

# Lokalplan LP376

## Kanalbyen nord for Oldenborggade



**KLADDE**

# Indholdsfortegnelse

Redegørelse .....	1.
Lokalplanens formål og baggrund .....	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser .....	5
Lokalplanens hovedtræk .....	7.
Anden planlægning .....	16
Anden lovgivning .....	31
Servitutter .....	34
Ekspropriation .....	35
Miljøvurdering .....	36
Bestemmelser .....	42
§ 1 Formål .....	43
§ 2 Område og zonestatus .....	44
§ 3 Anvendelse .....	45
§ 4 Udstykning .....	47
§ 5 Vej, sti og parkering .....	48
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning .....	51
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	52
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	56
§ 9 Ubebyggede arealer .....	62
§ 10 Terrænregulering .....	64
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning .....	65
§ 12 Servitutter .....	66
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt .....	67
§ 14 Grundejerforening .....	68
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger .....	69

Vedtagelsespåtegning .....	70
Kortbilag .....	71
Bilag 1 - Lokalplanafgrænsning .....	72
Bilag 2 - Luftfoto .....	73
Bilag 3 - Eksisterende forhold .....	74
Bilag 4.1 - Fremtidige forhold .....	75
Bilag 4.2 - Fremtidige forhold - tagterrasser .....	76
Bilag .....	77
Bilag A .....	78
Bilag B .....	79
Kommuneplantillæg .....	80

# 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](http://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

Formålet med lokalplanen, er at muliggøre opførelse af ny attraktiv bebyggelse til blandede byfunktioner med mulighed for bolig, offentligt og privat serviceerhverv i miljøklasse 1-2, kultur, fællesfaciliteter og mindre butikker.

Bebyggelsen placering har til formål at understøtte bymidtens karakteristiske grid-struktur og karréstruktur. Fælles opholdsarealer placeres mod vest, og understøtter dermed også hvad der på sigt kan blive et større gårdrum for en fremtidig karré, såfremt der etableres anden bebyggelse på tilstødende ejendom.

Lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg der giver mulighed for byggeri i op til 6 etager. Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for tagterrasser, der hvor der bygges op til 5 etager. Lokalplanens bestemmelser sikrer at den 6. etage udelukkende kan anvendes til tagterrasser og teknik. Tagterrasser placeres således at der ikke forekommer væsentlige indbliksgener på den eksisterende boligbebyggelse langs Fynsgade og Oldenborggade.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af anmodning fra Kanalbyen i Fredericia P/S, som følge af aftale med investor. Lokalplanen er baseret på udviklingsplanen for Kanalbyen i Fredericia, der viser de overordnede intentioner for områdets udvikling til en ny bydel. Lokalplanen omfatter et af udviklingsplanens byggefelt. Bygherres intentioner for lokalplanområdet er overordnet beskrevet i kapitlet Lokalplanens hovedtræk.

## **Baggrund - Kanalbyen i Fredericia**

I efteråret 2012 offentliggjorde arealudviklingselskabet FredericiaC P/S (nu: Kanalbyen i Fredericia P/S) en samlet udviklingsplan for hele FredericiaC området (nu: Kanalbyen i Fredericia). Kanalbyens område er på ca. 20 ha og placerer sig mellem den eksisterende bymidte i Fredericia og Lillebælt.

I dag afgrænses Kanalbyens område af Shell havneterminal mod sydøst, kastelet mod øst, den eksisterende by mod nord og den aktive erhvervshavn mod vest.

Den fysiske plan for Kanalbyen tegner en moderne, urban og varieret bydel, som bliver en naturlig udvidelse af den eksisterende by, med respekt for Fredericias historie som klassisk renæssanceby.

Udviklingsplanen og kommuneplanen er styringsredskaber til indfrielsen af de unikke potentialer som Kanalbyen har, for at blive en enestående, spændende og levende ny bydel, som ligger i direkte forlængelse af fæstningsbyen.

Inden for hele udviklingsplanens område er der plads til ca. 1.200 boliger og ca. 2.800 arbejdspladser samt kulturinstitutioner, butikker, cafeer, restauranter, m.m. fordelt med ca. 50% til boliger, ca. 40% til erhverv og ca. 10% til kultur/offentlige formål.

En sådan blanding af funktioner skal medvirke til at skabe en bydel med variation. Det er hensigten, at det skal blive en tæt bydel, med byliv, varierede aktivitets- og rekreative muligheder i de forskellige byrum.

Hovedstrukturen i udviklingsplanen udgøres af i alt 3 nye kanaler og en videreførelse af de nord-sydgående gader i den eksisterende bys renæssance byplan. Kanalerne tilfører bydelen kvalitet ved, at man har nærheden til vandet overalt i den nye bydel og kan bruge vandet til forskellige aktiviteter. Derudover skabes et grønt areal og byrum som skaber en naturpræget forbindelse gennem den nye bydel

Videreførelsen af byens gader mod syd til Lillebælt betyder, at udsigtslinjerne fra byen ned gennem området bevares, så man fra byens gader fortsat har udsigt til vandet. Det betyder også, at den nye bydel ligger i naturlig forlængelse af den eksisterende bydel. Dermed sker udviklingen af den nye bydel i respekt for byens historiske byplan og kulturarv.

Parallelt med udviklingen af Kanalbyen udnyttedes området midlertidigt til en bred vifte af aktiviteter. I 2010 åbnede Kanalbyen det midlertidige landskab med blandt andet fiskeområde, volleyballbane, udekøkken og byhaver. Landskabet har udviklet sig i de år, der er gået, hvor det kontinuerligt er blevet brugt som et laboratorium for forskellige aktiviteter, der har givet viden om, hvilke aktiviteter der vil kunne videreføres i Kanalbyen på permanent basis.

De midlertidige aktiviteter ses som frontløbere for den blivende by, hvor de aktiviteter, som viser sig at være gode og relevante for området, forsøges integreret i byudviklingen. Udover de etablerede midlertidige aktiviteter, som drives i samarbejde med borgere og virksomheder, arbejdes der også målrettet med at tiltrække events, der på en gang kan skabe identitet og sætte Kanalbyen på landkortet.

Containerbyen (C-byen) er sammen med byhaverne nogle af de mere markante og publikumstiltrækkende midlertidige aktiviteter der præger området. C-byen består i dag af containere der midlertidigt huser butikker, arbejdende værksteder, kaffebar, møderum og overnatningsmuligheder, mv. Containerne er opstillet så de danner et naturligt byrum, hvor der er plads til byliv og fællesskab mellem brugerne af C-byen, borgere og byens besøgende. Herudover er området blevet ramme for en lang række aktiviteter og events, herunder krydstogtsanløb, veteranbiltræf, sportsbegivenheder og lignende. Kanalbyens område udvikles gradvist i overensstemmelse med udviklingsplanen og kommuneplanen. De midlertidige anlæg og aktiviteter vil forsvinde i takt med, at udviklingsplanen realiseres.

# Lokalplanområdet og dets omgivelser

## Området

Denne lokalplan er gældende for et område, der er omfattet af matrikel nr. 704hh og vejlitra 7000dt, begge Fredericia bygrunde, som vist på Kortbilag 3 - Eksisterende forhold.

Lokalplanen er beliggende indenfor Kanalbyens område, nord for Oldenborggade. Området afgrænses af Fynsgade mod nord og Oldenborggade mod syd, samt enkelte erhvervsmæssige bebyggelser mod vest. Mod øst afgrænses området ved gennemførelse af Kongensstræde, mellem Fynsgade og Oldenborggade.

Lokalplanområdet er ca. 4.200 m<sup>2</sup> stort og anvendes i dag til midlertidige formål. Luffoto af området kan ses på Kortbilag 2 - Luftfoto. Området har tidligere været anvendt til industri.

Området grænser op til den eksisterende bymidte og er en del af den samlede udviklingsplan for Kanalbyen. Ved realisering af området etableres den del af Kongensstræde, der vil fungere som vejadgang til området, og samtidig understøtte midtbyens karakteristiske gadestruktur.

Med en central placering i forhold til den eksisterende midtby, er området placeret indenfor gåafstand til børneinstitutioner, skoler, sportsfaciliteter, fritidsaktiviteter, kultur, indkøb og lignende.



*Lokalplanområdet set fra Oldenborggade*

### **Zoneforhold**

Lokalplanområdet ligger i byzone.

# Lokalplanens hovedtræk

## Anvendelse

Intentionen med lokalplanen, er at muliggøre opførelse af ny attraktiv bebyggelse i overensstemmelse med den overordnede udviklingsplan for Kanalbyens område.

Lokalplanen har til hensigt at skabe et område, der med sin særlige placering mellem den eksisterende bymidte Kanalbyen, forbinder den moderne fortolkning af den karakteristiske by med eksisterende bygninger, strukturer og kendetegn.

Med lokalplanen gives der mulighed for at etablere blandede byfunktioner med mulighed for bolig, offentligt og privat serviceerhverv i miljøklasse 1-2, kultur, fællesfaciliteter og mindre butikker. Erhverv i miljøklasse 1-2, indeholder anvendelser som kontor, pengeinstitutter, forsikringsselskaber, rådgivningsvirksomhed og lignende der er foreneligt med et boligområde.

Det er hensigten at lokalplanen skal understøtte en aktiv stueetage mod Kongensstræde ved at muliggøre aktive funktioner som boliger, kultur, offentligt og privat serviceerhverv, butikksformål eller fælleslokaler i hele eller dele af bygningernes facade mod Kongensstræde. Kultur, offentligt og privat serviceerhverv, butikksformål eller fælleslokaler ønskes ikke placeret over boliger, hvilket tilgodeser at boliger ikke generes af disse anvendelser, samt sikrer et aktivt gaderum. Fælleslokaler dækker over fælles indendørs opholdsarealer til en eller flere bebyggelser, eller lokaler med fælles funktioner til bygningen såsom cykelparkering, delecentral eller vaskerum.

## Beskrivelse af forsøgsprojekt

Der er udarbejdet et volumenprojekt, der kan realiseres med lokalplanens endelige vedtagelse, på baggrund af et forsøgsprojekt der indeholder en række eksperimenterende byggerier med fokus på bæredygtigt og effektivt byggeri. Forsøget baserer sig på en ambition om, at opføre en række sammenlignelige forsøgsbyggerier langs Kongensstræde.



Samtidigt med udfærdigelsen af denne lokalplan indledes udarbejdelse af skitseprojekt for den endelige bebyggelse indenfor lokalplanområdet, der ønskes realiseret efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Forsøgsprojektet omfatter to bygningstypologier, der kan betegnes som "Det effektive byggeri" og "Materialehuse".

For det "effektive byggeri" er fokus særligt på optimering af byggeprocessen. Her er det målsætningen at kunne bidrage med en øget viden om hvordan byggebranchen, via digitale værktøjer, kan skabe et byggeri med færre fejl og mangler, og derved en øget bæredygtighed i projekterne. "Materialehuse" udføres i forskellige primære materialer, med fokus på det enkelte materiales styrker i en bæredygtig kontekst. Som en integreret del af projektet arbejdes der med at måle CO<sub>2</sub>-udledning af byggematerialerne fra produktion til transport, samt indbygning og i videre drift af bebyggelsen og evt. genbrug. Der arbejdes med konstruktive og arkitektoniske løsninger, der bidrager til at reducere CO<sub>2</sub>-aftrykket i forhold til standard-løsninger.

Det er intentionen at samtlige bebyggelser der udføres i forbindelse med forsøget, vil blive certificeret til DGNB Guld.

Den samlede bebyggelse vil fremstå med en nedtrapning i bygningshøjden mod lokalplanområdets nordlige ende, og derved imødekomme den eksisterende midtby skala. Der arbejdes ud fra en vision om 10 bygningsenheder, der varierer i materialer, udtryk og arkitektur. Variationen vil understrege en vertikal opdeling af bygningsvolumener langs Kongensstræde. Da der er tale om et forsøgsprojekt, gives der i lokalplanen mulighed for en større variation af farver og materialer for at imødekomme projektets formål.

Projektet udføres etapevis og indledes med "Det effektive byggeri", samt et enkelt "materialehus" der forventes opført primært i træ.

Lokalplaner udløser ikke handlepligt og det er derfor ikke sikkert at det beskrevne projekt realiseres.



*Illustration: Illustrationsplan der viser hvordan et fremtidigt byggeri kan komme til at se ud.*



*Illustration: Visualisering af hovedprincip for variation og vertikal opdeling af bygningsvolumener mod Kongensstræde.*



*Illustration: Visualisering af hovedprincipper for indretning af gårdrum med opholdsarealer.*

### **Disponering af området**

Lokalplanen har med sine bestemmelser til hensigt at sikre en tilpasning til omkringliggende bebyggelse og byrum, samt videreførelse af midtbyens karakteristiske træk med sigtelinjer og karrébebyggelse.

Lokalplanområdet disponeres således at bebyggelsen placeres indenfor byggefelter, på en sådan måde at vejforløbet langs Kongensstræde fremhæves og den nord-sydgående sigtelinje i

gadeforløbet understøttes. Gårdrummet udlægges mod vest som fælles opholdsareal på terræn til den samlede bebyggelse, dog med mulighed for et privat areal til den enkelte bebyggelse, placeret ud fra den vestvendte facade.

Adgang til opholdsareal på terræn understøttes ved gennembrydende passage i bebyggelsen fra Kongensstræde. Passagerne sikres en tilstrækkelig bredde, for at understøtte en åben og indbydende adgangsvej samt mulighed for kig fra gade til gårdrum.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4.1 - fremtidige forhold, hvor opholdsareal på terræn og byggefeltet også er markeret.

### **Butikker**

Der må inden for lokalplanområdet laves mindre butikker. Butikker må ikke have en størrelse over 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og sammenlagt for lokalplanområdet må der ikke etableres mere end 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker.

### **Trafikale forhold - veje, stier og parkering**

Lokalplanrådets sydlige del ligger ud til Oldenborggade, der er en gennemgående hovedgade fra øst til vest. Herfra er der nem adgang til Fredericia Banegård og motorvejsnettet via Snoghøj Landevej. Der kører bybusser på Oldenborggade, og nærmeste stoppested er umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Ankomsten til lokalplanområdet vil ske fra den kommende forlængelse af Kongensstræde, der vil forbinde Oldenborggade med Fynsgade.

Vejudlægget indrettes og forarbejdes så der fysisk og visuelt sikres lav hastighed og høj sikkerhed for alle trafikanter. Vejudlægget forventes at få status af offentlig vej.

I lokalplanområdet kan der anlægges interne stier, der sikrer færdsel på de fælles opholdsarealer samt forbinder disse til den omkringliggende by.

Lokalplanområdets parkeringsnorm er fastsat ud fra principperne om fleksibel udnyttelse af parkeringspladser i en tæt bymidte. Der kan dermed opnås en lavere parkeringsnorm end kommuneplanens generelle rammer, og der kan opnås en yderligere reduktion af parkeringspladser, såfremt der kan eftervises en tydelig dobbeltudnyttelse mellem eksempelvis bolig og erhverv. Hvis parkeringspladserne ikke frit kan benyttes, men allokeres til bestemte brugere, kan der ikke længere eftervises fleksibel udnyttelse af parkeringspladser og parkeringsnormen fra kommuneplanens generelle rammer, som beskrevet i bestemmelserne, vil da være gældende.

Udviklingsplanen for Kanalbyen forudsætter at der etableres flere større samlede parkeringsanlæg for at sikre en optimeret parkering inden for det samlede område. Det er derfor ikke sikkert at der etableres parkering på terræn i større omfang eller i konstruktion inden for lokalplanområdet. Lokalplanen forudsætter, at der i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet, etableres midlertidig parkering, indtil parkeringsnormen kan indfries permanent i konstruktion eller på terræn indenfor, eller i nærheden af, lokalplanområdet.

Handicapparkering til handicappusser søges placeret indenfor lokalplanområdet.

### **Cykler**

Brug af cykler ønskes understøttet som et naturligt transportvalg. For at sikre at denne mulighed forekommer tilgængeligt, er det hensigten at tilvejebringe tilstrækkeligt cykelparkering med den rigtige placering i nærheden af bebyggelsen, hvor det forventes at cykelture starter og slutter. Antallet af cykelparkeringspladser skal som udgangspunkt opfylde kommuneplanens normer.

### **Fodgængere**

Kanalbyen tilsigtes i høj grad at være en bydel der tilgodeser fodgængere. Lokalplanområdet har med sine bestemmelser til hensigt at sikre at der etableres god fremkommelighed og kvalitative forbindelser i området.

Det er derfor intentionen at der arbejdes med:

- Trygge byrum med oplevelser og opholdsmuligheder.
- Tilgængelighed for alle – også handicappede, børn og ældre mv. Tilgængelighed til offentlige byrum skal generelt udføres i overensstemmelse med “DS 3028- Tilgængelighed for alle”.

### **Udstykning**

Lokalplanområdet kan udstykkes.

### **Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende**

Der må maksimalt samlet opføres 6.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal inden for lokalplanområdet og bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene 1,2 og 3.

Byggefelterne er placeret således at de understøtter byens vejstruktur og sigtelinjer og derfor skal byggeriets facade placeres højest 0,5 m fra vejskel i henholdsvis Fynsgade, Kongensstræde og Oldenborggade.

For at styrke mødet mellem ny og gammel by skal hjørneejendommen mod Kongensstræde/Fynsgade i stueplan have en hjørneafskæring. Der må gerne bebygges uden hjørneafskæring for etagerne over stueetage.

Lokalplanens bestemmelser sikrer at byggeriet nedtrappes i etageantal og højde mod Fynsgade. Der gives mulighed for tagterrasser på bebyggelsen, og lokalplanen fastsætter bestemmelser om at 6 etage udelukkende må bruges til tagterrasse og teknik. Der medtages også bestemmelser der sikrer at indbliksgener fra tagterrasse til eksisterende boliger reduceres.

Der må indenfor gårdrummet opføres et begrænset antal mindre bygninger til udhusformål såsom cykelskure, depot- og teknikrum, samt overdækkede arealer. Mindre bebyggelse må opføres i maksimalt én etage og må placeres uden for byggefeltene.

Der gives mulighed for at altaner kan gå ud over vejskel og være medvirkende til at skabe byliv.



Herudover må der etableres parkeringskælder under terræn, med udstrækning under byggefelter og gårdrum til opholdsareal. Det skal dog sikres at gårdrum kan etableres som grønt og beplantet, med græs, buske og træer.

### **Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning**

Der etableres fælles opholdsareal på terræn for lokalplanområdets beboere i den vestlige del af området, således at dette på sigt vil kunne blive en del af et større gårdrum for en karré, afgrænset af Kongensstræde, Fynsgade, Oldenborggade og en eventuel fremtidig forlængelse af Bjergegade.

Det fælles opholdsareal vest for bebyggelsen skal indrettes således at det fremstår beplantet og grønt med opholdsmuligheder af høj kvalitet. Fast belægning søges reduceret til et minimum.

Det fælles opholdsareal skal udstykkes som ét og være tilgængeligt for alle.

Der skabes passager på tværs af byggefelterne langs Kongensstræde, således at der opnås nem adgang fra vej til gårdrum. Disse passager skal fremstå som byrum eller opholdsareal.

Andre opholdsarealer skal være regulære arealer med en samlet størrelse, der er egnede til leg eller ophold, og de skal have rekreativ værdi. Opholdsarealer omfatter således ikke arealer afsat til beplantningsbælter, parkerings- og servicearealer m.v.

### **Terrænregulering**

Bebyggelse skal etableres med gulvkote tilpasset til det fremtidige vejprojekt for forlængelsen af Kongensstræde. Bebyggelse med indgang fra Fynsgade eller Oldenborggade skal tilsvarende orientere sig med gulvkote i niveau med disse gader.

I gårdrummet, på fælles opholdsareal samt passager hertil, tilsigtes en terrænregulering til et niveau svarende til nærmeste bebyggelses gulvkote med tilpasning mod naboskel. Der må reguleres fra eksisterende terræn op til kote 5.00 DVR90.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 0,5 m.

Etablering af støttemure kan anvendes.

### **Grundejerforening**

Hele lokalplanområdet optages i bydelsforeningen Kanalbyen ved Lillebælt.

# Anden planlægning

## Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

### - Trekantområdets fælles retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 2.1.1 - lokalplanlægning for bæredygtigt bymiljø, 3.5.4 - kystnærhedszonen samt 6.1.2 - arealer til støjfølsom anvendelse jf. trekantsområdet fælles retningslinjer.

#### 2.1.1 - lokalplanlægning for bæredygtigt bymiljø:

Planlægning af eksisterende og nye byområder skal ske på en bæredygtig måde. Det betyder, at kvaliteten af planlægning skal ske helhedsorienteret og med udgangspunkt i temaerne proces (borger- og interessentinvolvering), teknik (infrastruktur og miljøhåndtering), sociokulturel og funktionel kvalitet (rumlighed og integration), økonomi (balance mellem omkostninger og indtægter), miljø (naturmiljøer og ressourcehåndtering).

Udvikling af bæredygtige bymiljøer i Trekantområdet skal være med til at fremme attraktive og varierede bosætningsmuligheder for alle befolkningsgrupper og samtidig medvirke til en styrkelse af det gode liv for det enkelte menneske.

Lokalplanen forventes udnyttet til primært DGNB-certificeret byggeri. Området er yderligere placeret indenfor Kanalbyen, der arbejder ud fra en tilsvarende ambition om bæredygtige bymiljøer.

#### 3.5.4 - Kystnærhedszonen:

I den kystnære zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. Derfor skal funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende

bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse redegøres der for påvirkningen af kystlandskabet.

#### **6.1.2 - arealer til støjfølsom anvendelse:**

Ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse (boliger, rekreative områder mv.) skal der sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg (erhvervsområder, infrastruktur, støjende fritidsaktiviteter m.v.). Hvis de vejledende støjgrænser ikke kan sikres ved tilstrækkelig afstand, skal der i forbindelse med planlægning af konkrete projekter tages højde for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.

Ved lokalplanens udarbejdelse redegøres der for at vejledende støjgrænser kan opfyldes tilfredsstillende i forhold til anvendelsen.

#### ***Fredericia Kommunes lokale retningslinjer*** **Kommuneplanens retningslinier**

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne 2.3 - Byudvikling, byomdannelse og byfortætning, F6.4.1 - Erhverv, miljø og risikovirkomheder, F7.2.1. - Klimatilpasset lokalplanlægning og F7.2.2. - Klimatilpasset planlægning.

#### **2.3 - Retningslinje for 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.

Byudviklingsområde defineres som et område hvor der efter en nærmere planlægning kan ske en byudvikling og omdannelse i form af ny bebyggelse, og hvor karréstrukturen kan opstrammes ved ny bebyggelse, beplantning eller på anden måde arkitektonisk bearbejdning af gaderummet.

Byomdannelsesområder er defineret som områder, hvor anvendelsen af bebyggede og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres, så områderne kan anvendes til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål, samt erhvervsformål der er forenelige med anvendelse til boligformål.

Med lokalplanen realiseres en del af udviklingsplanen for Kanalbyen.

#### F6.4.1 - Retningslinje for erhverv, miljø og risikovirksomheder

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningszonen omkring risikovirksomheden Shell Havneterminal. Området er endvidere omfattet af en 500 m zone omkring Shell Havneterminal.

##### *Planlægningszone:*

*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.*

##### *500 meter zone:*

*Ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 meter fra en risikovirksomhed skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen.*

Det er i VVM-redegørelsen fra 2012 dokumenteret, at sikkerhedsforholdene i området er acceptabel med den planlagte bebyggelse.

#### F7.2.1. - Retningslinje for klimatilpasset lokalplanlægning

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

Med lokalplanen påses de fremtidige klimaforhold i henhold til Fredericia Kommunes gældende klimastrategi.

### F7.2.2. - Retningslinje for 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.*

Med lokalplanen påses det eksisterende terræn i forhold til den generelle terrænhævning i Kanalbyen, som er tilpasset til fremtidige klimaforhold i henhold til Fredericia Kommunes klimastrategi.

#### **Kommuneplanens rammer**

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde B.BE.2 - Blandet bolig og erhverv syd for Oldenborggade som udlægger området til Blandet bolig og erhverv.

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.

Rammen fastlægger endvidere at ny bebyggelse overvejende skal opføres som randbebyggelse, med mulighed for bebyggelse inde i karréerne. Bebyggelsen skal afspejle en nutidig arkitektonisk stil, med variation i bygnings- højder og typologier.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår etageantallet, idet gældende kommuneplan udlægger området til maksimalt 5 etager.



Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen som muliggør bebyggelse i op til 6 etager. Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2017 - 2029 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

### Opholdsareal

Kommuneplanen fastlægger rammerne for parkeringskrav og krav til opholdsareal.

Funktion	Opholdsareal / 100 m <sup>2</sup>	Parkeringsplads / 100 m <sup>2</sup>
Boliger	20	0,6
Erhverv	5	1,6
Detailhandel	5	3,5
Kultur, off. & priv. service	5	0,5 (Hotel 1,5)

De retningsgivende p- og opholdsarealkrav jf. kommuneplanens rammebestemmelse.

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 terræn i gårdrum og tagterasser kan medregnes.

For den aktuelle lokalplan er kravet til opholdsareal lempet til i alt 700 m<sup>2</sup> inklusiv stiarealer på terræn i gårdrum, som følge af den lette adgang til kajpromenader og parkanlæg. Hertil er området nært beliggende til Kastelet og Øster strand.

For krav til cykelparkering henvises der til de generelle rammer.

### **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 330 - Oldenborggadekvarteret, FredericaC, vedtaget 10. juni 2014 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 330 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

### **Andre kommunale planer og strategier**

*Øvrige master-, udviklings- eller helhedsplaner*  
Fredericia for verdensmålene

Fredericia Byråd har besluttet at arbejde ud fra FN's 17 Verdensmål for bæredygtig udvikling frem mod 2030. Ambitionen er bæredygtig vækst og velfærd, hvor klima og sundhed lige nu står øverst på dagsordenen.

Fredericia for Verdensmålene udgør dermed kommunens strategi for bæredygtig udvikling i perioden 2020 til og med 2023, og afløser dermed Bæredygtighedsstrategi 2016-2019. Fredericia for Verdensmålene består af syv temaer om bæredygtig udvikling:

- Læring, handlekraft og fællesskaber
- Lige muligheder for et sundt og godt liv
- Bæredygtig by og lokalsamfund
- Livet i naturen
- Bæredygtig vækst og erhvervsudvikling
- Bæredygtig forsyning og ansvarligt forbrug
- Kommunen som bæredygtig koncern

Lokalplanen er udarbejdet med hensigt om at understøtte den bæredygtige udvikling i Fredericia Kommune, ved at understøtte mulighederne for en bæredygtig by med stærke rammer for et aktivt lokalsamfund, hvor fællesskaber kan understøttes og der er adgang til attraktive udendørsarealer m.v.

### Klimaplan 2020

Fredericia Kommune deltager sammen med 19 andre kommuner i Realdanias DK2020-projekt. Som DK2020-partner har Fredericia Kommune forpligtet sig til at udarbejde en klimaplan, der lever op til Parisaftalen. Klimaplanen blev vedtaget af Byrådet den 14. dec. 2020 og blev efterfølgende godkendt af det internationale bynetværk C40. Med klimaplanens 53 indsatser har Fredericia Kommune vist, hvordan udledningen af drivhusgasser kan reduceres med 70 % inden 2030 og lagt grunden til en nul-udledning i 2050

### ***Vandforsyningsplan 2010-2021***

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan 2010-2021.

### **Byomdannelsesområde**

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.

### **Butikkers påvirkning af bymiljøet**

Lokalplanen muliggør etablering af mindre butikker til områdets forsyning. Det er i den forbindelse vurderet, at der ikke vil forekomme særlig belastning på infrastruktur eller bymiljø i øvrigt. Det vurderes ligeledes ikke at have en væsentlig effekt på detailhandelsområdet i bymidten.

### **Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen**

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, ca 400 m fra Lillebælt og er omgivet af bymæssig bebyggelse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bygningshøjde, og det vurderes at ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet vil være tilpasset den omkringliggende bebyggelse i en sådan grad, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen. Den visuelle påvirkning fra byen og kystlinjen, i forhold til Kanalbyens samlede udviklingsplan, er nærmere beskrevet i VVM-redegørelsen fra 2012.

### **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:

- Sydflagermus
- Vandflagermus
- Markfirben
- Stor vandsalamander

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for lokalplanområdet. Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke levevilkårene, dvs. yngle- og rasteområder, for de nævnte arter i negativ retning, da levestederne i forvejen må forventes at være begrænsede som følge af at arealet i dag er udlagt til midlertidige aktiviteter og med tidligere anvendelse som industrigrund. Området fremstår i dag med græs og grusbelægning, og i øvrigt med et meget lavt naturindhold.

### **Klima og bæredygtighed**

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 1.

Klimatilpasningsplanen har ligeledes udpeget 16 risikoområder i forhold til oversvømmelser fra havet. Lokalplanområdet er 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.

I forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanen for Kanalbyen og den efterfølgende klimatilpasnings- og risikostyringsplan blev det besluttet, at hele Kanalbyens område terrænreguleres, så den fremtidige terræn- og sokkelkote ligger i minimum kote 2.50 DVR90 for at imødekomme oversvømmelser fra havet eller erosion. Samtidigt blev det besluttet af klimasikre området omkring GI. Havn således, at der med en

sammenhængende klimasikring af hele Kanalbyens område og den eksisterende bymidte, er sikret mod oversvømmelser fra Lillebælt mange år frem.

Klimasikringen af Kanalbyens område er i overensstemmelse med planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18, hvoraf det fremgår at kommunen skal tage stilling til, hvorvidt et område kan blive udsat for oversvømmelse og erosion samt hvilke afværgeforanstaltninger der er nødvendige.

I lokalplanen er der ikke indarbejdet bestemmelser omkring terrænregulering som afværgeforanstaltning, da området er beliggende over kote 2.50 DVR90.

Der er indenfor lokalplanområdet ikke registreret bluespots som følge af regnvandshændelser, og det vurderes at der ikke i væsentlig grad kan forventes fremtidig oversvømmelse i området, hvorfor der i lokalplanen ikke er indarbejdet særlige bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

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

Lokalplanen understøtter dette ved at muliggøre at der kan 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 ligeledes, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl.

#### **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 op til Fynsgade og Oldenborggade samt den del af Kongensstræde der etableres i forbindelse med udnyttelse. Af nærliggende veje er yderligere Kongensgade. Området kan blive påvirket af støj fra disse veje.

Ved opførelse af boliger og anden støjfølsom anvendelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens gældende vejledende grænseværdi for maksimal støjbelastning på facaden og på opholdsarealer overholdes.

De vejledende grænseværdier kan jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje delvist fraviges, hvis projektet opfylder samme krav til det indendørs støjniveau, som er formuleret for "huludfyldning" i eksisterende boligområder og områder med blandede funktioner i bymæssig bebyggelse.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra de nævnte gader med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken. Støjberegningerne er foretaget på baggrund af estimerede trafiktal for 2020, og fremskrives 10 år med en fremskrivningsprocent på 2 % pr. år, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje. Beregningerne er udført i overensstemmelse med den danske beregningsmetode, Nord2000.

Vurderingen viser at der må forventes overskridelser i forhold til den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB på op til 5 dB på den østvendte facade mod Kongensstræde, og op til 8 dB på den sydlige facade mod Oldenborggade. På den nordlige facade mod Fynsgade må forventes mindre overskridelser på op til 2 dB. På den vestlige facade må der forventes mindre overskridelser på op til 4 dB.

Ved tagterrasser vurderes det at støjpåvirkning ikke vil overskride de vejledende grænseværdier ved etablering af støjafskærmning som lukket terrasseværn på minimum 1,2 m.



For udendørs opholdsarealer på terræn i gårdrum på vestsiden af bebyggelsen, vurderes det at de vejledende grænseværdier kan overholdes ved etablering af støjfaskærmning som et 2,0 m højt hegn med en passende beskaffenhed.

Der tillades etablering af altaner/opholdsarealer på støjbelastede facader og tage for bebyggelse til boliger og anden støjfølsom anvendelse, såfremt der også er adgang til ikke støjbelastede udendørs opholdsarealer.

På baggrund af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, er der i lokalplanen medtaget bestemmelser omkring opholdsarealer og indendørs støj.

### ***Virksomhedsstøj***

#### **Virksomheder inden for lokalplanområdet**

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, er de vejledende grænseværdier på 55 dB(A) for hverdage kl. 7-18 og lørdage kl. 7-14, 45 dB(A) hverdage kl. 18-22, lørdage kl. 14-22 og søn- og helligdage kl. 7-22, og 40 dB(A) for nat (alle dage kl. 22-7).

#### **Virksomheder uden for lokalplanområdet**

##### **Virksomhedsstøj fra Oldenborggade 25-31 ApS**

Virksomhedsaktivitet på adressen skal overholde de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj ved skel. Der foreligger ikke miljøgodkendelse på virksomheden, der ikke vurderes at give anledning til et øget støjbidrag på lokalplanområdet.

### Støjpåvirkning fra ADPs erhvervshavn

Aktiviteterne forbundet med containerhåndtering og RO-RO fra ADP's erhvervshavn vurderes ikke at bidrage væsentligt til støjbilledet for lokalplanområdet og er ikke undersøgt nærmere. Vurderingen er på baggrund af, at vejledende støjgrænser for blandet bolig og erhverv kan overholdes i Sdr. Voldgadekvarteret, kun 200 m fra containerhåndteringen.

### Støjpåvirkning fra Shell Havneterminal

Shell Havneterminal er placeret i en afstand ca. 400-500 m fra lokalplanområdet. Lokalplanområdet er placeret bag anden bebyggelse.

Shells Havneterminal på Skanse Odde er en terminal, hvor der foregår oplagring af olie og benzin samt distribution af olieprodukter – herunder gas og råolie, der distribueres direkte fra lagre på Raffinaderiet og DONG Råolieterminalen via rørledning. Havneterminalen er i drift hele døgnet og på alle årets dage. Aktivitetsniveauet kan dog variere betydeligt.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af virksomhedsstøj fra Shell havneterminal. Støjberegningen er foretaget på baggrund af VVM-rapporten for Kanalbyens udviklingsområde fra 2012.

Vurderingen viser at støjbelastninger på facader orienteret mod Shell Havneterminal ikke overstiger 44 dB, og at alle bygninger har mindst én facade med en støjbelastning på under 40 dB. Det er samtidigt muligt at etablere ikke støjbelastede udendørs opholdsarealer på terræn, i området vest for bebyggelsen, hvor lokalplanen skal sikre tilgængelighed for det samlede lokalplanområde. De fastsatte grænseværdier for støj i området vurderes at kunne overholdes for facadestøj, under forudsætning af at indendørs støjniveau sikres jf. miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for områder med blandede byfunktioner.

Der tillades etablering af altaner/opholdsarealer på støjbelastede facader og tage for bebyggelse til boliger og anden støjfølsom anvendelse, såfremt der også er adgang til ikke støjbelastede udendørs opholdsarealer.

På baggrund af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj, er der i lokalplanen medtaget bestemmelser omkring opholdsarealer og indendørs støj.

### **Produktionsvirksomheder**

Realiseringen af lokalplanen vurderes ikke at få konsekvenser for Shell Havneterminals udviklingsmuligheder eller medføre skærpede krav. Dette vurderes på baggrund af, at for lokalplanområdet er der fastsat en grænse for etablering af boliger og bygninger til anden støjfølsom anvendelse på 48 dB (nat, weekend).

Dermed er det accepterede støjniveau for virksomhedsstøj på området fra Shell Havneterminal, i praksis på 55-48-48 dB, hvilket er eftervist overholdt ved støjbergrning.

På baggrund af den tilgængelige viden angående luft- og lugtforurening fra Shells Havneterminal vurderes lokalplanen ikke at begrænse Shell Havneterminal.

### **Luft og lugt**

Jf. planloven skal der redegøres for lokalplanområdets påvirkning af luft og lugt fra trafik og nærliggende virksomheder.

Der henvises til VVM-redegørelsens afsnit om luft- og lugtforurening ind i lokalplanområdet fra trafik og nærliggende virksomheder, hvoraf det fremgår, at udvikling af Kanalbyen til blandet bolig og erhverv ikke konflikter med tilstedeværelsen af aktiviteter på Shell Havneterminal for så vidt angår VOC og lugtemissioner.

### **Tekniske anlæg og forsyning**

#### ***Vand***

Lokalplanområdet forsynes med vand fra almen vandforsyning, som fastlagt i Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan 2010 - 2021.

#### ***Varme***

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning i den oprindelige varmeplan for Fredericia Kommune, og det er fortsat hensigten, at bebyggelse i området skal forsynes med fjernvarme. Fredericia Fjernvarme er aktuelt forsyningselskab i området.

Etablering af fjernvarme i området forudsætter, at kommunen godkender projektforslag efter varmforsyningsloven.

### ***Spildevand***

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Ved byggeri med kælder gælder, at kræves særlige foranstaltninger, eksempelvis pumpe, for at lede spildevand fra kælderplan til spildevandsselskabets kloaksystem, skal pumpe installeres på bygherres regning.

### ***Tag- og overfladevand***

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad, som angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan

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.

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger 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 forurenede på vidensniveau 1 og vidensniveau 2. Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 og de nærtliggende områder er kortlagt på vidensniveau 2.

### ***Renovation/affald***

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

For boligerne skal renovationen overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Fredericia Kommune.

For erhvervsvirksomheder skal renovationen overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

# 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 planlægningszonen omkring Shell Havneterminal, der er en risikovirksomhed. Jævnfør Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder § 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: Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Trekantområdets Brandvæsen, Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet.

Høringssvarene skal, jf. risikobekendtgørelsen inddrages i vedtagelsen af den endelige plan.

Kommunen har modtaget høringssvar fra Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet. Af høringssvarene fremgår det, at man på det foreliggende grundlag ikke finder anledning til at fremsætte bemærkninger til det påtænkte planforslag.

## 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).

## Støj

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener jf. planlovens § 15a.

Mulighederne i planlovens § 15a reguleres af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje og Miljøstyrelsens til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, november 1984, med tillæg 1 fra juli 2007.

På baggrund af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj, er der i lokalplanen medtaget bestemmelser for at sikre et godt indendørs og udendørs lydmiljø.

### **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.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og Vejle Museum 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.

Vejle Museum har i forbindelse med miljøvurderingen af lokalplanen været hørt og har givet følgende høringssvar:

*"Størstedelen af matriklerne 704hh og 7000dt ses på luftfotos at have været bebygget af store industri- eller lagerhaller, samt befæstet vej og parkeringsplads, i hvert fald frem til 2008. Museet finder det derfor usandsynligt, at der skulle være bevaret fortidsminder på matriklen."*

### **Jordforurening**

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse kortlagt som forurennet på vidensniveau 1 (V1). Vidensniveau 1 betyder, at der er viden om tidligere aktiviteter på arealet, der kan have medført jordforurening.

Baggrunden for kortlægningen på vidensniveau 1 er, at der er produceret kunstgødning mm. på grunden i omkring 100 år. I denne produktion og tilknyttede aktiviteter indgik en række processer, anvendtes en række kemikalier/stoffer og fremkom en række affaldsprodukter, der kan have givet anledning til forurening på grunden.

Da området skifter anvendelse fra industri til mere miljøfølsomme anvendelser som boliger og erhverv svarende til miljøklasse 1-2 og er udpeget som offentligt indsatsområde af hensyn til overfladevand, skal der forud for alle typer anlægsarbejder og ændringer af anvendelsen søges om en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven. Ansøgningen skal bygge på nærmere undersøgelser af jord- og grundvandsforureningen i projektområdet og indeholde en beskrivelse af det ønskede anlægsarbejde/byggeri. Først når tilladelsen er meddelt, kan der påbegyndes anlægsarbejde i lokalplanområdet.

Kortlægningen betyder også, at der ikke må nedsives overfladevand inden for hele lokalplanområdet og at jord fra bygge- og anlægsarbejder på ejendommen, skal håndteres og flyttes i overensstemmelse med en jordhåndteringsplan, der er godkendt af kommunen.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder træffes tegn på jordforurening, der ikke er afdækket ved tidligere undersøgelser, som kommunen er bekendt med, skal arbejdet stoppes og kommunen straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Jordforurening er nærmere beskrevet i VVM-redegørelsen for FredericiaC samt den miljørapport, der er vedlagt denne lokalplan.

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



# 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

Planlovens § 47 gør det muligt for byrådet at ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, eksempelvis lejekontrakter, hvis der foreligger en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan og hvis der er afsat økonomi til projektet. Formålet med en ekspropriation skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis virkeliggørelse af lokalplanen kan opnås med en frivillig aftale med den berørte lodsejer, eller hvis lodsejeren eller nogen, lodsejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der ikke eksproprieres. Derudover er det en betingelse for ekspropriation, at der skal være et aktuelt behov for realisering af lokalplanen. Ved ekspropriation skal der foretages en afvejning mellem de almene samfundsinteresser og tyngden af disse, i forhold til indgrebets betydning for ejeren af den ejendom, der skal eksproprieres.

Byrådets mulighed for at ekspropriere bortfalder, hvis ekspropriationsbeslutningen ikke er truffet inden 5 år efter at planen er offentligt bekendtgjort.

# 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. For planer, som fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i gældende planer, skal der kun udarbejdes en miljørapport, hvis de antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

## **Screeningsafgørelse**

Fredericia Kommune har afgjort, at der skal udarbejdes en miljørapport fordi planen vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt.

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:

- Befolkning
- Menneskers sundhed
- Jordbund
- Vand
- Luft
- Klima
- Materielle goder
- Landskab
- Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer

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 støjberegning 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 støjkilder og fra skibe. Der er foretaget støjberegninger 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 støjberegning 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 GI. 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.



# Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 376 - Kanalbyen nord for Oldenborggade.

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

# Formål

## § 1.1

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge områdets anvendelse til blandede byfunktioner med mulighed for bolig, offentligt og privat serviceerhverv i miljøklasse 1-2, kultur, fællesfaciliteter og mindre butikker
- At udlægge byggefelter til regulering af kommende byggeri
- At sikre nord-sydgående forlængelse af Kongensstræde i respekt for byens historiske vejstruktur
- At sikre fælles opholdsarealer på terræn til områdets bebyggelse

# Område og zonestatus

## § 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning, og omfatter matrikelnummer 704hh samt vejlitra 7000dt, begge Fredericia Bygrunde.

Lokalplanen omfatter desuden alle **jordstykker**, der efter 7. april 2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

## § 2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

# Anvendelse

## § 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til bolig, offentligt og privat serviceerhverv i miljøklasse 1-2, kultur, fællesfaciliteter og mindre butikker.

## § 3.2

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål inden for lokalplanområdet er 200 m<sup>2</sup>, og den maksimale størrelse af den enkelte butik er 200 m<sup>2</sup>.

## § 3.3

Boliger skal være helårsboliger.

## § 3.4

Der skal i stueetagen for bygninger med facade mod Kongensstræde etableres aktive funktioner som boliger, kultur, offentlig og privat serviceerhverv, butikksformål eller fælleslokaler i en del af bygningens stueetage med facade mod Kongensstræde.

Udadvendte funktioner som kultur, offentligt og privat serviceerhverv og butikksformål skal placeres nederst i bygningen med egen adgang fra gade.

Ved blanding af de forskellige funktioner i bygninger, må kultur, offentlig og privat serviceerhverv, butikksformål og lignende ikke placeres ovenpå boliger.

## Note

*Erhverv må kun være i miljøklasse 1-2, i form af eksempelvis kontor, pengeinstitutter, forsikringsselskaber, rådgivningsvirksomhed og lignende.*

*Erhverv kan tillades i egen bolig, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes, herunder parkering. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor-, tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv, samt dagpleje og lignende. Anvendelse til erhverv kan kræve byggetilladelse.*

## Note

*Bestemmelsen har til formål at underbygge placering af udadvendte funktioner nederst i bygninger, med henblik på at skabe et levende bymiljø i gadeniveau.*

### **§ 3.5**

Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning.

### **§ 3.6**

Der må etableres anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

### **Note**

*Der gives ikke tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand på ejendomme, som er kortlagt som forurenet (kortlægning på V1 eller V2)*

# Udstykning

## § 4.1

Området må udstykkes.

Udstykning må kun ske som sokkeludstyknig, og kun efter en samlet plan for hele lokalplanområdet. Til sokkeludstyknigen kan der medtages et areal til terrasse på terræn, på op til 3,5 m fra bebyggelsens vestvendte facade.

Ved sokkeludstyknig skal ejendommen tildeles ideelle andele af lokalplanområdets fælles parkerings- samt fri- og opholdsarealer. Det fælles opholdsareal skal udstykkes som ét.

## **Note**

*Godkendelse af udstykninger kan ikke finde sted før et samlet vejprojekt for lokalplanområdet er godkendt. Etablering, drift og vedligehold af fællesarealer sikres ved tinglysning af en servitut i forbindelse med udstykningen.*

# § 5 Vej og parkering

## Veje

### § 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra tilslutning til Oldenborggade og Fynsgade, i princippet som vist på kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold.

### § 5.2

Der udlægges, i princippet som vist på kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold, areal til følgende vej:

A-A minimum 11.0 m. bred lokalgade

## Parkering

### § 5.3

Til byggeri indenfor lokalplanens område udlægges der et minimum antal parkeringspladser svarende til:

Ved etablering af større fælles parkeringsanlæg for områdets samlede anvendelse, med mulighed for fleksibel anvendelse, kan bilparkeringskravet fastsættes til.

- 1.6 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv.
- 3.5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel.
- 0.5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til kultur, offentligt og privat service.
- 0.6 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til bolig.

### Note

*Ved vej- og stitilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.*

*Vejprojekt og tilsvarende anlæg der kan have væsentlig betydning for fædslens sikkerhed og afvikling, evt. inkl. belyningsprojekt, skal godkendes af Fredericia Kommune, som er vejmyndighed samt Sydøstjyllands Politi jf. færdselsloven. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes bygge- og/eller udstykningstilladelse.*

### Note

#### Parkering til erhverv generelt

*Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv.*

#### Fleksibel udnyttelse

*Ved fleksibel udnyttelse kan den enkelte parkeringsplads benyttes af alle og uden restriktioner i form af reservering til bestemte brugere, herunder også virksomheder, f.eks. ved markering med brugers navn eller bilens nummerplade.*

Ved dobbeltudnyttelse mellem to forskellige anvendelser, kan kravet til antallet af parkeringspladser reduceres med op til 25%.

Såfremt ovenstående parkeringsnorm ikke kan indfries gælder:

- 2 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv.
- 3.5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel.
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til kultur, offentligt og privat service.
- 1 p-plads pr. bolig.

#### **§ 5.4**

Der skal etableres et passende antal parkeringspladser til handicapbiler og handicapbusser i nærhed til bebyggelsen. Handicapparkeringspladser indgår som en del af parkeringskravet.

#### **§ 5.5**

Parkeringskravet gælder for lokalplanens område som helhed.

Parkeringskravet skal opfyldes indenfor Kanalbyens samlede område. Ved ansøgning om byggetilladelse skal det dokumenteres at parkeringskravet til den samlede bebyggelse indenfor lokalplanens område, til enhver tid kan etableres indenfor Kanalbyens område.

#### **§ 5.6**

Indenfor lokalplanområdet, skal der reserveres areal til cykelparkering svarende til minimum:

- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig
- 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv, butik og lignende
- 2 cykelparkeringspladser pr. 10 siddepladser/personer til kultur, offentligt og privat service
- 3 cykelparkeringspladser pr. 10 siddepladser/personer til øvrige fritidsformål

#### **§ 5.7**

#### **Dobbelt udnyttelse**

*Ved dobbeltudnyttelse kan parkeringspladserne udnyttes mellem de forskellige anvendelser, f.eks. mellem boliger og kontorerhverv, hvor den enkelte parkeringsplads kan anvendes til erhvervsparkering om dagen og til boligparkering om aftenen. Her kan man tillade en reduktion på 25 % i p-behovet på den af de to anvendelser, der har det mindste p-behov opgjort i antal p-pladser. Reduktionen for dobbeltudnyttelse forudsætter at parkeringspladserne er uden restriktioner i form af reservationer og at pladserne kan udnyttes fleksibelt.*



Cykelparkering skal placeres i nærheden af indgange/opgange og/eller i bebyggelsen.

## § 6. Tekniske anlæg og forsyning

### § 6.1

Alle former for kabler, rør og ledninger til områdets tekniske forsyning, herunder til vej og stibelysning, skal fremføres som jordkabler.

### § 6.2

Ny bebyggelse i området skal kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

### § 6.3

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

### § 6.4

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

### § 6.5

Mindre anlæg til områdets tekniske forsyning i form af teknikbokse og lignende, skal for så vidt muligt integreres i bebyggelsen. Hvis dette ikke er muligt skal de placeres samlet eller gruppevis.

### § 6.6

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

### § 6.7

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

### § 6.8

Opsætning af antenner, parabler og lignende skal ske så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Parabler må have en diameter på maksimalt 1.0 m.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1

Der må samlet maksimalt opføres 6.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal indenfor lokalplanområdet.

Af de 6.000 m<sup>2</sup> må der maksimalt opføres:

- 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv
- 300 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til offentligt og privat service
- 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til kultur eller mindre butikker

Herudover må der etableres parkeringskælder under terræn, mindre skure til renovation, cykler og opbevaring af brugsgenstande, samt tekniske anlæg m.v.

### § 7.2

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene 1,2 og 3.

### § 7.3

Bygningernes facade mod vej (Kongensstræde, Fynsgade og Oldenborggade) må højst placeres 0,5 m fra vejskel.

### Byggefelt 1

Hjørneejendommen mod Kongensstræde/Fynsgade skal i stueplan have en skrå (45 grader) hjørneafskæring. Der skal fra vejareal være mindst 3 meter op til fremspringende bygningsdele.

### **Note**

*Maksimalt bruttoetageareal til erhverv, kultur, offentlig og privat service samt butiksmål, kan reguleres indbyrdes såfremt det ikke giver anledning til et øget bidrag til den samfundsmæssige risiko for området.*

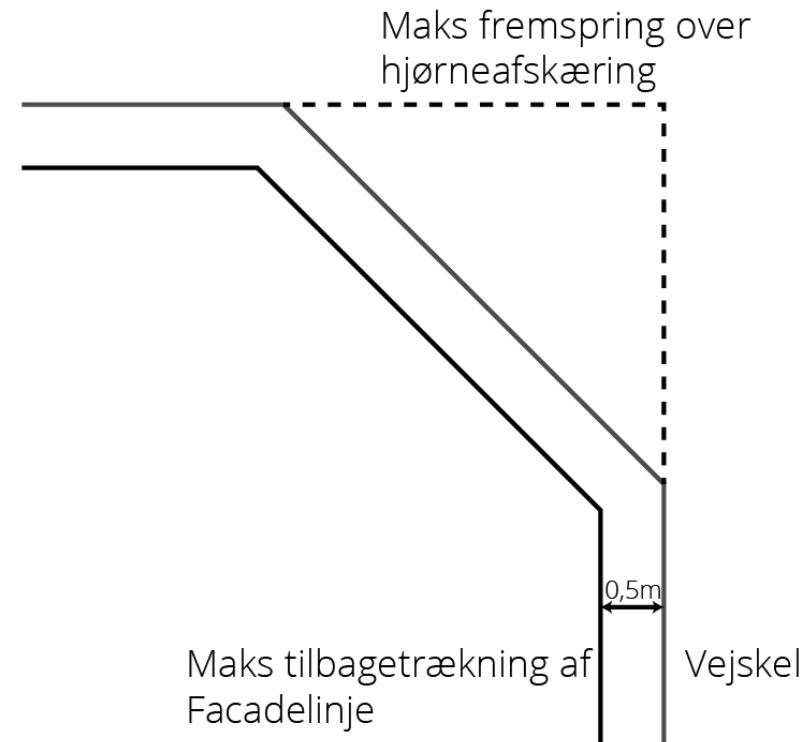
*Den nøjagtige fordeling af bruttoetageareal for virksomheder, vurderes i hvert enkelt tilfælde under hensyn til virksomhedens art.*

### **Note**

*Terrasser på terræn, der anlægges fra bebyggelsens vestvendte facade, kan overskride byggefeltet.*

### **Note**

*Illustration af afstand til vejskel.*



#### § 7.4

##### Byggefelt 1

Byggefelt 1 må opføres i 2-4 etager, dog ikke højere end kote 20.00 DVR90.  
4. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.

##### Byggefelt 2

Byggefelt 2 må opføres i 3-5 etager, dog ikke højere end kote 24.00 DVR90.  
5. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.

##### Byggefelt 3

Byggefelt 3 må opføres i 4-6 etager, dog ikke højere end kote 27.50 DVR90.  
6. etage må kun anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser.

### § 7.5

Der skal laves to passager fra Kongensstræde til fælles opholdsareal i gårdrum af mindst 5 m bredde som i princippet vist på kortbilag 4.1 - fremtidige forhold.

### § 7.6

Der må etableres tagterrasser. Tagterrassen medregnes til etageantallet.

Tagterrasser skal placeres og indrettes ud fra følgende principper.

- Værn skal placeres mindst 1.0 m fra facadelinje mod vej, gårdrum og passager.
- Værn omkring tagterrasser må ikke overstige en højde på 1.65 m.

Tagterrasser skal placeres indenfor de angivne områder på kortbilag 4.2 - Fremtidige forhold - tagterrasser.

### § 7.7

Der må indenfor areal udlagt til opholdsareal på terræn, som angivet på kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold, opføres mindre bygninger til udhusformål såsom cykelskure, depot- og teknikrum, samt overdækkede arealer. Mindre bebyggelse må opføres i maksimalt én etage og må placeres uden for byggefeltene. Det samlede areal må ikke overstige 50 m<sup>2</sup>, og kan ikke fratrækkes krav til samlet fælles opholdsareal.

### § 7.8

Altaner mod vej må pr. etage maksimalt have en samlet længde svarende til 1/2 af den enkelte bygnings facadelængde.

Altaner må have et maksimalt fremspring fra facaden på 1.65 m. Altaner må overskride byggefeltet med maksimalt 1.5 m mod vej og 1.65 m mod gårdrum.

### § 7.9

Altaner over færdselsarealer beregnet til motorkøretøjer skal placeres med en frihøjde på min. 4.4 m målt fra terræn til underkant af altan.

### **Note**

*Det kræver vejmyndighedens tilladelse at anbringe faste genstande, skilte el.lign., hvis de rager ind over en offentlig vejs areal. Der kan dog uden vejmyndighedens tilladelse anbringes karnapper, åbne altaner, udbuede vinduer og lignende bygningsdele, der er hævet 2.8 m over fortov, dog kun*

Altaner mod øvrige arealer skal placeres med en frihøjde på min. 3.0 m målt fra terræn til underkant af altan.

Der må ikke etableres altaner i stueetagen, dog gerne franske altaner i flugt med facaden samt tilbagetrukne/indeliggende altaner.

#### **§ 7.10**

Der må etableres altaner/tagterrasser til ophold på karréernes støjbelastede facader/tage, såfremt der med nem adgang fra de enkelte boligenheder etableres udendørs opholdsarealer, der opfylder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

#### **§ 7.11**

Karnapper på en facade mod omgivende veje må for hver bygning maks. have et omfang på 20 % af facadens samlede areal, og have et fremspring fra facaden på maks. 1 meter.

#### **§ 7.12**

Der må etableres kælder under bebyggelse og gårdrum. Såfremt der etableres kælder skal gulvkote i stueetagen etableres maksimalt 30 cm over nærliggende vejkode.

Kælder under gårdrum skal udføres så der ovenpå kan etableres beplantning som eksempelvis buske.

*indtil 1.5 m fra kørebane kant eller cykelsti, samt porte, døre, skodder og vinduer, der er indrettet til at åbne udad, når deres underkant holdes i en højde af mindst 2.3 m over fortov. (Jf. Lov om offentlige veje m.v § 86, for faste genstande over vejarealet)*

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader

#### § 8.1

Facader mod Kongensstræde skal udføres med en lodret opdeling i enheder á maksimalt 15 meters længde, der varierer i materialeudtryk og/eller etageantal.

#### § 8.2

Facader skal for minimum 60 % af facadearealet udføres i ensartet materiale. Vinduesåbninger er ikke medtaget.

#### Byggefelt 1

Til udvendige bygningssider for byggefelt 1 skal anvendes farver fra den klassiske pigment-farveskala eller hvide og grå nuancer. Farvesætning skal ske efter princippet, som er vist på farveskalaen i bilag B - farveskala. Træ kan fremstå som ubehandlet.

#### § 8.3

Bygningers stueetager mod Kongensstræde skal fremstå som åbne facader med større, transparente vinduespartier samt indgangspartier. Med åben facade forstås et glasareal på minimum 20 % af stueetagens facadeareal. Heraf skal minimum et vinduesparti være placeret med underkant maksimalt 1.2 m over terræn.

#### § 8.4

Til facadebeklædning må ikke benyttes spejlglas og lignende reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

### Tage

#### § 8.5

Tage må maksimalt udføres med en hældning på op til 45 grader.

#### **Note**

*Ved skrånende terræn, måles afstand fra terræn til midt af underkant vindue.*

#### **Note**

*Der gøres opmærksom på de i § 7.4 fastsatte topkoter for bebyggelsen.*

Tage med ensidig taghældning må maksimalt have en hældning på op til 15 grader, hvor den forhøjede side ikke må orienteres mod vej.

Der må etableres flade tage.

#### **§ 8.6**

Til tage må kun anvendes materialer som tegl, skiffer, træ, tagpap og forpatineret/farvet metal i princippet indenfor farvesætningen, som er vist på farveskalaen i bilag B – farveskala. Tage kan alternativt etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

#### **§ 8.7**

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

### Mindre bygninger

#### **§ 8.8**

Mindre bygninger til udhusformål, cykelskure, affaldsskure og lign. skal opføres med saddeltage med en hældning på op til 30 grader, flade tage eller ensidig taghældning med en hældning på op til 15 grader.

Overdækkede arealer skal udføres som fladt tag.

#### **§ 8.9**

Facader på mindre bygninger til udhusformål, cykelskure, affaldsskure og lign. skal udføres i materialer som tegl, træ og forpatineret/malet metal.

Tage skal udføres med tagpap, træ eller forpatineret/farvet metal.

Tage kan alternativt etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

Materialer skal fremstå i princippet indenfor farvesætningen, som er vist på farveskalaen i bilag B – farveskala. Træ kan fremstå som ubehandlet.

### Tekniske anlæg



#### **§ 8.10**

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg, varmepumper og lignende tekniske anlæg på facader skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur eller afskærmes. Mod gade må tekniske anlæg på facader ikke have et større fremspring end 10 cm.

#### **§ 8.11**

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

#### **§ 8.12**

Mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning skal udformes så de fremstår afskærmede, eksempelvis i form af afskærmende beplantning eller inddækket i træ.

### **Energiproducerende anlæg**

#### **§ 8.13**

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 skal indgå som en del af tagfladen.

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 facadelinje.

#### **§ 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**

Energiproducerende anlæg og anlæg til indvinding af solenergi på facader, skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

### **§ 8.16**

Til energiproducerende anlæg og anlæg til indvinding af solenergi 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.

### **§ 8.17**

Der må ikke etableres energiproducerende anlæg og anlæg til indvinding af solenergi på mindre bebyggelse i gårdrum og på opholdsarealer

## **Skiltning**

### **§ 8.18**

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade.

Der må på den enkelte virksomhed/butik kun reklameres for virksomheden selv. Tekst på skilte må kun indeholde navn, branche, symboler eller logoer.

Opsætning af lysaviser, digitale skilte med skiftende billeder og tekster og andet bevægeligt eller blinkende lys er ikke tilladt på bygningernes facader.

Løse bannerskilte og pyloner er ikke tilladt.

### **§ 8.19**

Erhverv over stueetagen må kun benytte henvisningsskilte.

Henvisningsskilte skal placeres på bygningen ved indgangen i gadeplan og skal i størrelse tilpasses bygningen, dog ikke større end 0.25 m<sup>2</sup>. Der må opsættes et skilt for hver virksomhed. Er der flere virksomheder i samme ejendom, skal skiltene være ens og samordnes.

Skiltning til selvstændige erhverv over stueetagen kan kun udføres som folie på vinduerne. Skiltene skal placeres i bunden af vinduerne og må maksimalt have en højde på 15 cm.

### **§ 8.20**

Facadeskilte må kun placeres i forbindelse med ejendommens stueplan og skal så vidt muligt placeres lige over virksomhedens/butikkens vinduer og under 1. sals vinduer.

Facadeskiltes udformning og størrelse skal tilpasses facadens størrelse og proportioner.

Tekst og logo kan udføres med indbygget belysning, alternativt som enkeltstående bogstaver med bagudrettet belysning, som er så svag, at den ikke blænder trafikanter og naboer. Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0.25 m.

### **§ 8.21**

Udhængskilte må kun placeres i forbindelse med ejendommens stueplan og skal så vidt muligt placeres lige over virksomhedens/butikkens vinduer og under 1. sals vinduer. Der må opsættes ét udhængskilt for hver butiksfacade.

Udhængskilte må maksimalt have et fremspring fra facaden på 1 m og skal monteres under gesims eller anden form for etageadskillelse. Skiltet må maksimalt have en størrelse på 0.5 m<sup>2</sup>.

Udføres udhængskiltet som lyskasse, skal det have lukkede sider og kun bogstaver, symboler og logo må være oplyst.

### **§ 8.22**

Folieskiltning i vinduer og døre i stueplan kan udføres som alternativ eller som supplement til facadeskilte. Folieskiltning skal udføres som enkeltstående bogstaver i lys farve med en højde op til 40 cm og logoer op til 0.25 m<sup>2</sup> og med en maksimal bredde på 50 cm.

Skiltenes samlede areal må maksimalt udgøre 1/4 af vinduets eller dørens areal.

Folie, der dækker og lukker vinduesarealer, kan ikke tillades. Dog, for at hindre indblik, kan translucent folie opsættes på vinduesarealernes nederste 80 cm, forudsat at vinduerne er udført til gulv.

**§ 8.23**

Der må indenfor lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

## § 9 Ubebyggede arealer

### § 9.1

Der skal anlægges et sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere på terræn. Det fælles opholdsareal, der omfangsmæssigt skal være mindst 700 m<sup>2</sup>, skal placeres inden for det angivne område til opholdsareal vest for bebyggelsen, som i princippet vist på Kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold.

### § 9.2

Ubebyggede fælles opholdsarealer, der ikke anvendes til veje, stier og aktivitetsarealer, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder.

### § 9.3

Der må, på fællesarealer og større sammenhængende arealer, ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur.

### § 9.4

Der må ikke opsættes faste eller levende hegn, porte og lignende mellem bygninger eller indenfor areal udlagt til opholdsareal på terræn, som angivet på kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold, som kan hindre adgangen til og internt i området.

Hegn omkring private haver og terrasser skal udføres som levende hegn, og må ikke overstige 1,0 m. Levende hegn kan suppleres med trådnæt indadtil mod bolig.

Der må etableres støjskærm på op til 2,0 m mod lokalplanområdets nordlige, vestlige og sydlige skel.

### § 9.5

#### **Note**

*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.*

*Opholdsarealer bør tilsigtes udført således at de tilgodeser adgang for alle jf. "DS 3028 - Tilgængelighed for alle".*

#### **Note**

##### Aktivitetsareal

*Skal forstås som areal anvendt til legeplads, fysiske aktiviteter og mulighed for siddende ophold.*

#### **Note**

*Der henvises til Miljø- og Fødevarerministeriets liste over invasive arter.*

#### **Note**

*Fælles opholdsareal skal være frit tilgængelige for alle, og må ikke begrænses til enkelte beboere eller ejendomme indenfor lokalplanområdet.*

#### **Note**

Opholdsarealer på terræn skal placeres og udformes således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj og virksomhedsstøj kan overholdes.

*Opholdsarealer på terræn forstås som fælles opholdsareal i gårdrum, samt private terraser til den enkelte bygning.*

# § 10 Terrænregulering

## § 10.1

Der er må terrænreguleres fra eksisterende terræn og op til kote 5.0 DVR90. Der må dog ikke terrænreguleres nærmere skel mod nabo end 0,5 m.

Der må etableres støttemur med højde på op til 1,0 m mod lokalplanområdets vestlige naboskel.

# § 11 Forudsætning for ibrugtagning

## Støj

### § 11.1

- Det er dokumenteret at ingen facader på boliger og bygninger til anden støjfølsom anvendelse har et støjniveau fra virksomheder, på mere end 48 dB (nat, weekend).
- Før ny bebyggelse i støjbelastede områder tages i brug skal det dokumenteres, at støjen på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj og at indendørs opholdsrum er sikret et godt lydmiljø. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, samt tillæg nr. 1 fra juli 2007.
- Før ny bebyggelse i støjbelastede områder tages i brug skal det dokumenteres, at støjen på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, og at indendørs opholdsrum er sikret et godt lydmiljø i henhold til Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4, 2007: Støj fra veje.

## Generelt

### § 11.2

Ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Den til bebyggelsen hørende andel af veje-, adgangs-, opholds og parkeringsanlæg er etableret.
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.

### **Note**

*Dokumentation:*

*Bygherre dokumenterer for støjforhold ved måling eller beregning udført af akkrediteret firma, eller på anden måde tilsvarende.*

### **Note**

*Parkering og anlæg:*

*I forbindelse med udviklingen af Kanalbyens samlede område kan der etableres midlertidig parkering på terræn. I forbindelse med færdigmelding skal der fremsendes redegørelse der som minimum indeholder angivelse for placering af midlertidig parkeringsanlæg, periode for midlertidighed, samt redegørelse for fremtidig parkering.*

*Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagning 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.*



## § 12 Servitutter

### § 12.1

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).

### § 12.2

Oversigt over gældende servitutter fremgår af bilag A, servitutlisten. Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

### **Note**

*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.*

## § 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

### § 13.1

Lokalplan 330 vedtaget 10. juni 2014 vil blive ophævet, på de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan 376. Ophævelsen sker ved den endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf.

## § 14 Grundejerforening

### § 14.1

Alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet skal optages i bydelsforeningen - Kanalbyen ved Lillebælt. Dette gælder ikke for Fredericia Kommune, hvor kommunen er ejer af vejarealer.

# § 15 Lokalplanens retsvirkninger

## Midlertidige retsvirkninger

### § 15.1

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.

# Vedtagelsespåtegning

## §16.1

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

[\[xx.xxx 20xx\]](#)

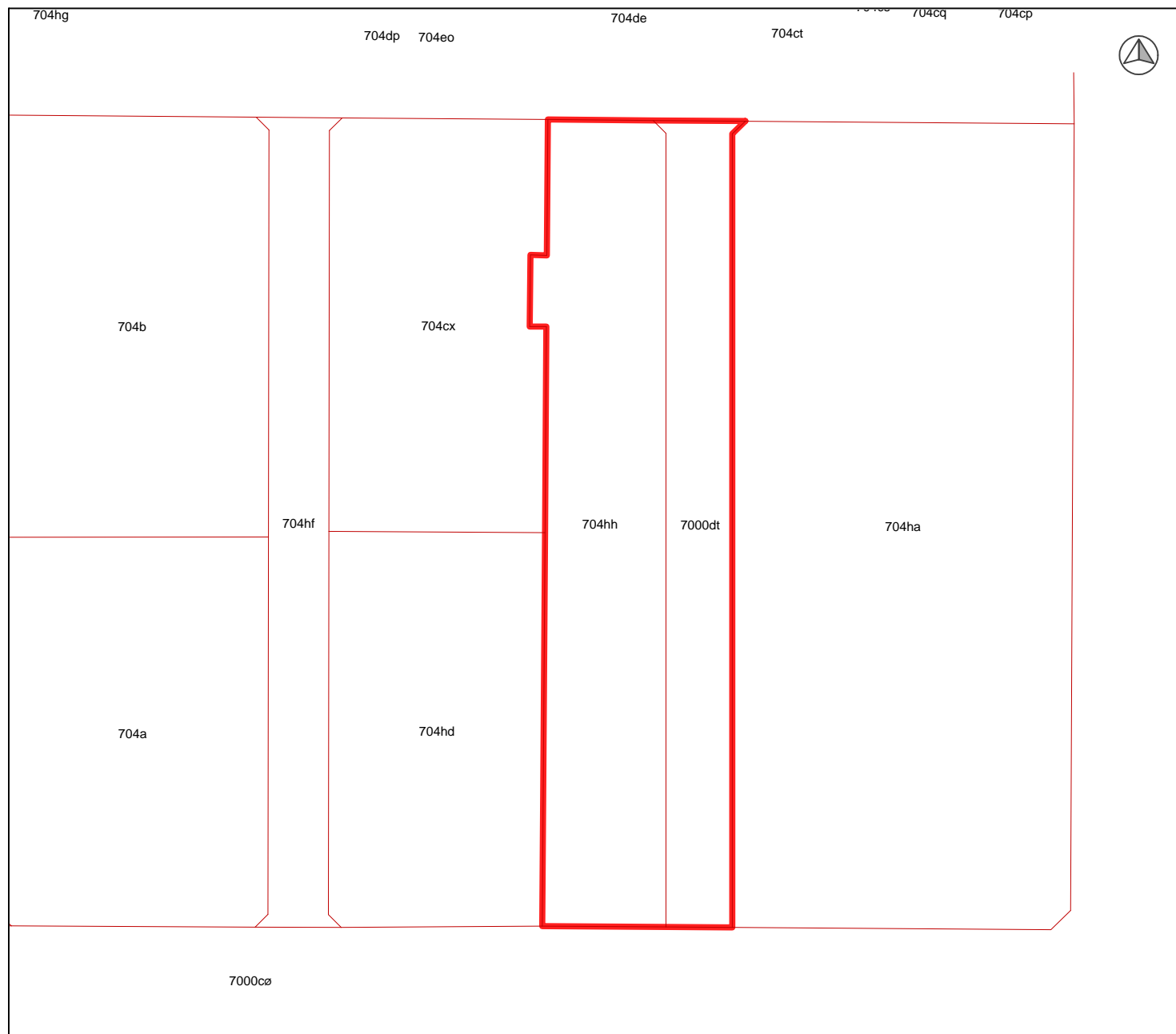
Steen Wrist Ørts	Camilla Nowak Kirkedal
Borgmester	Konstitueret kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden


[\[xx.xxx 20xx - xx.xxx 20xx\]](#)

# Kortbilag

# KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune



# KORTBILAG 2 - Luftfoto



## SIGNATURFORKLARING



Lokalplanafgrensning



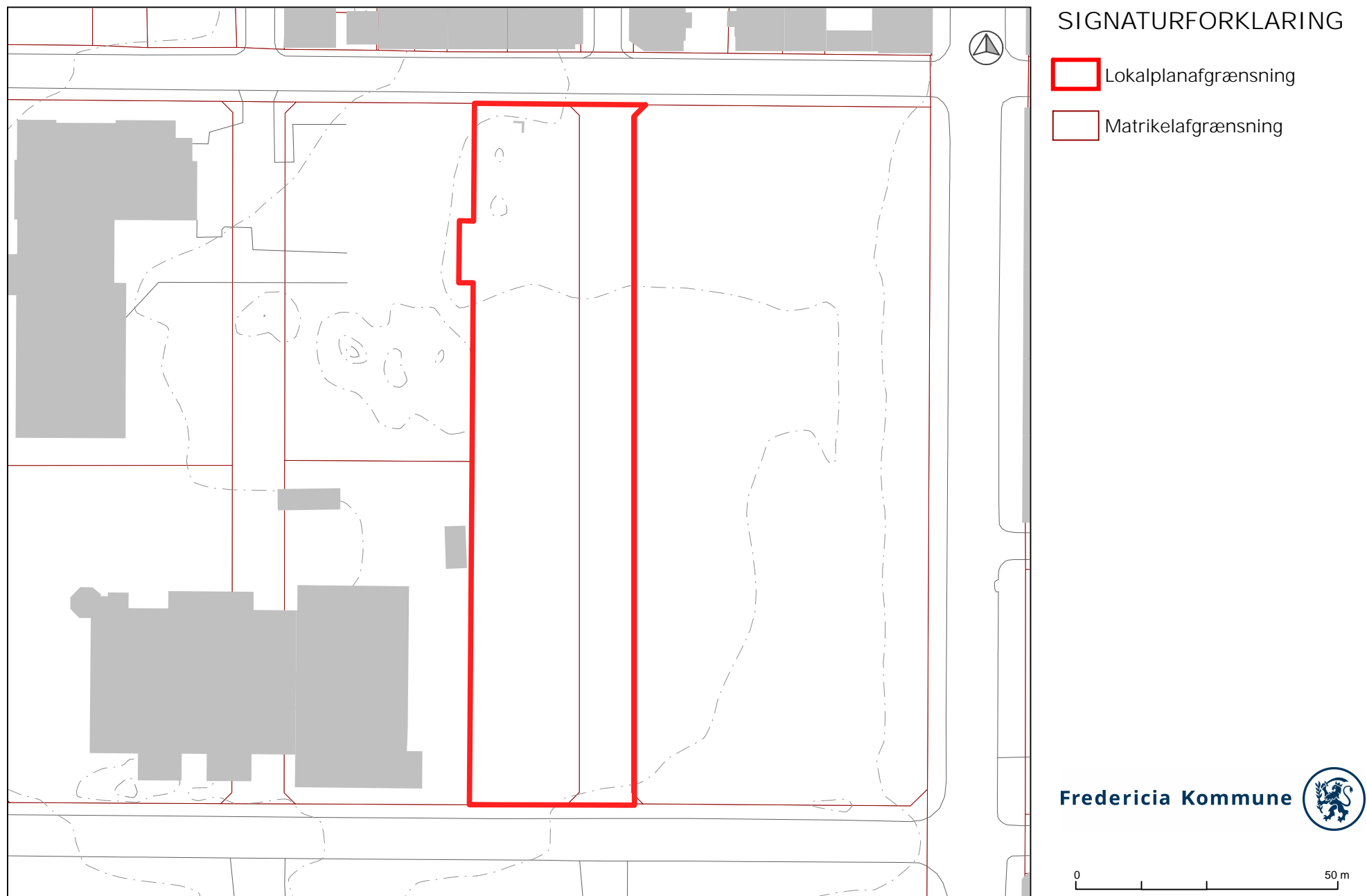
Delområder

Fredericia Kommune

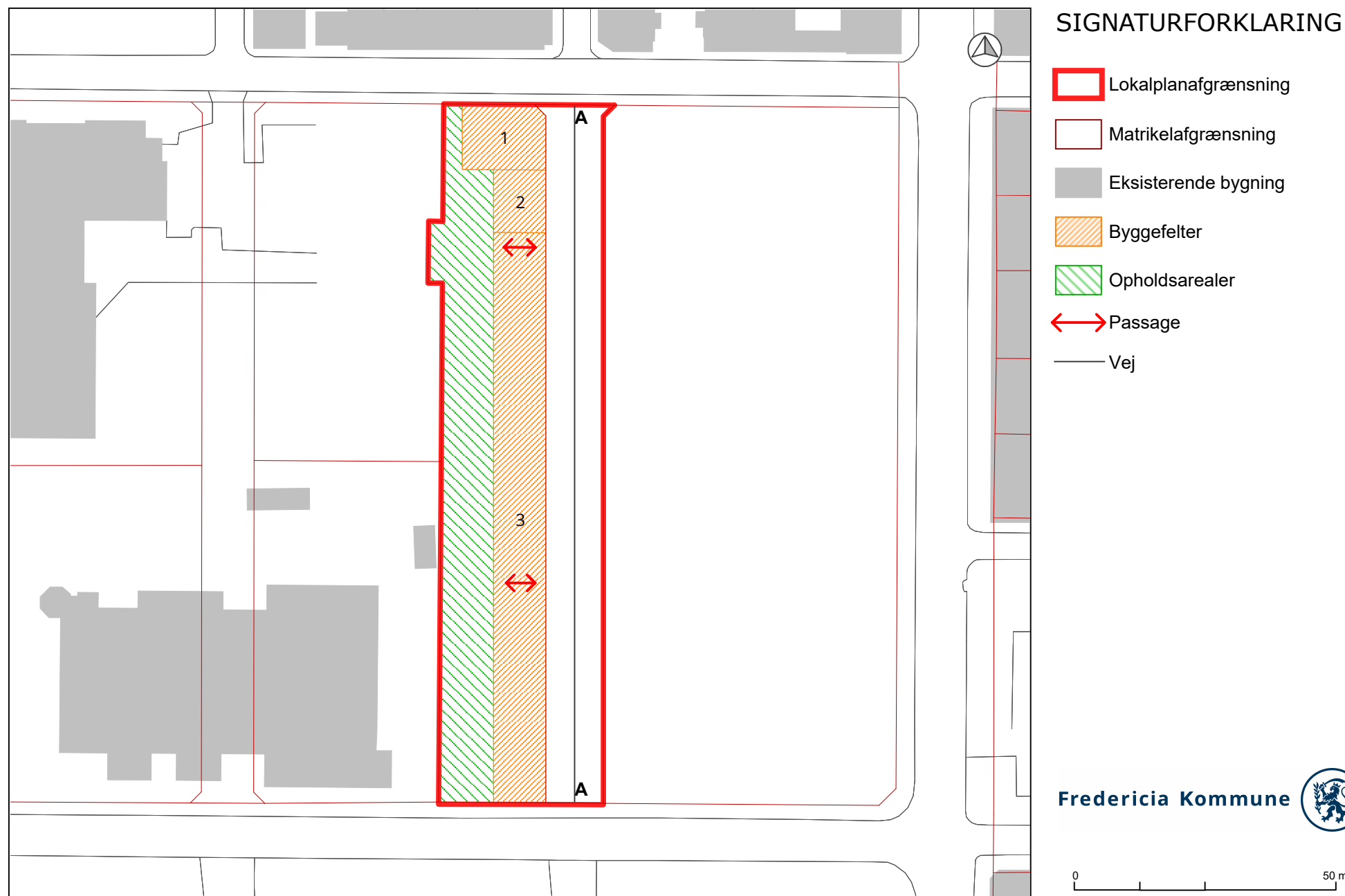




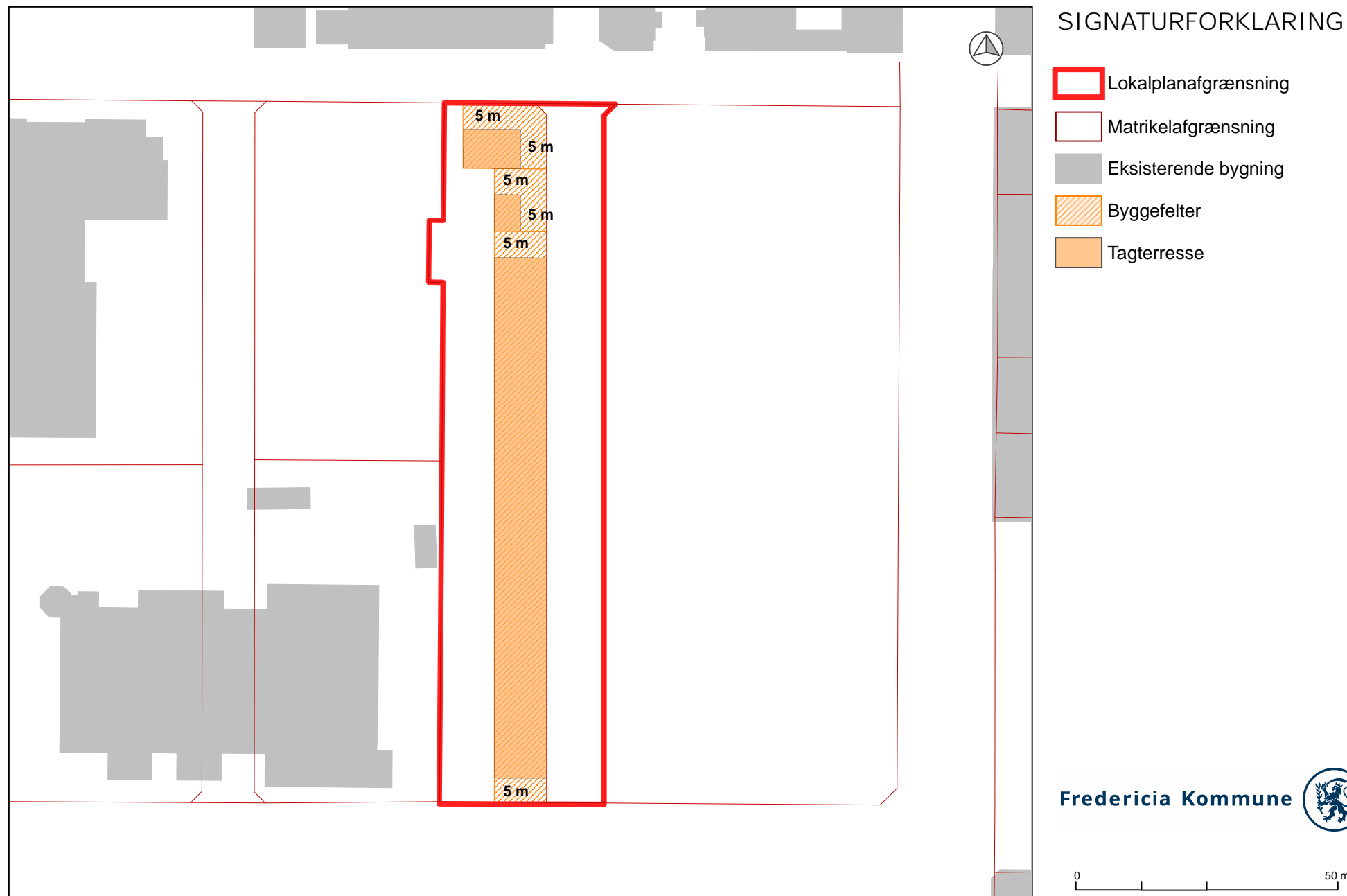
## KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



## KORTBILAG 4.1 - Fremtidige forhold



## KORTBILAG 4.2 - Fremtidige forhold - tagterrasser



# Bilag



J.nr. 20132086

## Servituterklæring for delområde 46a beliggende på matr.nr. 704hh Fredericia Bygrunde.

Redegørelse for hvilke af de på ovennævnte ejendom tinglyste servitutter, som vedrører delområde 46a:

Der er **ikke** tinglyst servitutter på ejendommen.

Fredericia, den 25. maj 2020

Olaf Nielsen  
Landinspektør

### LANDINSPEKTØRER

A Vendersgade 26, 1. sal  
7000 Fredericia  
T 7591 1200  
F 6313 6808  
N 55° 33' 56.76"  
E 9° 45' 16.52"

LIFA A/S Landinspektører  
CVR 20937289  
BANK Jyske Bank: 5053-200100-0  
WWW lifa.dk  
@ on@lifa.dk

Fredericia  
Kerteminde  
Kolding  
Middelfart  
Odense

T 7591 1200  
T 6532 1771  
T 7550 4900  
T 6441 8100  
T 6313 6800

Ringe  
Vejle  
Vissenbjerg  
Århus  
Glostrup

T 6262 2563  
T 7641 7100  
T 6480 1500  
T 8693 9300  
T 3810 4700




























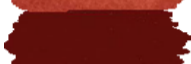








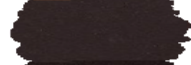








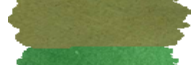











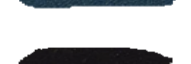








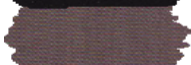























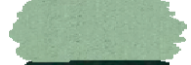





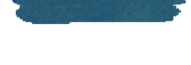











Signaturforklaring

 Må bruges

 Må ikke bruges

Til udvendige bygnings-  
 sider skal anvendes de  
 klassiske  
 pigment-farveskala  
 eller hvide og grå  
 nuancer. Farvesætning  
 skal ske efter princip-  
 pet, som er vist på  
 farveskalaen.

Farverne 1 til 37 tager  
 udgangspunkt i de  
 klassiske pigmentfarv-  
 er. Farverne A og B er  
 nuancer af hvid og grå.

Farver		Bygningsdele	Facadefarver		Tage	
Hvide pigmenter	Hvidtekalk (både pigment og bindemiddel i ét)	1				
	Kridt, Slemmet kridt	2				
	Zinkhvidt	3				
	Titanhvidt	4				
Gule pigmenter	Guldokker	5				
	Rå Terra di Siena, oxydgult	6				
	Kadmiumgult	7				
	Jernvitriolkalk (Hvidtekalk & jernvitriol - ikke et pigment)	8				
Røde pigmenter	Rødokker, Teglrødt, Svenskrødt, Falurødt, Brændt Terra di Siena	9				
	Jernmønje, Hæmmatit	10				
	Italiensk rødt, Engelsk rødt, Jernoxidrødt	11				
	Caput Mortuum, Dodenkopf	12				
Brune pigmenter	Rå umbra	13				
	Brændt umbra	14				
	Kasslerbrunt	15				
Grønne pigmenter	Grøn umbra	16				
	Grønjord, Verona-grønjord, Bøhmisk Grønjord	17				
	Kromoxydgrønt	18				
Blå pigmenter	Ultramarinblåt, Lapis Lazuli (fremstillet kunstigt siden 1826)	19				
	Berlinerblåt, Pariserblåt	20				
	Koboltblåt	21				
Sorte pigmenter	Kønrøg, Sodsart	22				
	Bensort	23				
	Jernoxydsort	24				
	Grafitgrå, Grafitall (fortrinsvis til jern)	25				
De klassiske blandingsfarver	Varm grå (Kridt/zinkhvidt/titanhvidt + oxydsort)	27				
	Kold grå, Perlegrå (hvidtekalk + kønrøg)	28				
	Lys guldokker, Skagensgult, Dragørgult (Hvidtekalk/hvidt + guldokker)	29				
	Gammelrosa, Lys Engelsk rød (Hvidt + rødokker + en knivspids brændt umbra)	30				
	Lavendelblåt (Hvidt + ultramarinblåt + en knivspids brændt umbra)	31				
	Dueblåt, Køkkenblåt, Lys Berlinerblåt (Hvidt + koboltblåt + en knivspids brændt umbra)	32				
	Lys køkkengrønt (Berlinerblåt + kadmiumgult + hvidt + en knivspids brændt umbra)	33				
	Lys grøn umbra (Hvidt + Grøn umbra)	34				
	Støvgrønt (Hvidt + Grønjord + en knivspids Brændt umbra)	35				
	Vogngrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn, Københavnergrøn	36				
	1 Blågrøn, "Søgrøn Fredericia" (Ultramarinblåt + Kromoxydgrønt)	37				
Andre	Hvide nuancer	A				
	Grå nuancer	B				

# Kommuneplantillæg

Forslag til lokalplan 376 er offentliggjort samtidig med forslag til kommuneplan nr. 21. Kommuneplantillægget kan læses i den digitale kommuneplan - [indsættes som link direkte til kommuneplantillæg](#).