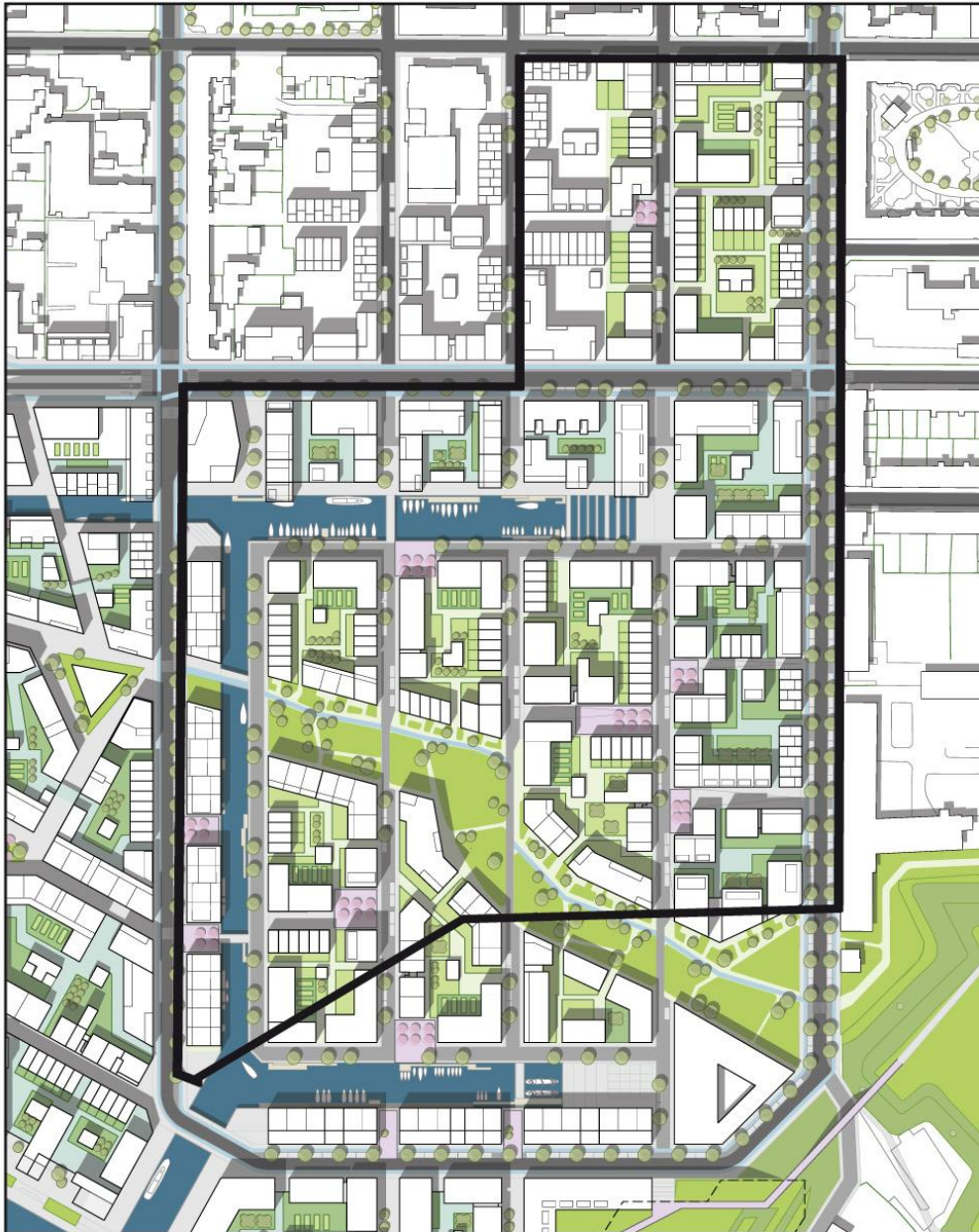
B.BE.2 - Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade
Karakter <p>Området er i dag ryddet for de store fabriksanlæg, der i mange år har domineret havnefronten. Størstedelen af området ligger derfor i øjeblikket hen som en byggetomt indrettet til midlertidige anvendelser. I den nordligste del er igangsat en byggemodning, der omfatter mindre gadestrækninger samt 1. etape af kanalerne.</p>
Mål <p>Det er intentionen, at området skal udvikles til byformål med blandede byfunktioner primært boliger og erhverv herunder kontorer, som skitseret i udviklingsplanen for FredericiaC. Erhvervsbygninger lokaliseres overvejende langs Oldenborggade. Syd for Oldenborggade er planlagt en nyfortolkning af den klassiske karréstruktur. Området er underopdelt af kanaler, som tilfører bydelen kvaliteten ved nærheden til vandet. Nord for Oldenborggade skal den nye bebyggelse medvirke til en fortsættelse af den eksisterende karrestruktur i kvarteret. Selv om de nord-sydgående gader ikke alle er gennemgående som følge af kanalerne, fastholdes sigtelinjerne. Langs nogle af kanalstrækningerne kan der opføres bygninger, som har direkte adgang til vandet, men de fleste steder er der offentligt tilgængelige kajpromenader. Et andet markant element i områdets struktur er det grønne bånd, en bypark som gennemskærer området. Byparken skaber en direkte grøn forbindelse til Kastelet øst for området og dermed til Østerstrand, Vejadgangen til området vil via Oldenborggade foregå ad Købmagergades forlængelse mod syd samt ske via Kongensgade. Der planlægges opført P_huse.</p>
Anvendelse <p>Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv Specifik anvendelse er angivet til boligområde, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Området må anvendes til blandede byfunktioner i form af boligformål, erhverv i miljøklasse 1-2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig og privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende. Der kan desuden etableres mindre butikker på op til 200 m² bruttoetageareal. Området må i udviklingsperioden anvendes til midlertidige aktiviteter, lege- og opholdsområde, kultur og idrætsaktiviteter mv. ***Karré nr. 6 må anvendes til: Maks. 5.800 m² til boligformål Maks. 600 m² til erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig og privat service, som institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende. I alt maks. 5.800 m². (F.eks. udnyttes alle 5.800 m² til bolig kan der ikke placeres andre funktioner. Udnyttes alle 600 m² til erhverv, kan der</p>

placeres 5.200 m² bolig) Karre nr.7+8 må anvendes til: Maks. 7900 m² til boligformål Maks. 650 m² til erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkserhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig og privat service, som institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende. I alt maks. 7.900 m². (F.eks. udnyttes alle 7.900 m² til bolig kan der ikke placeres andre funktioner. Udnyttes alle 650 m² til erhverv, kan der placeres 7.250 m² bolig.)

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Tabellen angiver max etageantal. Bebyggelsen i den enkelte karré vil blive opført med varieret højde. Herudover må der etableres tagterrasser, tårne til trapper, teknikrum og elevatorer der ikke medregnes i etagearealet. Byggeriets præcise beliggenhed fastlægges via en lokalplan der evt. også kan angive mulighed for at bygge inde i karréerne. Området er beliggende indenfor planlægningszonen for en risikovirksomhed. Det er dokumenteret at sikkerhedsforholdene i området er acceptabel med den planlagte bebyggelse. Max m² bruttoetageareal og fordeling på anvendelse er retningsgivende. Kan afviges såfremt det ikke ændrer på forudsætningerne for risikoberegninger. De specifikke anvendelser kan reguleres indbyrdes, såfremt karreens samfundsmæssige risiko ikke øges. Der kan desuden ændres på anvendelsen af større områder, såfremt supplerende beregninger godtgør at den samlede risiko ikke forøges.



Bebyggelsesplan, bebyggelsen kan udformes på anden måde

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse på området skal overvejende opføres som randbebyggelse. Som det ses af bebyggelsesplanen herunder, må der også opføres bebyggelse inde i karréerne. Bebyggelsen varierer i bygningshøjder og bygningstypologier for at skabe variation. Bygningerne opføres i en nutidig arkitektonisk stil.



Karrenumre se tabel nedenfor.

Karré nr.	Maks. antal etager	Maks. Bruttoetageareal (m2)	Bolig (m2)	Erhverv (m2)	Kultur, offentlig og privat service (m2)	Detailhandel (m2)
3	7	3800	3800	-	-	-
4	7	4400	1800	2600	-	-
5	7	3900	3200	500	200	
6	6	5800	5800***	600	-	-
7+8	6	7900*	7900*	650*	650*	-
12n	5	3000	2800	-	200	-
13	6	6100	5800	200	100	-
14	5	6500	6100	-	100	-
15a	5	6800	6500	300	100	-
15b	5	6400	6200	-	200	-
16	5	14500	10900	3600	189	-
19	5	3400	3400	-	-	-
20	4	2000	2000	-	-	-
21	3	2600	2600	-	-	-
22a	5	10000	9700	200	100	-
23a	6	4400	300	1000	3100	-
24	5	4800	-	4800	-	-
46	5	19000	14300	4400	100	200
47	5	19000	14300	4400	100	200

Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

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, gågader og kajpromenader. Opholdsarealer på dæk i gårdrum og tagterasser kan medregnes. P-kravet gælder for FredericiaC som helhed. P-kravet skal ikke nødvendigvis opfyldes for hvert enkelt lokalplanområde, men i forbindelse med behandling af byggesagen skal det med en opdateret p-plan for hele FredericiaC's område kunne dokumenteres, at der kan tilvejebringes parkering til bebyggelsen inden for FredericiaC området.

Funktion	Opholdsareal/100 m2	Parkeringsplads/100 m2
Boliger	20	0,6

Erhverv	5	1,5
Detailhandel	5	3,5
Kultur, off. & privat service	5	0,5 (Hotel 1,5)

Øvrige forhold

Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone.

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.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

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. I VVM?redegørelsen for FredericiaC er der redegjort for at støjen fra Shell ikke overskrider de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i området. Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdierne for virksomhedsstøj. Der er kun få boliger hvor støjen overskrider grænseværdierne for virksomhedsstøj. Se i øvrigt afsnittet om støj under rammer - bymidten.

Områder omkring risikovirksomheder

Området er omfattet af planlægningszonen omkring risikovirksomheden Shell Havneterminal. Området er endvidere omfattet af en 500 m zone omkring risikovirksomhederne A. Espersen A/S og Shell Havneterminal. Retningslinjer for planlægningszonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**.

Nye rammebestemmelser

Dette forslag til kommuneplantillæg udlægger et nyt rammeområde B.BE.4 til blandet bolig og erhverv. Tillægget muliggør, at der i rammeområdet kan opføres byggeri i op til 6 etager.

Tillægget ændrer ikke ved områdets fremtidige anvendelse, zonestatus samt gældende lokalplaner. Der er således ingen ændringer i forhold til fremtidig anvendelse, zonestatus eller gældende lokalplaner.

	B.BE.2 - Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade	B.BE.4
Karakter	Området er i dag ryddet for de store fabriksanlæg, der i mange år har domineret havnefronten. Størstedelen af området ligger derfor i øjeblikket hen som en byggetomt indrettet til midlertidige anvendelser. I den nordligste del er igangsat en byggemodning, der omfatter mindre gadestrækninger samt 1. etape af kanalerne.	Området er beliggende mellem Oldenborggade og Fynsgade, og placeret indenfor den nordligste del af Kanalbyens samlede område.
Mål	Det er intentionen, at området skal udvikles til byformål med blandede byfunktioner primært boliger og erhverv herunder kontorer, som skitseret i udviklingsplanen for FredericiaC. Erhvervsbygninger lokaliseres overvejende langs Oldenborggade. Syd for Oldenborggade er planlagt en nyfortolkning af den klassiske karréstruktur. Området er underopdelt af kanaler, som tilfører bydelen kvaliteten ved nærheden til vandet. Nord for Oldenborggade skal den nye bebyggelse medvirke til en fortsættelse af den eksisterende karrestruktur i kvarteret. Selv om de nord-sydgående gader ikke alle er gennemgående som følge af kanalerne, fastholdes sigtelinjerne. Langs nogle af kanalstrækningerne kan der opføres bygninger, som har direkte adgang til vandet, men de fleste steder er der offentligt tilgængelige kajpromenader. Et andet markant element i områdets struktur er det grønne bånd, en bypark som gennemskærer området. Byparken skaber en direkte grøn forbindelse til Kastellet øst for området og dermed til Østerstrand, Vejadgangen til området vil via Oldenborggade foregå ad Købmagergades forlængelse mod syd samt ske via Kongensgade. Der planlægges opført P_huse.	Det er intentionen, at området skal udvikles til byformål med blandede byfunktioner, primært boliger og erhverv. Nord for Oldenborggade skal den nye bebyggelse medvirke til sammenbinde midtbyen og Kanalbyen, ved at underbygge midtbyens karakteristiske karréstruktur og sigtelinjer fra voldanlægget til Lillebælt.
Anvendelse	Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv Specifik anvendelse er angivet til boligområde, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, publikumsorienterede serviceerhverv Området må anvendes til blandede byfunktioner i form af boligformål, erhverv i miljøklasse 1-2, som lettere fremstillings- og håndværkererhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig og	Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv Specifik anvendelse er angivet til boligområde, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, publikumsorienterede serviceerhverv. Området må anvendes til blandede byfunktioner i form af boligformål, erhverv i miljøklasse 1-2, som lettere fremstillings- og håndværkererhverv med tilhørende administration og andre

	<p>privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende. Der kan desuden etableres mindre butikker på op til 200 m² bruttoetageareal. Området må i udviklingsperioden anvendes til midlertidige aktiviteter, lege- og opholdsområde, kultur og idrætsaktiviteter mv. ***Karré nr. 6 må anvendes til: Maks. 5.800 m² til boligformål Maks. 600 m² til erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkererhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig og privat service, som institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende. I alt maks. 5.800 m². (F.eks. udnyttes alle 5.800 m² til bolig kan der ikke placeres andre funktioner. Udnyttes alle 600 m² til erhverv, kan der placeres 5.200 m² bolig) Karre nr.7+8 må anvendes til: Maks. 7900 m² til boligformål Maks. 650 m² til erhverv i miljøklasse 1 og 2, som lettere fremstillings- og håndværkererhverv med tilhørende administration og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig og privat service, som institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende. I alt maks. 7.900 m². (F.eks. udnyttes alle 7.900 m² til bolig kan der ikke placeres andre funktioner. Udnyttes alle 650 m² til erhverv, kan der placeres 7.250 m² bolig.)</p>	<p>virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, offentlig og privat service, som café, restaurant, institutions-, undervisnings- og administrationsfunktioner, fritidsfaciliteter, kulturelle og rekreative faciliteter samt liberale eller administrative erhverv, herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber og rådgivningsvirksomhed og lignende. Der kan desuden etableres mindre butikker på op til 200 m² bruttoetageareal. Området må i udviklingsperioden anvendes til midlertidige aktiviteter, lege- og opholdsområde, kultur og idrætsaktiviteter mv.</p>
<p>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</p>	<p>Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang Tabellen angiver max etageantal. Bebyggelsen i den enkelte karré vil blive opført med varieret højde. Herudover må der etableres tagterrasser, tårne til trapper, teknikrum og elevatorer der ikke medregnes i etagearealet. Byggeriets præcise beliggenhed fastlægges via en lokalplan der evt. også kan angive mulighed for at bygge inde i karréerne. Området er beliggende indenfor planlægningszonen for en risikovirksomhed. Det er dokumenteret at sikkerhedsforholdene i området er acceptabel med den planlagte bebyggelse. Max m² bruttoetageareal og fordeling på anvendelse er retningsgivende. Kan afviges såfremt det ikke ændrer på forudsætningerne for</p>	<p>Maksimal etageareal er 6.000 m², beregnet for området som helhed. Bebyggelsen i den enkelte karré skal opføres med varieret højde. Herudover kan der etableres tagterrasser, tårne til trapper, teknikrum og elevatorer der ikke medregnes i etagearealet. Byggeriets præcise beliggenhed fastlægges via en lokalplan. Området er delvis beliggende indenfor planlægningszonen for en risikovirksomhed. Det er dokumenteret at sikkerhedsforholdene i området er acceptabel med den planlagte bebyggelse. Max m² bruttoetageareal og fordeling på anvendelse er retningsgivende og kan afviges såfremt det ikke ændrer på forudsætningerne for</p>

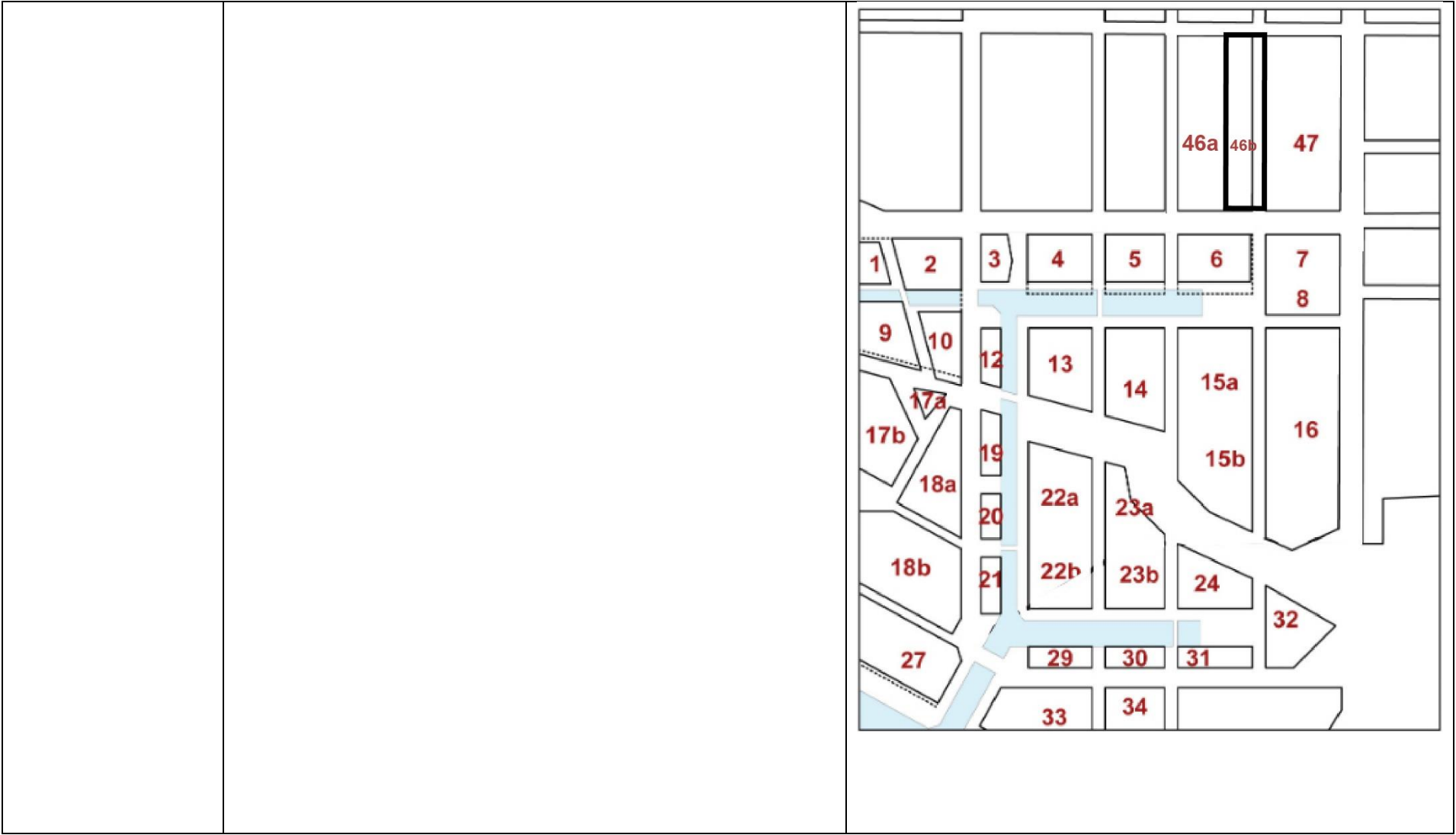
risikoberegninger. De specifikke anvendelser kan reguleres indbyrdes, såfremt karreens samfundsmæssige risiko ikke øges. Der kan desuden ændres på anvendelsen af større områder, såfremt supplerende beregninger godtgør at den samlede risiko ikke forøges.

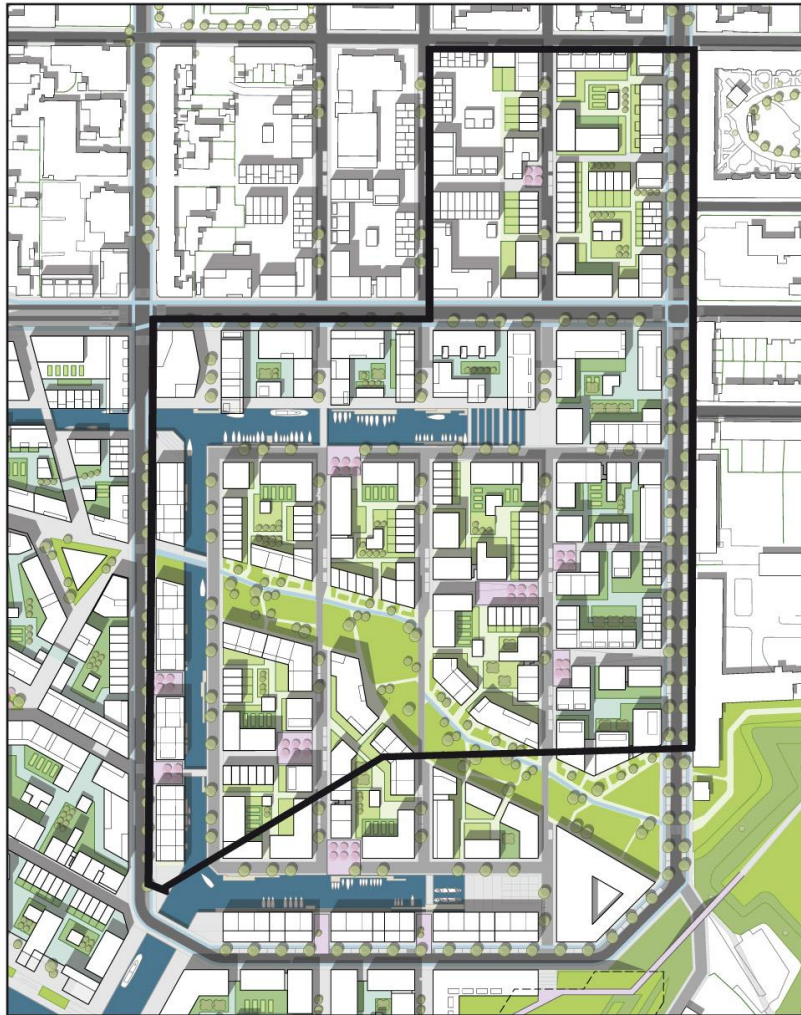
risikoberegninger. De specifikke anvendelser kan reguleres indbyrdes, såfremt karréens samfundsmæssige risiko ikke øges. Der kan desuden ændres på anvendelsen af større områder, såfremt supplerende beregninger godtgør at den samlede risiko ikke forøges.

Fordeling af anvendelse og etager fremgår af tabel, med følgende bemærkning:

* Karré nr. 46b: Max 6.000 m² til boligformål, max 1.500 m² til erhverv, max 300 m² til offentligt og privat service og max 200 m² til kultur eller mindre butikker. F.eks. udnyttes alle 6.000 m² til bolig. Kan der ikke placeres andre funktioner. Udnyttes alle 1.500 m² til erhverv kan der placeres 4.500 m² bolig.

Karré nr.	Maks. antal etager	Maks. Brutto-etageareal (m ²)	Bolig (m ²)	Erhverv (m ²)	Kultur, offentlig og privat service (m ²)	Detailhandel (m ²)
46b	6	6000	6000*	1500*	200*	200*





Bebyggelsesplan, bebyggelsen kan udformes på anden måde

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Rammen regulerer ikke udstykning

Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse på området skal overvejende opføres som randbebyggelse. Som det ses af bebyggelsesplanen herunder, må der også opføres bebyggelse inde i karréerne. Bebyggelsen varierer i

Ny bebyggelse på området skal overvejende opføres som randbebyggelse. Bebyggelsen varierer i bygningshøjder og bygningstypologier for at skabe variation. Bygningerne opføres i en

bygningshøjder og bygningstypologier for at skabe variation.
Bygningerne opføres i en nutidig arkitektonisk stil.

nutidig arkitektonisk stil.



Karrenumre se tabel nedenfor.

	Karré nr.	Maks. antal etager	Maks. Brutto-etageareal (m2)	Bolig (m2)	Erhverv (m2)	Kultur, offentlig og privat service (m2)	Detailhandel (m2)	
	6	6	5800	5800* **	600	-	-	
	7+8	6	7900*	7900*	650*	650*	-	
	12n	5	3000	2800	-	200	-	
	13	6	6100	5800	200	100	-	
	14	5	6500	6100	-	100	-	
	15a	5	6800	6500	300	100	-	
	15b	5	6400	6200	-	200	-	
	16	5	14500	10900	3600	189	-	
	19	5	3400	3400	-	-	-	
	20	4	2000	2000	-	-	-	
	21	3	2600	2600	-	-	-	
	22a	5	10000	9700	200	100	-	
	23a	6	4400	300	1000	3100	-	
	24	5	4800	-	4800	-	-	
	46a	5	13000	11100	2900			
	47	5	19000	14300	4400	100	200	
Retningsgivende p- og opholdsarealkrav	<p>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, gågader og kajpromenader. Opholdsarealer på dæk i gårdrum og tagterrasser kan medregnes.</p> <p>P-kravet gælder for FredericiaC som helhed. P-kravet skal ikke nødvendigvis opfyldes for hvert enkelt lokalplanområde, men i forbindelse med behandling af byggesagen skal det med en opdateret p-plan for hele FredericiaC's område kunne dokumenteres, at der kan tilvejebringes parkering til bebyggelsen inden for FredericiaC området.</p>							<p>Krav til udendørs opholdsarealer fremgår af de generelle rammer. Kravene kan ved lokalplanlægning lempes, eksempelvis ved anlæggelse af større sammenhængende opholdsarealer og som følge af nem adgang til pladser, parkanlæg, gågader og kajpromenader eller lignende. Arealer på dæk i gårdrum og tagterrasser kan medregnes.</p> <p>Ved etablering af større fælles parkeringsanlæg med mulighed for fleksibel anvendelse kan parkeringsnormen fra kommuneplanens generelle rammer lempes.</p> <p>De lempede krav er nedenstående:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.6 p-plads pr. 100 m² etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv • 3.5 p-plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel • 0.5 p-plads pr. 100 m² etageareal til kultur, offentlige og privat service.

				<ul style="list-style-type: none"> • 0.6 p-plads pr. 100 m² etageareal til bolig • 1,6 p-pladser pr. 100 m² etageareal til hotel <p>Parkeringskrav gælder for Kanalbyen som helhed og skal ikke nødvendigvis opfyldes for hver enkelt lokalplanområde. I forbindelse med behandling af byggesager skal det dog kunne dokumenteres med en opdateret parkeringsplan for Kanalbyen, at der indenfor Kanalbyens samlede område, til enhver tid kan tilvejebringes den til bebyggelsen nødvendige parkering.</p>															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Funktion</th> <th>Opholdsareal/100 m²</th> <th>Parkeringsplads/100 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Boliger</td> <td>20</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Erhverv</td> <td>5</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Detailhandel</td> <td>5</td> <td>3,5</td> </tr> <tr> <td>Kultur, off. & privat service</td> <td>5</td> <td>0,5 (Hotel 1,5)</td> </tr> </tbody> </table>	Funktion	Opholdsareal/100 m ²	Parkeringsplads/100 m ²	Boliger	20	0,6	Erhverv	5	1,5	Detailhandel	5	3,5	Kultur, off. & privat service	5	0,5 (Hotel 1,5)			
Funktion	Opholdsareal/100 m ²	Parkeringsplads/100 m ²																	
Boliger	20	0,6																	
Erhverv	5	1,5																	
Detailhandel	5	3,5																	
Kultur, off. & privat service	5	0,5 (Hotel 1,5)																	
Øvrige forhold	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone.</p>			<p><i>Zonestatus</i> Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone</p> <p><i>Klimatilpasning</i> Hele eller dele af rammeområdet ligger inden for et område i risiko for påvirkning fra klimaændringer.</p> <p>Ved lokalplanlægning for nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse skal der vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelser.</p> <p>Nærmere information fremgår af 7.2 - Retningslinje for klimatilpasning under menuen "Hovedstruktur".</p> <p><i>Statslige tillæg</i> Hele eller dele af rammeområdet ligger indenfor et område omfattet af et eller flere statslige tillæg. Det betyder, at der kan være forhold i et eller flere statslige tillæg, der vedrører rammeområdet.</p>															

Miljøforhold	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1 <i>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.</i></p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 2 <i>Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.</i></p>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1 <i>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.</i></p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 2 <i>Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.</i></p>
Støj	<p>I området er de vejledende grænseværdier:</p> <p>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.</p> <p>I VVM-redegørelsen for FredericiaC er der redegjort for at støjen fra Shell ikke overskrider de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i området. Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdierne for virksomhedsstøj. Der er kun få boliger hvor støjen overskrider grænseværdierne for virksomhedsstøj. Se i øvrigt afsnittet om støj under rammer - bymidten.</p>	<p>I området er de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj:</p> <p>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.</p> <p>I VVM-redegørelsen for Kanalbyen* er der redegjort for at støjen fra Shell ikke overskrider de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i området. Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdierne for virksomhedsstøj. Se i øvrigt afsnittet om støj under rammer - bymidten.</p> <p>* VVM-redegørelse og miljøvurdering FredericiaC, August 2012.</p>
Områder omkring risikovirksomheder	<p>Området er omfattet af planlægningszonen omkring risikovirksomheden Shell Havneterminal. Området er endvidere omfattet af en 500 m zone omkring risikovirksomhederne A. Espersen A/S og Shell Havneterminal. Retningslinjer for planlægningszonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.</p>	<p>Hele eller dele af rammeområdet ligger inden for en eller flere risikozoner omkring en risikovirksomhed. Det betyder, at der kan være begrænsninger i anvendelsesmulighederne.</p> <p>Risikozoner, risikovirksomhed samt eventuelle begrænsninger i anvendelsesmuligheder fremgår af 6.5 (F) - Retningslinje for områder omkring risikovirksomheder og kortbilag i afsnit 6.4. Erhverv, miljø og risikovirksomheder under menuen "Hovedstruktur".</p>
Zonestatus	Planlagt zone er byzone .	Planlagt zone er byzone

Kortbilag

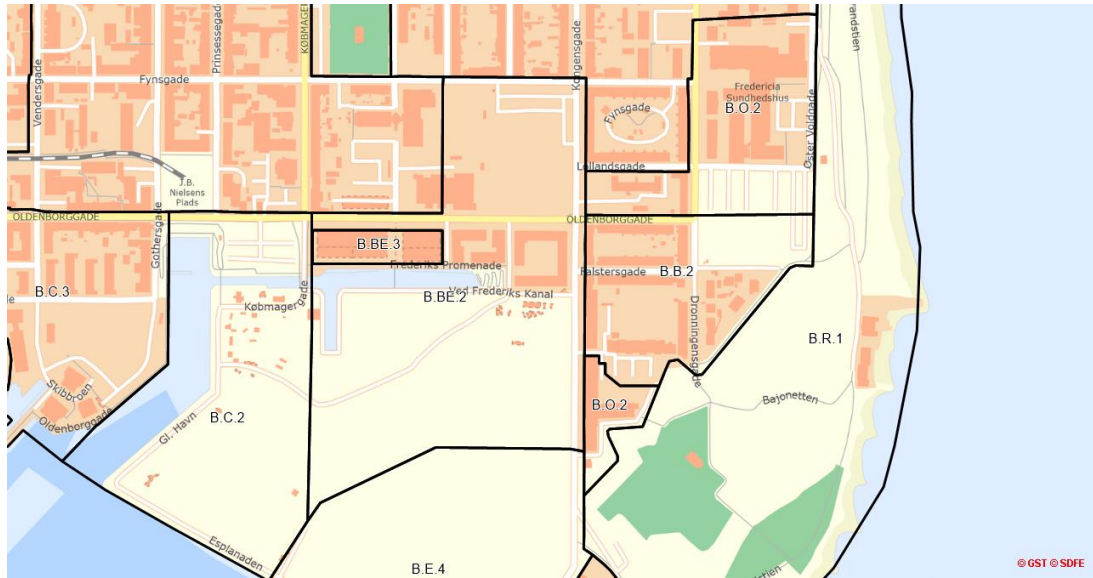


Illustration: kommuneplanrammen før

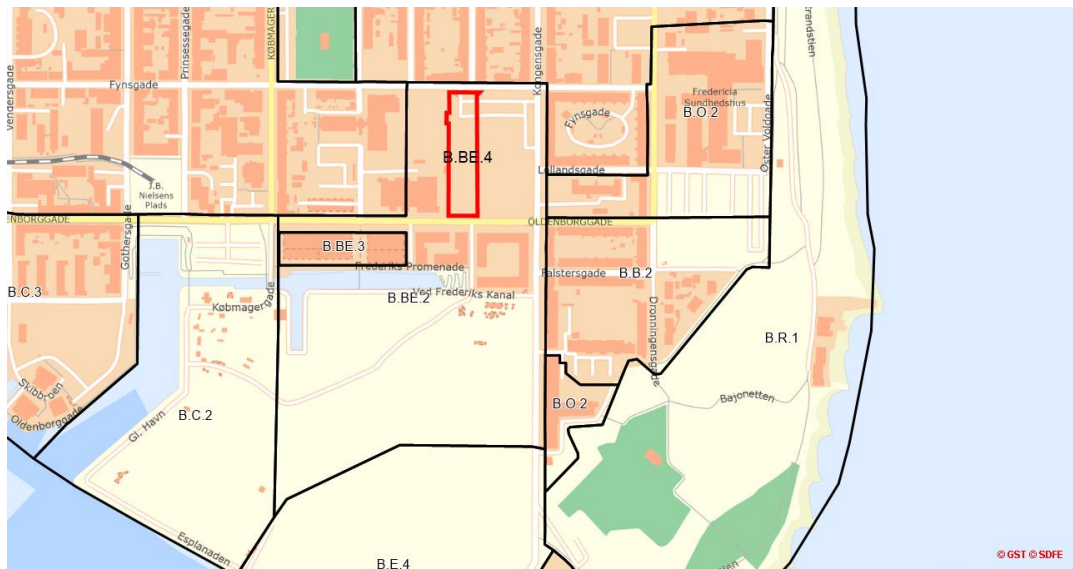


Illustration: kommuneplanrammen før og efter.

Vedtagelsespåtegning

Forslag

Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd [\[xx.xxx 20xx\]](#).

Steen Wrist Ørts	Camilla Nowak Kirkedal
Borgmester	Konstitueret kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

16. marts - 11. maj 2021

Endelig vedtagelse

Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd [\[xx.xxx 20xx\]](#).

Steen Wrist Ørts	Camilla Nowak Kirkedal
Borgmester	Konstitueret kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden [\[xx.xxx - xx.xxx 20xx\]](#).

Det endelige kommuneplantillæg er offentliggjort.