



# Hvidbog

Samlede bemærkninger til  
Lokalplan 376  
og kommuneplantillæg nr. 21.

Dato: 21. juli 2021

Sags-ID: 20/9161



*Høringsvar nr. 1*

## **Haderslev stift, Maria Halken Linemann**

Emne: Kommentar fra Haderslev stift

**From:** Haderslev Stift  
**Sent:** Tue, 1 Jun 2021 07:55:59 +0200  
**To:** kommunen  
**Cc:** Sankt Michaelis Sogns Menighedsråd (7911);Fredericia Provsti  
**Subject:** Til Fredericia Kommune vedr. forslag til lokalplan LP376 Kanalbyen nord for Oldenborggade og kommuneplantillæg 21 Boligområde nord for Oldenborggad (STPR F2: 1416817)  
**Attachments:** Aktilag, id nr 1406539 Meddelelse fra Plandata.dk om forslag for kommuneplantillæg, Kommuneplantillæg nr. 21 Boligområde nord for Oldenborggade, Fredericia kommune.pdf, Aktilag, id nr 1406685 Meddelelse fra Plandata.dk om forslag for lokalplan LP376, Kanalbyen nord for Oldenborggade, Fredericia kommune.pdf, Signaturbevis.txt

Haderslev Stift har modtaget forslag til lokalplan LP376 Kanalbyen nord for Oldenborggade og kommuneplantillæg 21 Boligområde nord for Oldenborggade.

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.

Det bemærkes, at denne udtalelse alene omfatter Sct. Michaelis Kirkes interesser og ikke anden fast ejendom, som menighedsrådet måtte bestyre. Såfremt menighedsrådet måtte vurdere, at interesser knyttet til anden kirkelig ejendom vil være påvirket af planforslaget, vil kommunen høre nærmere direkte fra menighedsrådet.

MEDVENLIGHILSEN  
MARIAHALKENLINEMANN  
HADERSLEVSTIFTSEKRETARIAT



**HADERSLEV STIFT**

RIBELANDEVEJ 35-37 · 6100 HADERSLEV  
MAHL@KM.DK · HADERSLEVSTIFT.DK  
TLF. 74522025 · DIREKTETLF. 73524596



*Hørings svar nr. 2*

**Tom Honoré**

Emne: Kommentar fra borger

## Indsigelse til lokalplan 376 samt Klage over Fredericia kommunes dobbelt rolle i Kanalby projekt.

Fredericia Kommune har gennem nogle år arbejdet med et nyt byområde, der har tidligere været store fabriksarealer. Området kaldes i dag Kanalbyen og har tidligere heddet FredericiaC.

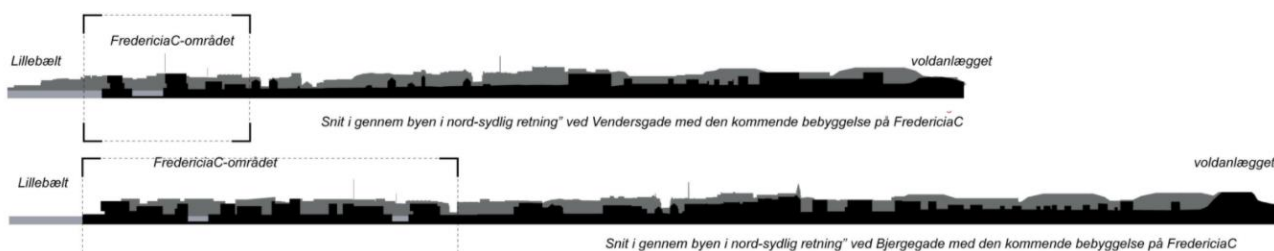
Den del er der ganske stor opbakning til, og det er også glædeligt med udvikling. Men problemet er at de bygherre, som kommet til, for stort set lov til at overbebygge i forhold til den debat der har været i byen. Der har ganske fint været afholdt workshop, borger inddragelser og lignende, og der er lavet en udviklingsplan for FredericiaC- som er blevet en del af kommuneplanen. Den færdige plan indeholdt godt nok bebyggelser, mere tæt og mere høj en ønsket; men da der blev lovet at de enkelte områder skulle variere i etageantal og en kvadrat meter max, samt sigtelinjer skulle sikre en tilpasning til den eksisterende historiske by, hvor etager ikke overstiger voldkronen væsentligt. Og når man går rundt så oplever man variation i både højde og materialer. Problemet er at Efterfølgende lokalplaner og byggerier dispenseres og fortolkninger giver rum for en meget meget større volumen og generelt varieres antal etager ikke 2 -5 etager bliver til 4-5 etager og endog 5, 6 og 7 etager.

Problemet ser ud til at skyldes at byen er medejer af et byggeselskab, med en 1 Del hvor et Realdania selskab ejer 2/3 – I selskabet sidder både Borgmester og by og udvalgsformand i bestyrelsen og det er samtidig dem som bære arbejdet med den offentlige plans arbejder.

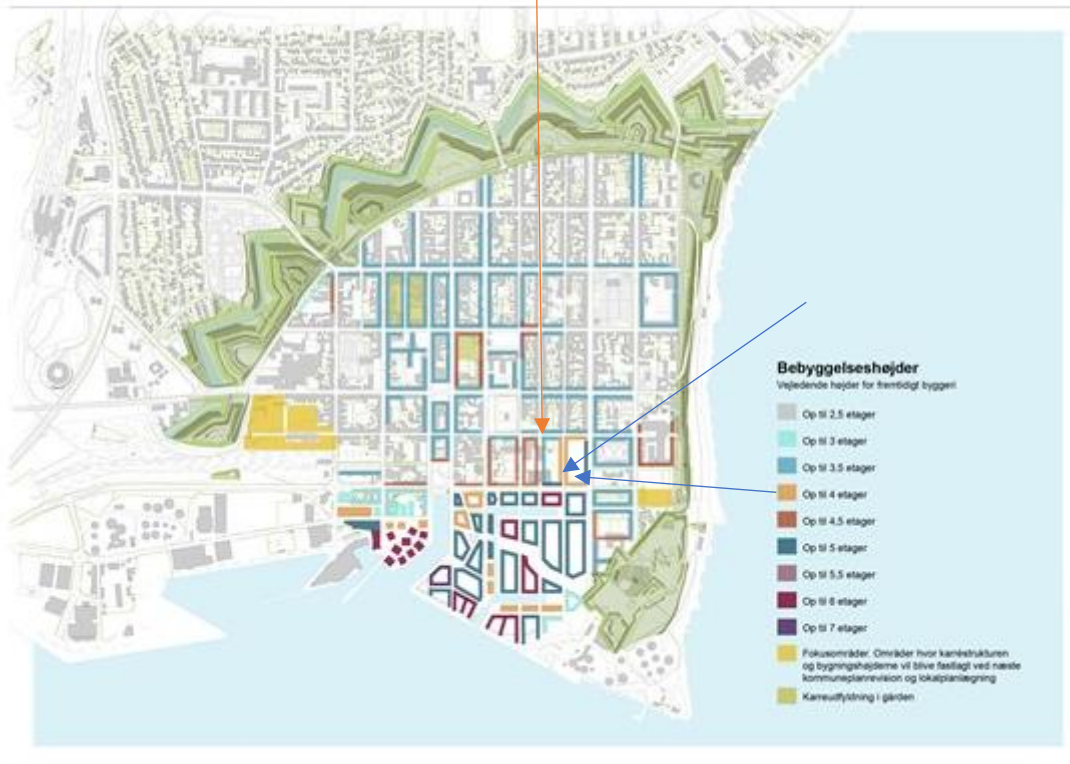
Klagen vil jeg gerne at der vedtages en anden planmyndighed, hertil at kommuneplanen for området underkendes; ligeledes de lokalplaner som er i forslag, samt dem der er bygget efter.

Nu vil bygherren bygge 6 etager I Kongensstræde, et stræde der kun er 9 m bred, det bør bygges På en gade; meget bredere eksempelvis mellem Købmargades forlængelse og et nyt stykke kanal.

Her er vist fra udviklingsplanen og kommune planen.



# Bebyggelseshøjder



# Sigtelinjer og panoramaer



- 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.

Kanalbyens bygninger mod den gamle bygning vil forhindre panorama udsynet fra volden byggeri i 6 etager vil endnu mere forhindre dette. Se de røde pile.

Kongens stræde er kun 9 m bred, men med tilladelse til at altaner kan føres ud over vejen vil Kongens strædes sigtelinje reduceres væsentligt. Tidligere har kommunalbestyrelsen set bort fra indsigelser da de ønsker at gavne byherrens ønske om volumen, Frem for kommuneplanens løfte til byens borgere (se ned af Vendersgade hvilken ødelæggende virkning det har)

Lokalplan 376 side 13

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

Arkitektur

Ved indpasning af nye bygninger i eksisterende randbebyggelse skal det tilstræbes, at der er harmoni i gadeforløbet og også harmoni mellem de enkelte huse. Derfor skal der tages udgangspunkt i de omkringliggende huse, hvad angår skala, proportioner, detaljering, farver og materialer.

Gennem bearbejdning af individuelle detaljer og enkeltelementer opnår det nye hus egen identitet.

#### Fordeling

Området vil få en bebyggelsesprocent på ca. 130 for hele området

- 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.

Lokalplan 376 er 4200 kvadratmeter hvilket betyder en bebyggelse på maksimalt 5460 hvor altaner og kældre samt trapperum bør høre med. Lokalplanen vil fejlagtigt tillade altaner og trappetårne som ikke tælles med og hertil bygge 6000 kvadratmeter hvilket er 144 % (altså uden den 6 etage) hvorved bebyggelsen reelt bliver på omkring 160 %

#### Bygningsreglement § 455

Etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende

#### Bygningsreglement § 458

Hver af bygningens etager inklusiv stueetage medregnes i etageantallet, sådan som det fremgår af BBR- registret. Til etageantallet medregnes derudover:

1. Udnyttelige tagetager.
2. Kældre, hvor loftet ligger mere end 1,25 m over terræn.

Samlet vil jeg indsiges over for lokalplan 376

Fortolkningen af kommuneplanen, og FredericiaC udviklingsplan mistolkes for at retfærdiggøre alt for voluminøst byggeri. Man kan ikke bygge 6 etager i Kongens stræde, det skal bygges på en gade, der er meget bredere eksempelvis Købmargades forlængelse ud mod en ny kanal.

- Der bør kun bygges max 4 etager og de skal variere med nogle på 2 andre på 3 muligvis ET som et tårn op på 6
- Kongensstræde ligger i meget høj kote – hvorfor byggeriet skal være mindre – og det må ikke komme over volden – se skitse (Bjerggade)
- Sigtelinjer ned gennem Kongens stræde begrænses med altaner – og gør brandslukning vanskeligt



- Panorama udsyn fra udvalgte steder i begrænses – så der snart ikke er syn til Lillebælt – ej heller fra Lillebælt til voldkronen
- Parkering udsættes til andre områder - og det bliver meget svært i det lille stræde.
- Der må maksimalt bebygges 5460 kvadratmeter svarende til 130 % hvor det smalle stræde bør være mindre og her er kælder og altaner( etager der er udnyttet( altaner) der bebygges med ca 165 %
- Bygningsreglementet § 455 Etagearealet beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager , herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altan, udesturer, forbindingsgange og lignende. Hvorfor der overbygges i en voldsom grad.
- Lokalplanerne i Kanalbyen respektere ikke et mangfoldighed i fordeling til bolig, erhverv, kultur 50, 40, 10 % ej heller fordeling at ejerformer som andelsboliger – Søndervold var så tæt det ikke kunne sælges selv om andelsboliger handles fint i Golf området.
- I Beslutter jer for det er ok at der bliver skygge!
- I tillader byggerier for kanalbyen, som aldrig tillades for resten af byen, fordi i ønske tilbagebetaling til Realdania i en sjælden grad.
- Borgmester og udvalgsformand behandler sagen, samtidig med at i har plads i Kanalbyens bestyrelse – det vil jeg klage over til ombudsmanden, og ønsker både byggeri i kanalbyen stoppet, kommuneplanen underkendt med lokalplaner og byggerier.
- 

I øvrigt kan man se at byrådet ikke værdsætter byens værdier, uddannelser og talenter, men høre på konsulenter udefra - konsulenter som ønsker at være Danmarks musical mekka med sommer i Tyrol og den slags.

Venlig hilsen Tom Honoré



*Hørings svar nr. 3*

## **Slots- og Kulturstyrelsen, Merete Lind Mikkelsen**

Emne: Kommentar fra Slots- og Kulturstyrelsen

**Slots- og Kulturstyrelsen**

Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia  
Sendt pr. e-mail til [kommunen@fredericia.dk](mailto:kommunen@fredericia.dk)

Fejøgade 1  
4800 Nykøbing Falster  
Telefon 33 95 42 00

[post@slks.dk](mailto:post@slks.dk)  
[www.slks.dk](http://www.slks.dk)

1. juli 2021  
Jour. nr.: 21/06748

**Bemærkninger til lokalplanforslag LP376 for Kanalbyen nord for Oldenborggade, Fredericia**

Slots- og Kulturstyrelsen har modtaget ovennævnte lokalplanforslag i høring.

Styrelsen vil indledningsvis understrege, at Fredericia med sin oprindelse som fæstningsby og sine velbevarede forsvarsværker og stringente struktur indtager en helt særlig rolle i dansk kultur- og arkitekturhistorie.

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). Styrelsen er imidlertid mere betænkelig ved, at der med nærværende lokalplanforslag åbnes for nybyggeri i op til seks etagers højde, da en så relativt stor bygningshøjde bryder med byens traditionelt lave bebyggelse.

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 føre til en forringelse af Fredericias homogenitet og egenart.

Styrelsen skal opfordre til, at den tilladte bygningshøjde inden for lokalplanområdet genovervejes.

Venlig hilsen



Merete Lind Mikkelsen  
Enhedschef, arkitekt MAA  
Center for Kulturarv  
Fredede Bygninger

*Slots- og Kulturstyrelsen behandler dine oplysninger efter reglerne i Databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.*

*[Sådan håndterer vi dine personoplysninger.](#)*



Høringssvar nr. 4

## **Kirsten og Kim Andersen**

Emne: Kommentar fra beboer i nærområdet

Vi vil i dette høringssvar til forslag til lokalplan 376 og tillæg til kommuneplan 2017-202 give indsigelse mod bebyggelse over 5 etager.

En bygningshøjde på over 5 etager er i strid med kommuneplanen og den oprindelige lokalplan og betyder, at vi som købere ikke kan stole på rammerne for kommende bebyggelser i Kanalbyen. Det er bekymrende, utroværdigt og giver stor usikkerhed for områdes udvikling.

Vi var de første købere af en lejlighed i Kanalbyen i efteråret 2015 (den øverste lejlighed i Frederikshuset), og prisen var høj, men vi slog til efter at have studeret lokalplanerne grundigt. Af dem fremgik det bl.a. at det i byggefelt 3, 4 og 5 (byggefelterne til Promenaden) kun var tilladt at bygge i 5 etager. Vi stolede med andre ord via lokalplanen på, at vores lejlighed var sikret mod, at omkringliggende bygninger skulle tage vores udsyn, at vi ville være skærmet mod indkig og kunne kigge ud over hustagene på de kommende omkringliggende bygninger. Der blev ikke taget hensyn til vores indsigelser da en ændring af lokalplanen til Promenaden blev vedtaget i december 2018, med en forøgelse af byggehøjden med en tredjedel til 7 etager til følge. Nu står vi som resultat med en uforudset forringelse af værdien af vores lejlighed, et særdeles generende indkig i vores lejlighed, samt en Promenade-bygning, der i højde og volumen ikke passer ind i det øvrige byggeri, der overstiger voldkronen og som kompromitterer de oprindelige ideer om panoramakig og harmoni i gadeforløbet.

Det er dybt utroværdigt at historien nu er ved at gentage sig med det aktuelle byggefelt, som ifølge gældende kommuneplan maksimalt tillader 5 etager.

Med vedtagelsen af lokalplan 376 og et kommende byggeri i 6 etager bliver vi frataget en del af vores udsyn mod nord, som yderligere vil forringe værdien af vores lejlighed. Endvidere vil 6 etager endnu en gang kompromittere lokalplanens oprindelige ideer om panoramakig. Altaner udover Kongensstræde vil samtidig reducere sigtelinjen.

Kommunens gode strategi med at udvide Kanalbyen fra nord mod syd og derved undgå at byen bliver delt i mange år, kræver at investorer og købere kan stole på de overordnede rammer i kommune- og lokalplan for området herunder de oprindeligt besluttede maximale byggehøjder for de enkelte byggefelter.

Når det rygtes, at vigtige rammer for Kanalbyens bebyggelse kan ændres uden videre, og at købere derfor risikerer at købe katten i sækken, bliver det svært at tiltrække kommende købere. Det er fair, at man ikke kender de præcise planer for de øvrige byggefelter i Kanalbyen med hensyn til udformning,



men man skal naturligvis kunne regne med lokalplanens forskellige krav til antal tilladte etager mm. Byggehøjder og udsigt er vigtige købsparametre.

Kan nuværende og kommende købere af boliger langs den eksisterende kanal tro på, at der ikke bliver bygget huse foran dem, som er højere, end hvad lokalplanen foreskriver? Vedtagelse af lokalplan 376 med et kommende byggeri i 6 etager beviser det modsatte.

Kanalbyen er et nyt og spændende område for investorer samt for nuværende og kommende købere. Det er dog vigtigt at man kan stole på de overordnede rammer for området, for at man tør investere i området. Det er derfor dybt bekymrende at væsentlige rammer for området som maksimal byggehøjde ændres igen og igen efter få år og uden væsentlig begrundelse.

Vi har i de sidste godt fire år forsøgt at være de bedst mulige ambassadører for Kanalbyen. Det kan vi ikke være længere, når vi gentagne gange bliver modarbejdet af projekter, som ikke respekterer vedtagne lokalplaner. Det er bekymrende, utroværdigt og giver som nævnt stor usikkerhed for områdes udvikling.

PS. Ovenstående vil tillige blive sendt til Fredericia Dagblad.

Venlig hilsen

Kirsten og Kim Andersen