

Lokalplan LP382

Retirade bygningen i Fredericia bymidte



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	4
Lokalplanens hovedtræk	6
Anden planlægning	8
Anden lovgivning	11
Servitutter	13
Ekspropriation	14
Miljøvurdering	15
Udbygningsaftale	16
Mindretalsudtalelse	17
Bestemmelser	18
§ 1 Formål	19
§ 2 Område og zonestatus	20
§ 3 Anvendelse	21
§ 4 Udstykning	23
§ 5 Vej, sti og parkering	24
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	25
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	27
§ 9 Ubebyggede arealer	30
§ 10 Terrænregulering	31
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	32
§ 12 Servitutter	33
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	34
§ 14 Grundejerforening	35
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	36
Vedtagelsespåtegning	39
Kortbilag	40
Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	41
Kortbilag 2 - Luftfoto	42
Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	43
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	44

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, 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

Lokalplanens formål er at sikre, at den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse, retiradebygningen bevares og istandsættes i overensstemmelse med den oprindelige byggestil, arkitektur og byggetradition samt at der gives mulighed for etablering af bygninger til affald, ophold, servering og lager.

Herudover er det lokalplanens formål, at fastlægge hvordan området vejbetjenes og hvordan ubebyggede arealer disponeres, beplantes og befæstes, så der sikres både opholdsarealer og tilstrækkelige færdsels- og parkeringsarealer samt arealer til håndtering af dagrenovation og tilstrækkelige oversigtsarealer langs veje.

Baggrund for lokalplanens udarbejdelse

Denne lokalplan erstatter en eksisterende lokalplan udarbejdet efter et §14 forbud mod nedrivning af den bevaringsværdige bygning.

Den nuværende funktion gør at rammerne for anvendelse for området må revideres.

Der er efter den gamle lokalplan ikke mulighed for etablering af bygninger til affald, ophold, servering og lager.

Historie og bevaringsværdig bebyggelse

Den bevaringsværdige bygning er opført i 1912 som retiradebygning med offentlige toiletter for DSB's passagerer, vaskerum og et lamperum opført på perronen vest for den daværende banegård og nord for færgelejet. Bygningen er sandsynligvis tegnet af arkitekt Heinrich Wenck, som i 1894 afløste N.P.C. Holsøe som DSBs hovedarkitekt. Heinrich Wenck har flere end 300 bygninger bag sig, deriblandt Københavns Hovedbanegård (1904-11) og er den mest produktive danske jernbanearkitekt.

Fredericia Banegård blev i 1935 flyttet til sin nuværende placering uden for voldene i forbindelse med den nye broforbindelse til Fyn.

Efter at banegården er flyttet uden for voldene er området omkring den gamle banegård gradvist blevet tømt for funktioner, og flere bygninger er forsvundet en for en.

Den tidligere stationsbygning, godsbanegård, politistation og retiradebygning vidner om det store trafikale knudepunkt, men har i dag andre funktioner. Bygningerne formidler et vigtigt kapitel i byens historie. Bygningerne er af høj arkitektonisk,

kulturhistorisk og materialemæssig kvalitet og har derfor høj bevaringsværdi. Retiradebygningen er registreret og vurderet som bevaringsværdig i kategori 2 jf. Kommuneplanens bilag 1.

Arkitektonisk drejer det sig en velproportioneret bygning i blankt, rødt murværk med fine detaljer og formsten, med små højsiddende vinduer i taktfast rytme, rundbuede porte, naturskiffertag, fi n skorsten, samt karakteristisk tagrytter med vinduer i siderne

Den nye funktion som erhverv er tilpasset med stor hensyntagen til den oprindelige funktion, nødvendige tekniske anlæg er tilføjet med mindst mulige konsekvenser for bygningens ydre fremtræden, samtidig med at der er en bevidsthed om at bygningen aldrig har været en pyntegenstand, men tværtimod en praktisk foranstaltning. Sådan er det fortsat – dog med respekt for den oprindelige arkitektur.

Grønne områder, fri- og opholdsarealer

Bygningen ligger tilbagetrukket fra vejen, skærmet bag lav beplantning med delvis asfaltbelagte omgivelser, der har været anvendt som manøvre arealer.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger i Fredericia bymidte og omfatter ejendommen Norgesgade 48, matrikel nr. 789 g og del af matr. nr. 789 a, begge Fredericia Bygrunde. Lokalplanområdet udgør ca. 2.250 m² og afgrænses mod vest og nord af erhvervsarealer. Mod øst afgrænses området af Norgesgade og mod syd af Holstensvej.

Eksisterende forhold er vist på kortbilag 2 og 3.

Lokalplanområdets omgivelser

Erhvervsområdet vest og nord for lokalplanområdet indeholder Banedanmarks sporarealer og rangerterræn.

Arealerne nord for sporarealet rummer Ungdommens Hus, et kultur- og ungdomshus, som fungerer som samlingssted for alle Fredericias unge.

Længere mod nord og øst for Norgesgade ligger bymidten med blandede funktioner (boliger, erhverv og handel mv.).

Holstensvej er den sydligste af hovedindfaldsvejene til midtbyen og Kanalbyen, en helt ny bydel, der er under etablering med boliger og erhverv omgivet af kanaler, ud mod Lillebælt.

Arealerne umiddelbart syd for Holstensvej anvendes til havnerelaterede virksomheder og længere mod syd ligger havnen og Lillebælt hvorfra der er kig til Fyn og Middelfart.

Mod øst er den gamle stationsbygning som anvendes til kontorerhverv.

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes som en del af Banedanmarks sporarealer og rangerterræn.

Retiradebygningen anvendes som butik for fiskehandler.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet rummer én eksisterende bygning samt en togvogn. Hele arealet er registreret som erhvervsareal.

Mellem bygningen og Holstensvej ligger et jernbanespor..

Grønne områder, fri- og opholdsarealer

Bygningen ligger tilbagetrukket fra vejen, skærmet bag lav beplantning med delvis asfaltbelagte omgivelser, der har været anvendt som manøvre arealer.

Beplantning

Områdets beplantninger vurderes ikke have nogen bevaringsværdi.

Natur og Landskab

Der er ingen beskyttet natur eller værdifuldt landskab inden for lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes via eksisterende overkørsel til Norgesgade.

Miljø

Området påvirkes af trafikstøj fra omkringliggende veje og virksomheder, og ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 - 2033 til erhvervsformål i miljøklasse 1-3.

Området må fortsat anvendes til jernbaneformål.

Inden for lokalplanområdet må der etableres dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service, samt større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontor erhverv, restauranter og lignende funktioner, som kun giver ringe eller middel påvirkning af omgivelserne.

Det maksimale bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 500 m² indenfor lokalplanområdet som helhed.

Det maksimale bruttoetageareal til butikformål for den enkelte butik må ikke overstige 500 m² for både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker

Fremtidige forhold er vist på kortbilag 4.

Disponering af området

Disponering, grønne områder og opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om etablering af udendørs opholdsarealer svarende til 5 % af erhvervsetagearealet.

Opholdsareal skal have en placering og indretning som gør det egnet til formålet.

De arealer som medregnes må ikke samtidig være i brug til andre formål, som f.eks. ekstra parkering, færdselsareal eller lignende.

Lokalplanens bestemmelser angiver hvordan antallet af parkeringspladser fastlægges.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser for ubebyggede arealer, herunder, at arealerne mellem bebyggelsen og de omgivende veje skal friholdes for beplantning og anlæg over 0,80 m for at sikre indblik til bebyggelsen og visuel forbindelse med den tidligere stationsbygning.

Bevaringsværdig/fredet bebyggelse

Retiradebygningen, der er opført i 1912, er registreret og vurderet som bevaringsværdig i kategori 2 jf. Kommuneplanens bilag 1. Bygningen er i sin arkitektoniske udformning af høj originalitet med kun få bygningsmæssige ændringer.

Efter bygningsfredningslovens § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives.

Bygningen er opført som Retiradebygning (toiletter) i tilknytning til den tidligere banegård og godsbanemiljøet og har senere været anvendt som værkstedsbygning.

Retiradebygningen indgår i en større bevaringsværdig helhed sammen med den tidligere godsbanebygning, den gamle stationsbygning, den tidligere politistation og postkontor.

Arkitektonisk drejer det sig en velproportioneret bygning i blankt, rødt murværk med fine detaljer og formsten, med små højsiddende vinduer i taktfast rytme, rundbuede porte, naturskiffertag, fin skorsten, samt karakteristisk tagrytter med vinduer i siderne.

Da der kun er sket få bygningsmæssige ændringer siden opførelsen, fremstår ejendommen overvejende som oprindeligt med originale bygningsdetaljer.

Bygningen fremtræder velholdt og i god stand.

Retiradebygningen har siden den tidligere banegårds lukning været brugt som værksted af DSB og BaneDanmark og senest som fiskeforretning.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal som hidtil vejbetjenes sammen med sporarealerne via én fælles overkørsel fra Norgesgade.

Der er udlagt areal til en privat fællesvej langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet, som betjener både lokalplanområdet og sporarealerne.

Udstykning

Inden for lokalplanområdet må der alene udstykkes én ejendom med Retiradebygningen. Herudover må der udstykkes en privat fællesvej.

Øvrige arealer skal forblive som en del af grundstykke/matrikel nr.789a, Fredericia Bygrunde.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Fredericia Kommunes lokale retningslinjer

Kulturarv og bevaring

I Fredericias bymidte findes 25 fredede bygninger og ca. 900 bygninger, som i kommuneplanen er registreret med bevaringsværdi 1-4.

Forskellen på en fredet bygning og en bevaringsværdig bygning er, at de fredede bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af national betydning, mens de bevaringsværdige bygninger har regional eller lokal betydning.

En fredning gælder for hele bygningen, såvel det ydre som det indre, mens en udpegning som bevaringsværdig bygning alene omhandler bygningens ydre.

Mens det er staten, der administrerer fredningerne, er det kommunerne, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger.

Kommunerne kan udpege bygninger som bevaringsværdige i Kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne eller bebyggelsesstrukturerne for et område.

Kommuneplanens rammer

Kommuneplan 2021 - 2033

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2021-2033 inden for rammeområde B.E.2A, Erhvervsområde nord for Holstensvej. Kommuneplanen udlægger området til erhvervsformål, miljøklasse 1-3. Inden for området kan der etableres fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, kontor- og service samt butikker.

I forhold til kommuneplanens rammer for butiksstørrelser indskærper lokalplanen muligheden for at etablere butikker, så der kun kan opføres enten dagligvarebutikker eller udvalgsvarebutikker med et areal på max. 500 m² for den enkelte butik, idet det samlede bruttoetageareal ikke må overstige den nuværende bebyggelses omfang på 500 m².

Fredericia er en velbevaret by med særlige kvaliteter, og det er vigtigt også i fremtiden at bevare og styrke byens værdifulde træk. Det er i forlængelse heraf at lokalplanen udarbejdes for at bevare bebyggelsen som en del af byens værdifulde træk.

Ifølge Kommuneplanens Bilag 1, er bygningen, Norgesgade 48, registreret som bevaringsværdi med bevaringsværdien: 2.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 340, vedtaget 24. maj 2016 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 340 i sin helhed.

Andre kommunale planer og strategier

Forsyningsledninger

Der er en forsyningsledning for fjernvarme i lokalplanområdet langs Holstensvej og Norgesgade.

Kulturmiljø

Området omkring den tidligere stationsbygning, godsbanegård og retiredebygning udgør i samspil med de sidste tilbageværende spor af rangerarealet et miljø, der beretter om Fredericias første baneforbindelse og et tidligere pulserende knudepunkt mellem Jylland og øerne.

Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen

Kystnær del af byzonen

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, omkring 200 m fra havnen og Lillebælt, men omgivet af bymæssig bebyggelse i varierende højder.

Fordi lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelseshøjden, vil eventuel ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet ikke fremstå højere end den eksisterende, omkringliggende bebyggelse. På den baggrund vurderes det, at der ikke vil forekomme nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil, og der er derfor ikke udført visualiseringer af bebyggelsens indpasning i kystprofilen

Habitatdirektivet

EU har udpeget en gruppe plante- og dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV (Bek. nr. 408 af 1. maj 2007), 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.

Ved vedtagelsen af lokalplanen er der ikke umiddelbart kendskab til nogle af disse arter indenfor lokalplanområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes bilag IV-arter i området eller at arterne med tiden kan indfinde sig i området. Gamle bygninger er potentielle levesteder for flere arter af flagermus. Det er derfor vigtigt, at der ved en eventuel vedligeholdelse af bebyggelse, laves en konkret vurdering af, om projektet kan påvirke f.eks. flagermus

Støj

Lokalplanområdet ligger i bymidten, hvor det udsættes for støj og vibrationer fra trafik og virksomheder.

For at værne om menneskers sundhed er der i bygningsreglementet fastsat maksimalt tilladte støjniveauer indendørs med åbne og lukkede vinduer og i miljølovgivningen fastsat maksimalt tilladte støjniveauer på udendørs opholdsarealer.

Disse støjgrænser skal overholdes.

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Varme

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunens Spildevandsplan. Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Den maksimale tilladte befæstelsesgrad, der omfatter bygningernes grundareal og befæstede arealer som f.eks. vej-, parkerings og opholdsarealer indenfor lokalplanområdet, fremgår af spildevandsplanen.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden installation af en pumpe i kælderen.

Tag og overfladevand fra lokalplanområdet kan som udgangspunkt ikke nedsives, da området er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1.

Renovation/affald

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Fredericia Kommunes gældende regulativer om affald.

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

Mod sydvest ligger Vesthavnen, herunder virksomheden Samtank A/S, der importerer, oplagrer og udleverer bl.a. benzin- og olieprodukter til tankbiler. Samtank A/S er en risikovirksomhed.

Lokalplanområdet ligger inden for den 500 meters zone omkring disse Samtank, som er fastsat i Miljøministeriets cirkulære 37 fra 2006 om planlægning af arealanvendelsen omkring risikovirksomheder. Indenfor 500 meters zonen skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i forbindelse med udarbejdelse af kommune- og lokalplaner.

Der har været en høring af risikomyndighederne. Trekantbrand, beredskabsstyrelsen, Fredericia Kommune og Arbejdstilsynet har ingen bemærkninger til lokalplanen i forhold til risiko.

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).

Arkæologiske forhold

Museumsloven

I henhold til museumslovens § 25 kan bygherren forud for igangsætning af anlægsarbejde anmode Vejle Museerne om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

Hvis der under anlægsarbejde stødes på fund med arkæologisk/historisk interesse, skal arbejdet straks standses og Vejle Museerne kontaktes jf. museumslovens § 27. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til museumslovens § 26 og 27.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. Størstedelen af lokalplanområdet er udlagt til følsom anvendelse og er dermed indsatsområde jf. Jordforureningslovens § 6. Det betyder, at der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvis arealanvendelsen af kortlagte arealer ændres til følsom anvendelse, f.eks. institution, legeplads, offentligt tilgængelige

rekreative arealer eller lignende. Tilladelsen skal foreligge, inden der kan meddeles byggetilladelse,

- der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvis der på kortlagte arealer planlægges gennemført bygge- og anlægsarbejder (tilladelsen skal foreligge, inden der kan meddeles byggetilladelse),
- flytning af jord væk fra ejendommen skal ske efter forudgående anmeldelse og analyser jf. reglerne i den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse
- der er krav vedr. øverste jordlag på arealer med legeplads, jf. § 72b,
- i forbindelse med erhvervsbyggeri på grunden bør det endvidere sikres, at arbejdstilsynets krav til indeklimaet overholdes, og hvis der under bygge- og anlægsarbejdet træffes forurening, der ikke er beskrevet i kortlægningen af grunden, skal kommunen straks underrettes.

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

Realisering af denne lokalplan vil ikke ske gennem ekspropriation.

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 planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Lokalplanen er blevet screenet i forhold til biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv jf. lovens § 10 og bilag 3.

På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 har Fredericia Kommune afgjort, at forslaget til lokalplanen ikke skal miljøvurderes, da planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, som kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 2.

Miljøscreeningen har været vedlagt planforslaget som bilag og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport blev offentliggjort sammen med planforslaget.

Afgørelsen blev ikke påklaget.

Udbygningsaftale

Mindretalsudtalelse

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 382 Retirade bygningen i Fredericia bymidte

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 sikre, at den bevaringsværdige bygning bevares og restaureres/istandsættes i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur og byggestil.

Område og zonestatus

Afgrænsning

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. 789 g og en del af matr. nr.789a, begge Fredericia Bygrunde.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 1. februar 2022 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Delområder

§2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1 og 2, som vist på kortbilag 4 fremtidige forhold.

§2.3

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-3.

§3.2

Området må anvendes til tekniske anlæg (jernbanesporareal).

Delområde 1

§3.3

Den eksisterende bygning må indrettes til dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service, samt større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontorerhverv, restauranter og lignende funktioner, som kun giver ringe eller middel påvirkning af omgivelserne.

§3.4

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål må ikke overstige 500 m² indenfor lokalplanområdet som helhed.

Det maksimale bruttoetageareal til butikksformål for den enkelte butik må ikke overstige 500 m² for både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker.

§3.5

Opstilling/opbevaring af campingvogne, trailere, lystfartøjer og både, lastbiler og uindregistrerede biler må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

Note

Den eksisterende togvogn i delområde 1 må forblive opstillet.

Der må opstilles togvogn i delområde 2.

Delområde 2

§3.6

Der må etableres mindre bygninger og anlæg til ophold og restaurant, områdets tekniske forsyning, energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv. Der må tillige etableres anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

§3.7

Der må i delområde 2 etableres mindre bygninger og anlæg til ophold og restaurant, områdets tekniske forsyning, energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv.

Note

Mindre bygninger og anlæg til ophold mv. restaurant omfatter også opstilling af togvogn.

Udstykning

§4.1

Der må udstykkes en grund med retiradebygningen på mindst 1.650 m². Herudover må der udstykkes et areal til privat fællesvej.

Der må ikke ske udstykning af nye grunde til selvstændig bebyggelse.

Note

Udstykning til ændret anvendelse forudsætter, at jernbanesporet AMH13 er nedlagt indenfor lokalplanområdet, og at forbindelse til jernbanesporet udenfor lokalplanområdet er fysisk afbrudt.

§5 Vej sti og parkering

§5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via en privat fællesvej, der udlægges i op til 7 m bredde, med tilslutning til Norgesgade, som vist på kortbilag 4.

Den private fællesvej skal også vejbetjene den resterende del af matrikel nr. 789a, Fredericia Bygrunde.

§5.2

Parkering skal etableres på egen grund.

Der skal mindst etableres:

1 p-plads pr. 20 m² etageareal til dagligvarebutikker

1 p-plads pr. 30 m² etageareal til udvalgsvarer butikker

1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv

1 p-plads pr. 100 m² etageareal til andre erhverv og offentlige formål.

§5.3

Cykelparkering skal etableres på egen grund.

Der skal mindst etableres 1 cykel p-plads pr. 100 m² etageareal til erhverv.

Note

Parkering må ikke etableres på den udlagte fællesvej.

Hvis der etableres større samlede p-pladser (f.eks. fælles med p-pladser udenfor lokalplanområdet) med fleksibel anvendelse kan p-kravet nedsættes.

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1

Forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§6.2

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Den maksimale tilladte befæstelsesgrad, der omfatter bygningernes grundareal og befæstede arealer som f.eks. vej-, parkerings- og opholdsarealer indenfor lokalplanområdet, fremgår af spildevandsplanen.

Ved etablering af kælder gælder, at Spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden installation af en pumpe i kælderen.

Tag- og overfladevand fra lokalplanområdet kan som udgangspunkt ikke nedsives, da området er kortlagt vidensniveau 1.

§6.3

Synlige, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, i form af teknikbokse og lignende, skal placeres samlet eller gruppevis og gives en diskret udformning og farve.

§6.4

Der må ikke opsættes antenner, paraboler eller lignende.

§6.5

Ventilationsanlæg, kompressorer til køleanlæg, rør til afkast/aftræk eller dele heraf skal placeres så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Er det ikke muligt at placere sådanne anlæg efter disse krav, skal installationen inddækkes i overensstemmelse med bygningens arkitektur.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

§7.1

Den eksisterende bevaringsværdige bygning, som vist på kortbilag 3, må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse.

Bygningen må heller ikke ombygges eller på anden måde ændre udseende uden Byrådets tilladelse. Dette gælder også ombygninger og ændringer, der ikke kræver byggetilladelse.

Note

"Med tilladelse fra Byrådet" betyder, at Fredericia Kommune ikke uden en dispensation fra lokalplanen må give tilladelse til nedrivning eller ombygning. En sådan dispensation kan ikke forventes, medmindre der er tale om helt særlige omstændigheder, hvor istandsættelse – efter Byrådets konkrete vurdering - ikke længere vil være muligt.

§7.2

Der må i delområde 1 opsættes en togvogn på maks. 35 m²

Delområde 2

§7.3

Der må maksimalt opføres 300 m² bruttoetageareal inden for delområde 2 til affaldsskure, teknikbygninger, overdækninger, bygninger til ophold, cykelskur mm.

Byggeri i delområde 2 placeres indenfor det på kortbilag 4 udlagte byggefelt.

Note

Der må i delområde 2 også opstilles en togvogn.

Delområde 2

§7.4

Bebyggelse må opføres med en højde på maksimalt 4 m målt i forhold til eksisterende terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

§8.1

Enhver forandring af den bevaringsværdige bygnings ydre samt nedrivning forudsætter Byrådets godkendelse. Bygningens ydre må som udgangspunkt ikke ændres.

Delområde 1

§8.2

Ved restaurering/istandsættelse af den bevaringsværdige bygnings ydre skal bygningens oprindelige facadeudtryk og fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger, materialer, farver, håndværksmæssige detaljering og karakteristiske bygningstræk fastholdes eller genskabes.

Delområde 1

§8.3

Klimasikring og støjisolering af vinduer skal foretages indvendigt.

Delområde 1

§8.4

Der må ikke opsættes energiproducerende anlæg i delområde 1.

Delområde 1

§8.5

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materiale, med et glanstal/reflektionsværdi på over 10, som kan være til gene for naboer i de omkringliggende bebyggelser.

Delområde 2

§8.6

Bygninger i delområde 2 skal fremstå i sorte og/eller grønne farver.

Note

Der kan anvendes sort i RAL 9005 og grøn i RAL 6007.

Delområde 2

§8.7

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

Delområde 2

§8.8

Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

Delområde 2

§8.9

Til energiproducerende anlæg 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.

Skiltning

§8.10

Skiltning skal godkendes af Fredericia Kommune.

Note

Ansøgning om skiltning vil som udgangspunkt blive behandlet efter gældende bestemmelser for Facader og Skilte i Fredericia Bymidte.

§8.11

Der må ikke opsættes løse skilte, skiltepyloner, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1

Ubebyggede arealer skal tilsås, beplantes eller befæstes og fremstå som færdiganlagte.

§9.2

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til 5 % af bygningens erhvervsareal (dvs. mindst 10,8 m²).

§9.3

Grønne friarealer skal friholdes for tekniske anlæg og bebyggelse

§9.4

Det eksisterende jernbanespor skal forblive, som et kulturhistorisk minde, om det store godsbaneareal, det har været en del af.

Note

Nedlæggelse af jernbanesporet inden for lokalplanområdet forudsætter Trafikstyrelsens godkendelse.

§ 10 Terrænregulering

§10.1

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til oprindeligt terræn.

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

I en afstand mellem 0,5 m til 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering have en jævn hældning, som vist på principskitsen.

§10.2

Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1

Ingen bestemmelser.

§ 12 Servitutter

§12.1

Servitutter, som er i strid med lokalplanens formål eller indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanen og som kan hindre lokalplanens gennemførelse, skal søges aflyst.

§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§13.1

Lokalplan nr. 340 Bevaring af retiredebygningen i Fredericia bymidte, vedtaget den 2. maj 2016 af Fredericia Byråd, aflyses i sin helhed ved endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan.

§ 14 Grundejerforening

§14.1

Ingen bestemmelser.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

§15.1

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. (Jf. Planlovens § 18)

Eksisterende lovlige forhold

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Dispensationer

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19)

Naboorientering

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

Ny lokalplan

Udstykning, byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Servitutter

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.

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).

Bevaringsværdige ejendomme/bygninger
[Vurder: Bør § 49 om overtagelsespligt af bevaringsværdige ejendomme mod erstatning gengives i de lokalplaner, der fastlægger bevarende bestemmelser?]

Midlertidige retsvirkninger

§15.2

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

21. marts 2022

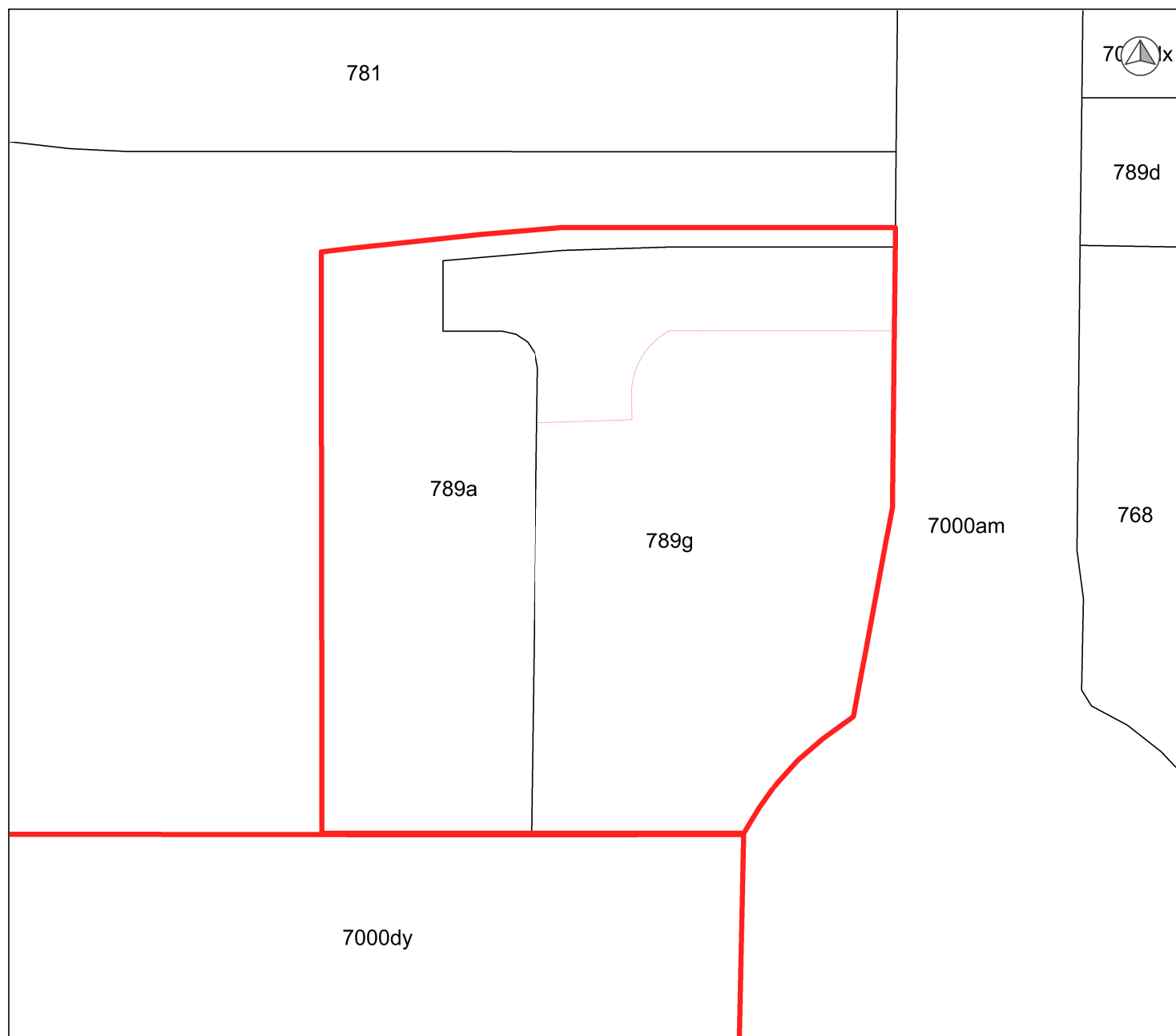
Steen Wrist Ørts	Camilla Nowak Kirkedal
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring
i perioden

5. april 2022 - 24. maj 2022

Kortbilag

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

 Lokalplanafgrænsning

 Matrikelafgrænsning

 Udlagt vejareal

Fredericia Kommune



0 25 m

KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING



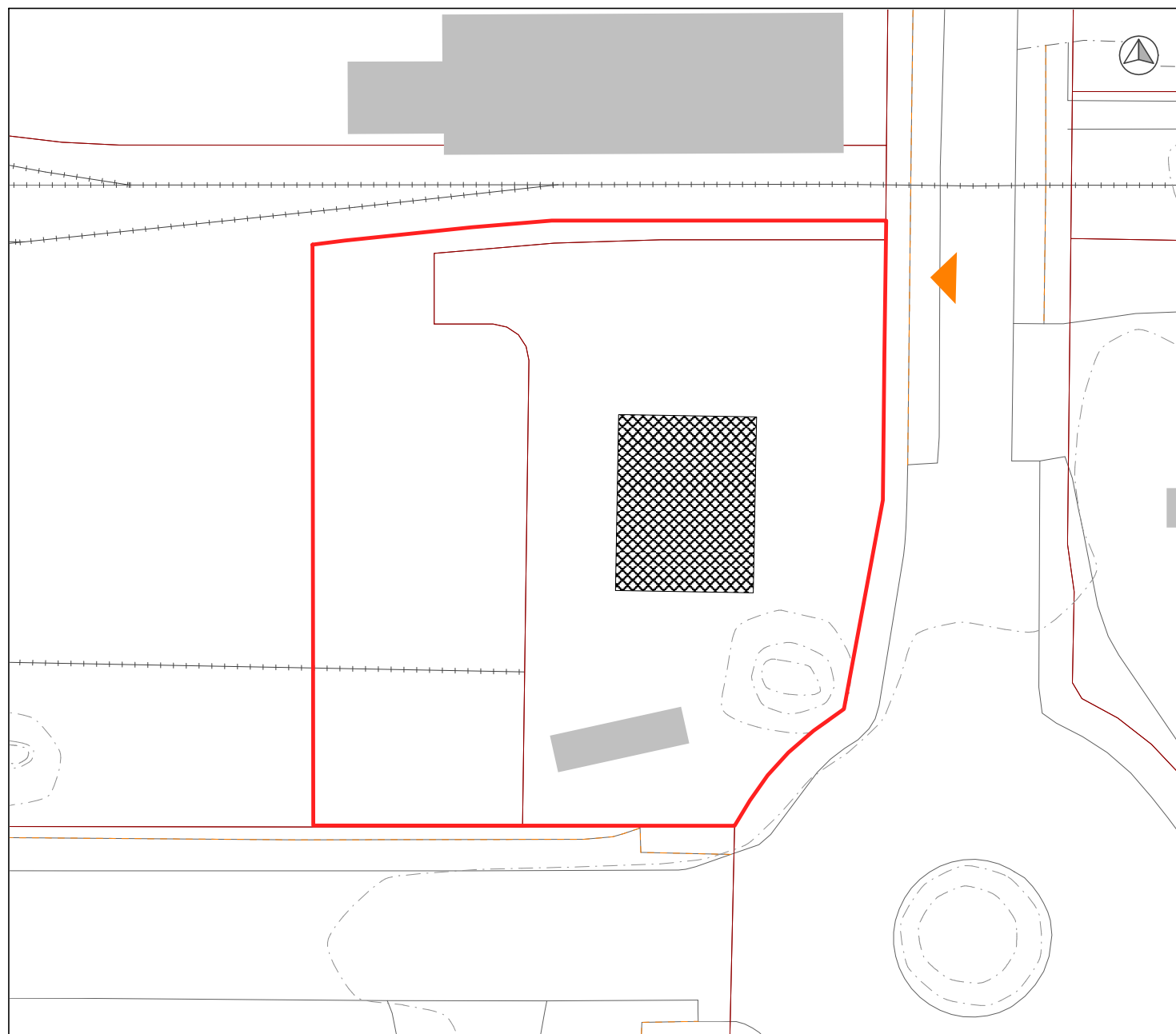
Lokalplanafgrænsning







Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

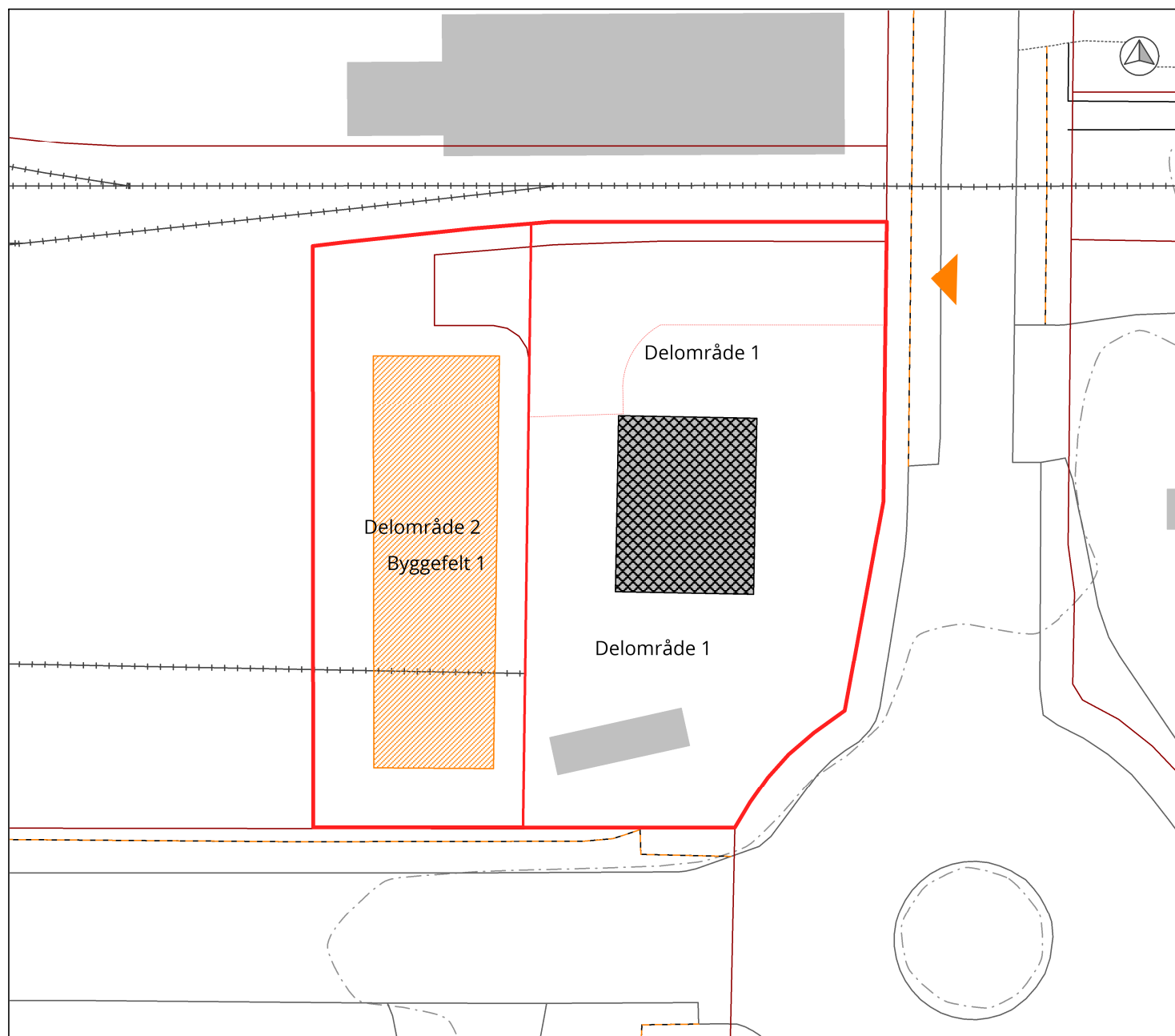
-  Lokalplanafgrensning
-  Eksisterende togvogn
-  Eksisterende bevaringsværdig bygning
-  Vejadgang

Fredericia Kommune



0 25 m

KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelafgrænsning
-  Byggefelter
-  Eksisterende togvogn
-  Eksisterende bevaringsværdig bygr
-  Vejadgang
-  Udlagt vejareal

Fredericia Kommune



0 25 m