



## **NOTAT - Indkomne bemærkninger til Lokalplan 376 – Kanalbyen nord for Oldenborggade, samt Tillæg 21 til Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune**

Notatet indeholder et resumé af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af Forslag til Lokalplan 376 – Kanalbyen nord for Oldenborggade, samt Tillæg 21 til Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune.

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 25. maj til den 20. juli 2021. Ved høringens udløb var der indkommet i alt 4 henvendelser fra følgende:

1. Haderslev stift, Maria Halken Linemann
2. Tom Honoré
3. Slots- og Kulturstyrelsen, Merete Lind Mikkelsen
4. Kirsten og Kim Andersen

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

Indkomne forslag og bemærkninger (resumé)	Administrationens vurdering	Indstilling
<b>Afsender (1)</b> Haderslev stift, Maria Halken Linemann		
Stiftsøvrigheden har vurderet, at planforslaget ikke berører Sct. Michaelis Kirkes landskabelige eller kirkelige interesser, hvorfor Stiftsøvrigheden på det foreliggende grundlag ingen bemærkninger har til planforslaget.	Der er ikke modtaget yderligere bemærkninger fra menighedsråd.  Det vurderes, at bemærkningerne ikke giver anledning til at lokalplanforslaget ændres.	Ingen ændringer
<b>Afsender (2)</b> Tom Honoré		
<u>Lokalplan og plangrundlag</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Visuel påvirkning og bygningshøjder                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebyggelse i højden frygtes at påvirke udsyn fra voldanlæg</li> <li>• Panoramaudsynet fra volden vurderes påvirket af byggeri i 6 etager - det bemærkes at der bør bygges i maksimalt 4 etager med en variation der medfører bebyggelse i 2-3 etager og maksimalt én bebyggelse i 6 etager.</li> <li>• Bebyggelse i højden frygtes at påvirke udsyn fra voldanlæg</li> <li>• Kotehøjde på Kongensstræde bør medføre en lavere bygningshøjde, således at bebyggelse ikke overstiger voldkronen</li> </ul> </li> <li>2. Bebyggelse                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebyggelsesprocent er overskredet</li> <li>• Etageareal er overskredet</li> </ul> </li> </ol>	<u>Lokalplan og plangrundlag</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.                             <p>Det er korrekt at bebyggelsens højde vil medføre synlighed i panoramaudsynet fra voldkronen.</p> <p>Som det fremgår af kommuneplanens generelle rammer er "de særlige panoramakig, skabt ved voldens formation og byens kuperede terræn ud over byen og Lillebælt er vigtige for oplevelsen af byen og dens placering ved Lillebælt. Panoramaerne sikres ved at bygningshøjderne generelt i bymidten ikke overstiger voldkronen. Der er dog ikke noget til hinder for, at der opføres enkelte høje bygninger, såfremt de opføres som slanke bygninger, der ikke hindrer det bredere panoramakig ud over bæltet."</p> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Ingen ændringer</li> <li>2 Ingen ændringer</li> <li>3 Ingen ændringer</li> <li>4 Ingen ændringer</li> <li>5 Ingen ændringer</li> <li>6 Ingen ændringer</li> </ol>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etageantal og variation. Foreslås 2-4 etager og muligvis enkelt bygning på 6 etager.</li> <li>• Mangfoldighed ved procentvis fordeling til bolig, erhverv og kultur er ikke imødekommet</li> <li>• Skyggeforhold</li> </ul> <p>3. Vejbrede på 9 m i Kongensstræde frygtes at medføre reduktion af sigtelinjen ved etablering af altaner over vejareal og vanskeliggøre brandredning</p> <p>4. Parkering udsættes til andre områder – Kongensstræde</p> <p>5. Indsiger ønsker den samlede kommuneplan underkendt, med hensyn til byggerier og lokalplaner i Kanalbyen</p> <p><u>Habilitet</u></p> <p>6. Indsiger har afgivet bemærkninger til lokalplanens indhold og kommuneplan samt inhabilitet i forhold til kommunalbestyrelsesmedlemmer, der sidder i selskabsbestyrelser.</p>	<p>Kanalbyen er indtænkt i ovennævnte betragtninger og i tilvejebringelsen af de konkrete kommuneplanrammer.</p> <p>Af de generelle rammer fremgår det endvidere at "panoramakiggene fra voldanlægget, fra J.B. Nielsens Plads, fra Oldenborggade og fra den sydlige del af Kongensgade udover det tidligere Kemiraareal er midlertidige indtil området bebygges. Når området er udbygget vil der fra Oldenborggade og JB. Nielsens Plads være kig ned igennem bebyggelsen ud mod Lillebælt via de nye gader. Man kan i dag se Lillebælt fra dele af voldkronen. Det vurderes at man, efter færdigudbygning af FredericiaC området, fra de højeste steder og ned igennem de nord sydgående gader vil kunne se noget af byggeriet på FredericiaC og længere væk vil man kunne se Lillebælt."</p> <p>Da der ydermere i de generelle rammer for bebyggelsehøjder benævnes at der "for at bevare Fredericias identitet som fæstningsby og bevare panoramaudkig, må bebyggelsen generelt set ikke overstige voldkronens højde. Det vil sige, at der nærmest Nørre Voldgade ikke må opføres bygninger i mere end 2-3 etager stigende til 6 etager i den sydlige del af bymidten. Enkelte bygninger og bygningsværker er endnu højere end 6 etager. De bryder dog ikke panoramakiggene, fordi de optræder som slanke "tårne" i den brede synsvinkel."</p> <p>Det bemærkes endvidere at der i kommuneplanen ikke er fastsat kotehøjder for bebyggelse.</p>	<p>7 Ingen ændringer</p>
--	--	------------------------------

	<p>Det vurderes at lokalplanforslaget ikke er i strid med kommuneplanens generelle rammer og at synligheden fra voldanlægget ikke vil blive anderledes end forventet i de generelle rammer.</p> <p>Af kommuneplanramme B.BE.2, som er gældende for området, fremgår at bebyggelse kan opføres i 5 etager. Kommuneplantillægget der følger lokalplanforslaget muliggør en 6 etage.</p> <p>Lokalplanforslaget rummer konkret bestemmelser om at området inddeles i byggefeltter med angivelse af etageantal og maksimal bygningshøjde. Lokalplanforslaget rummer endvidere konkret bestemmelser om at anvendelse af øverste etage, herunder en 6. etage, alene må udnyttes til formål som tagterrasse og teknik.</p> <p>Det er intentionen at kunne udnytte tagfladen af 5. etage til andet formål end den i forvejen mulige tagkonstruktion. Det bemærkes at eksempelvis en tagterrasse anskues som én etage, hvilket nødvendiggør muligheden for 6 etager.</p> <p>Det vurderes at der med begrænsning af anvendelsen for den 6. etage (øverste etage) er imødekommet bekymring om bebyggelsens påvirkning i højden.</p> <p>2.</p> <p><i>Bebyggelsesprocent</i></p>	
--	--	--

Det er korrekt at der jf. Kommuneplanen 2017-2019, i de generelle rammer er beskrevet en bebyggelsesprocent på ca. 130 % for hele Kanalbyens område. Der er jf. kommuneplanramme B.BE.2, dækkende for lokalplanområdet, ikke fastsat en specifik bebyggelsesprocent. Det vurderes ikke at bemærkningen giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

#### *Etageareal*

Lokalplanområdet omfatter del af byggefelt 46, der jf. Kommuneplanramme B.BE.2 giver mulighed for 19.000 m<sup>2</sup> etageareal. Af lokalplanen fremgår det at der samlet må etableres 6.000 m<sup>2</sup> etageareal indenfor det udlagte lokalplanområde.

Det er endvidere korrekt at etageareal jf. gældende bygningsreglement omfatter en sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende. Til etageareal medregnes dog eksempelvis ikke åbne altaner og åbne tagterrasser og den del af kælder hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet. Der henvises til bygningsreglementets kapitel 23 for fyldestgørende beskrivelse.

Et konkret projekt der opføres indenfor lokalplanområdet skal i forbindelse med byggesagsbehandling redegøre for det samlede etageareal fastlagt i lokalplanen.

#### *Etageantal og variation*

Der er jf. kommuneplanramme B.BE.2, dækkende for lokalplanområdet, mulighed for bebyggelse i op til 5 etager. Med Kommuneplantillæg muliggøres en 6 etage.

Af lokalplanforslaget fremgår det at området inddeles i 3 byggefelter med maksimalt etageantal på henholdsvis 4, 5 og 6 etager. Øverste etage må alene anvendes til formål som tagterrasser og teknikrum.

Af lokalplanforslaget fremgår det ligeledes at øverste etage på de enkelte byggefelter alene må anvendes til formål som teknikrum og tagterrasser. Det fremgår yderligere at såfremt der etableres tagterrasser vil dette medregnes som en etage. Der er ligeledes mulighed for etablering af kælder under bebyggelse med en gulvkote i stueetagen på maksimalt 30 cm over nærliggende vej-kote.

Det er endvidere korrekt at etageantal jf. gældende bygningsreglement omfatter udnyttelige tagetager og kældre, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn. Dette vurderes jf. ovenstående at være taget i betragtning i forbindelse med lokalplanforslaget.

*Mangfoldighed ved procentvis fordeling til bolig, erhverv og kultur er ikke imødekommet*

Jf. Kommuneplanen 2017-2019, er der i de generelle rammer beskrevet en målsætning om at Kanalbyens område i helhed vil få en fordeling på;

- Ca. 50 % af bebyggelsen skal være til boligformål.
- Ca. 40 % af bebyggelsen skal være til erhvervsformål (heraf 15.000 m<sup>2</sup> som detailhandel).
- Ca. 10 % skal være til kultur/offentlige formål.

	<p>Der er jf. kommuneplanramme B.BE.2, dækkende for lokalplanområdet, ikke fastsat en specifik procentuel fordeling. Området er dog udlagt til blandede byfunktioner. Af lokalplanforslaget fremgår det at området må anvendes til bolig, offentligt og privat serviceerhverv i miljøklasse 1-2, kultur, fællesfaciliteter og mindre butikker.</p> <p>Det vurderes ikke at bemærkningen giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget.</p> <p><i>Skyggeforhold</i></p> <p>Byggeriet vil, som det fremgår af skyggediagrammerne udarbejdet i forbindelse med volumenstudie kaste skygge på nærområdet. Byggeriet er tilrettelagt således at bebyggelsen ikke i væsentligt omfang skygger for hinanden eller medfører øget skygge på eksisterende bebyggelse i større grad, end hvad der må forventes i et tæt byområde.</p> <p>Lokalplanforslaget arbejder med en nedtrapning mod Fynsgade, hvilket reducerer skyggepåvirkningen på den eksisterende by.</p> <p>Det vurderes, at bemærkningen ikke giver anledning til at lokalplanforslaget ændres.</p> <p>3.</p> <p>Lokalplanforslaget giver mulighed for at altaner må være op til 1,5 m ud over vejskel mod den nye del af Kongensstræde. Dette er i tråd med lokalplanerne 330 og 331 for den del af Kongensstræde, der er placeret syd for Oldenborggade.</p>	
--	---	--

	<p>Lokalplanforslaget indeholder herudover et vejudlæg med en bredde på 11 meter, hvilket bredere end det 10 meter eksisterende vejudlæg for den del af Kongensstræde der er placeret syd for Oldenborggade og nord for Fynsgade. Det vurderes dermed at sigtelinjer er tilgodeset samtidig med at bebyggelsen kan udnytte arkitektoniske elementer som altaner.</p> <p>Endelig udformning og placering af altaner varetages i forbindelse med byggesag for konkret projekt, hvor der ligeledes redegøres for en tilfredsstillende sikkerhed i tilfælde af brand. Altaners endelige placering skal yderligere påses i forhold til gældende lovgivning for vejarealer.</p> <p>Det vurderes, at bemærkningerne ikke giver anledning til at lokalplanforslaget ændres.</p> <p>4.</p> <p>Lokalplanforslaget muliggør etablering af den påkrævede parkering jf. parkeringsnormen indenfor Kanalbyens område.</p> <p>Parkering kan etableres i større parkeringsanlæg der dækker et større område, hvilket er en del af den samlede parkeringsstrategi for Kanalbyen. Dette er yderligere beskrevet i udviklingsplanen. Det er muligt at indrette vejforløbet således at et mindre antal parkeringspladser kan sikres til handicappede og lignende.</p> <p>Det vurderes, at bemærkningerne ikke giver anledning til at lokalplanforslaget ændres.</p>	
--	---	--



	<p>5. Angående indsigers ønske om at påklage kommuneplan og lokalplan: Der henvises til almindelig høringsproces og klagemulighed for den samlede kommuneplan og de enkeltstående lokalplaner og kommuneplantillæg</p> <p><u>Habilitet</u></p> <p>6. Lokalplanforslaget omhandler ikke habilitetsforhold. Det vurderes at der ikke foreligger inhabilitet, og at der er tale om den almindelige undtagelse om sammenfaldende interesser. Der henvises i øvrigt til gældende lovgivning på området.</p>	
<p><b>Afsender (3)</b> Slots- og Kulturstyrelsen, Merete Lind Mikkelsen</p>		
<p>Styrelsen finder det positivt, at byudviklingsprojektet Kanalbyen på de tidligere industrigrunde mod syd vil respektere og videreføre byens karakteristiske retvinklede gadenet, ligesom det også er fastlagt i den gældende lokalplan for facader og skilte i bymidten (LP328).</p> <p>Styrelsen er imidlertid mere betænkelig ved, at der mednærværende lokalplanforslag åbnes for nybyggeri i op til seks etagers højde, da en så relativt stor bygningshøjde bryder med byens traditionelt lave bebyggelse.</p> <p>Slots- og Kulturstyrelsen forudser, at det aktuelle projekt kan være begyndelsen på en udvikling, hvor der tillades yderligere byggeri i måske endnu større højde, hvilket kan</p>	<p>Teknik &amp; Miljø noterer sig at bemærkningen hovedsageligt knytter sig til det konkrete etageantal som lokalplanforslaget giver mulighed for, og en eventuel generel forøgelse af bygningshøjder i midtbyen.</p> <p>Lokalplanforslaget rummer konkret bestemmelser om anvendelse af 6. etage, der alene må udnyttes til formål som tagterrace og teknik. Det er således ikke lokalplanens intention at 6. etage skal udnyttes som en normal bolige tage. Hensigten er at kunne udnytte tagfladen af 5. etage til andet formål end den i forvejen mulige tagkonstruktion.</p>	<p>Der tilføjes en ny bestemmelse der regulerer facadehøjden til maksimalt at være kote 23,5 DVR</p>

<p>føre til en forringelse af Fredericias homogenitet og egenart.</p> <p>Styrelsen skal opfordre til, at den tilladte bygningshøjde inden for lokalplanområdet genovervejes.</p>	<p>Slots- og Kulturstyrelsen har uddybet deres høringssvar og bekymringen går primært på den planlagte bebyggelses facadehøjde, som styrelsen anbefaler ikke bør overstige facadehøjden på den nyere bebyggelse på hjørnet af Kongensgade og langs Oldenborggade.</p> <p>På baggrund af spørgsmål om facadehøjde er der valgt at indstille til en ny bestemmelse i lokalplanen der regulerer facadehøjden til maksimalt at være i kote 23,5 DVR, men hvor trappetårn og elevatortårn er undtaget. Der vurderes at en maksimal facadehøjde i kote 23,5 DVR er fint i tråd med området syd for Oldenborggade, der er etableret med en facadehøjde lidt under kote 23 DVR.</p>	
<p><b>Afsender (4)</b> Kirsten og Kim Andersen</p>		
<p><u>Etageantal</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En bygningshøjde på over 5 etager er i strid med den oprindelige kommuneplan og lokalplan.</li> <li>• Med vedtagelsen af lokalplan 376 og et kommende byggeri i 6 etager bliver de frataget en del af deres udsyn mod nord, som yderligere vil forringe værdien af vores lejlighed.</li> <li>• Endvidere vil 6 etager kompromittere oprindelige ideer om panoramakig.</li> </ul> <p><u>Sigtelinje</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altaner udover Kongensstræde vil reducere sigtelinjen.</li> </ul>	<p><u>Etageantal</u></p> <p>Det er korrekt at gældende kommuneplan angiver 5 etager, hvorfor der er udarbejdet forslag til kommuneplantillæg. Der er ikke en allerede eksisterende byggetsgivende lokalplan for området, og forslaget er dermed ikke i strid med en eksisterende lokalplan.</p> <p>Projektet er blevet bearbejdet for at reducere udnyttelsen og påvirkningen af en 6. etage. Det er således ikke lokalplanens intention at 6. etage skal udnyttes som en normal boligetage. Hensigten er at kunne udnytte tagfladen af 5. etage til andet formål end den i forvejen mulige tagkonstruktion. Det bemærkes at eksempelvis en tagterrasse anskues</p>	<p>Ingen ændringer</p>

som én etage, hvilket nødvendiggør muligheden for 6 etager.

- Bebyggelse mod Fynsgade er reduceret i forhold til henholdsvis maksimalt etageantal angivet i gældende kommuneplan.
- Den samlede bebyggelse må alene anvende øverste etage til formål som teknikrum og tagterrasser.

Byggeriets 6 etage vurderes ikke at have nogen yderligere påvirkning af naboers udsyn, end eksisterende kommuneplan, da lokalplanen ligesom gældende kommuneplanramme muliggør et bygningsvolumen på 5. etager med saddetag eller teknik på taget. Et bygningsvolumen af tilsvarende højde kan opnås uden kommuneplantillæg.

#### Panoramakig

Det er korrekt at bebyggelsens højde vil medføre synlighed i panoramaudsynet fra voldkronen.

Som det fremgår af kommuneplanens generelle rammer er "de særlige panoramakig, skabt ved voldens formation og byens kuperede terræn ud over byen og Lillebælt er vigtige for oplevelsen af byen og dens placering ved Lillebælt. Panoramaerne sikres ved at bygningshøjderne generelt i bymidten ikke overstiger voldkronen. Der er dog ikke noget til hinder for, at der opføres enkelte høje bygninger, såfremt de opføres som slanke bygninger, der ikke hindrer det bredere panoramakig ud over bæltet."

Kanalbyen er indtænkt i ovennævnte betragtninger og i tilvejebringelsen af de konkrete kommuneplanrammer.

Af de generelle rammer fremgår det endvidere at "panoramakiggene fra voldanlægget, fra J.B. Nielsens Plads, fra Oldenborggade og fra den sydlige del af Kongensgade udover det tidligere Kemiraareal er midlertidige indtil området bebygges. Når området er udbygget vil der fra Oldenborggade og JB. Nielsens Plads være kig ned igennem bebyggelsen ud mod Lillebælt via de nye gader. Man kan i dag se Lillebælt fra dele af voldkronen. Det vurderes at man, efter færdigudbygning af FredericiaC området, fra de højeste steder og ned igennem de nord sydgående gader vil kunne se noget af byggeriet på FredericiaC og længere væk vil man kunne se Lillebælt."

Da der ydermere i de generelle rammer for bebyggelsehøjder benævnes at der "for at bevare Fredericias identitet som fæstningsby og bevare panoramaudkig, må bebyggelsen generelt set ikke overstige voldkronens højde. Det vil sige, at der nærmest Nørre Voldgade ikke må opføres bygninger i mere end 2-3 etager stigende til 6 etager i den sydlige del af bymidten. Enkelte bygninger og bygningsværker er endnu højere end 6 etager. De bryder dog ikke panoramakiggene, fordi de optræder som slanke "tårne" i den brede synsvinkel."

Det bemærkes endvidere at der i kommuneplanen ikke er fastsat kotehøjder for bebyggelse.

Det vurderes at lokalplanforslaget ikke er i strid med kommuneplanens generelle rammer og at synligheden fra voldanlægget ikke vil blive anderledes end forventet i de generelle rammer.

Sigtelinjer

Lokalplanen giver mulighed for at altaner må være op til 1,5 m ud over vejskel mod Kongensstræde. Dette er i tråd med lokalplanerne 330 og 331 for den del af Kongensstræde der er placeret syd for Oldenborggade. Lokalplanen indeholder herudover et vejudlæg med en bredde på 11 meter, hvilket er 1 meter bredere end den del af Kongensstræde der er placeret syd for Oldenborggade, hvilket er tilsvarende vejudlægget af Kongensstræde nord for Fynsgade.

Det vurderes dermed at sigtelinjer er tilgodeset samtidig med at bebyggelsen kan udnytte arkitektoniske elementer som altaner.

Det vurderes, at bemærkningerne ikke giver anledning til at lokalplanforslaget ændres.