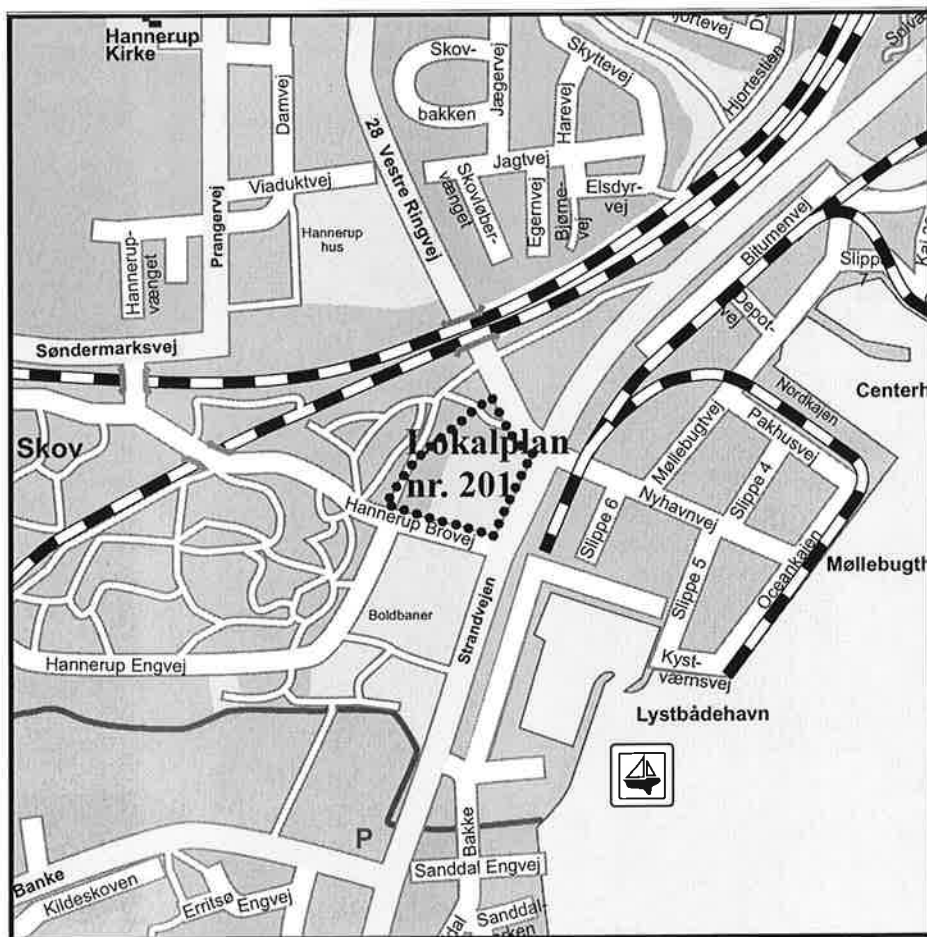
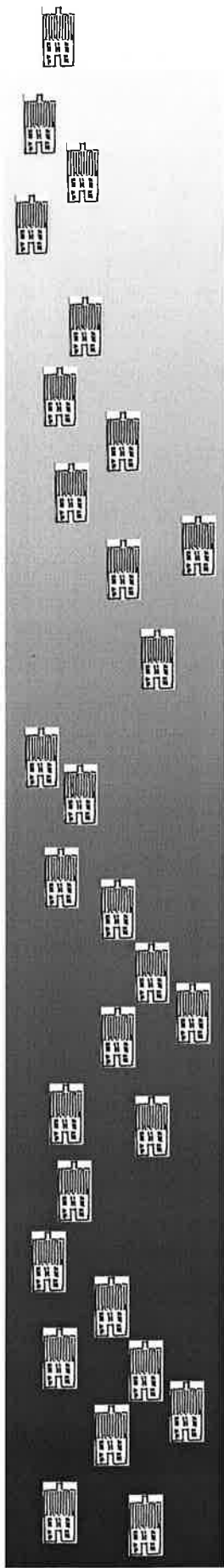


Lokalplan nr. 201

Kommuneplantillæg nr. 20
Højhus i Hannerup



Fredericia Kommune

Teknik & Miljø, Rådhuset, 7000 Fredericia, Tlf.: 72107000



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje- og stier, friarealer osv. inden for lokalplanens område.

Ifølge lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser. Men det er alene Byrådet, der står med den endelige afgørelse, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

En lokalplan består af 2 afsnit. I "**Redegørelse**" er der gjort rede for lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning.

I sidste afsnit følger selve "**Bestemmelser**", der indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom, og endelig lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplan nr. 201

Kommuneplantillæg nr. 20
Højhus i Hannerup

Indhold

Redegørelse

Indledning	4
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8

Kommuneplantillæg nr. 20	14
---------------------------------------	----

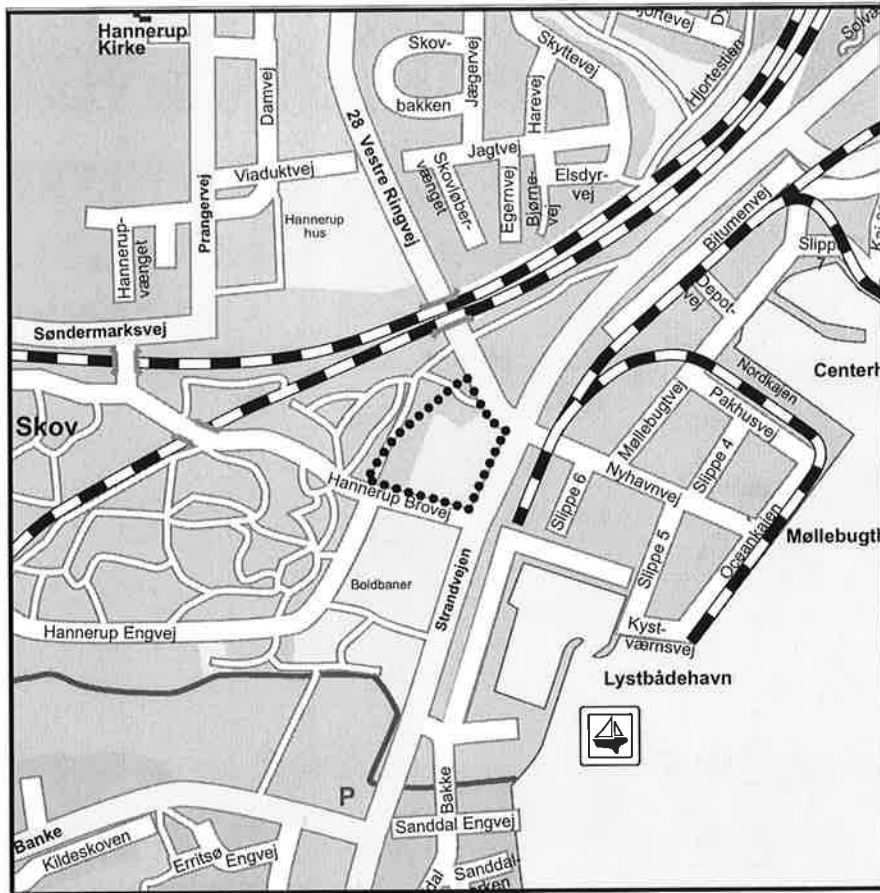
Bestemmelser

Lokalplanens formål	17
Lokalplanens område	17
Områdets anvendelse	17
Udstykninger	19
Vej- og stiforhold	19
Ledningsanlæg	19
Bebyggelsens omfang og placering	20
Bebyggelsens ydre fremtræden	21
Ubebyggede arealer	21
Servitutter	22
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
Dispensation fra skovbyggelinie.....	22
Ophævelse af byplanvedtægt nr. 23	22
Lokalplanens retsvirkninger	23
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	23

Kortbilag

1. Områdeafgrænsning/arealanvendelse
2. Eksisterende forhold
3. Illustrationsplan
4. Fotoskitser
5. Skyggeplan

Kortbilag nr. 3: Snit i landskab



Lokalplanens område

Indledning

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 25.000 m² beliggende på hjørnet af Vestre Ringvej og Strandvejen. Mod vest afgrænses området af Hannerup Skov og mod syd af Hannerup Brovej. Områdets beliggenhed og afgrænsning er vist på ovenstående kort.

Byrådet ønsker med denne lokalplan at muliggøre, at der kan opføres et højhus, der kan blive et nyt markant vartegn for byen. I forvejen er havnefronten og kystlandskabets profil præget af mange forskelligt formede pakhuse, kraner, produktionsanlæg og høje skorstene. Højhuset vil visuelt bidrage og højne byens "skyline"/"byprofil".

Samtidig ønsker Byrådet, at der kan opføres et højhus med attraktive boliger og erhvervslokaler tæt på centrum og beliggende op til det rekreative område Hannerup Skov og med en meget flot og spændende udsigt ud over havnen og Lillebælt.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres et højhus i 26 etager med op til 175 boliger samt erhverv på arealet, der i dag anvendes som grønt område, offentlig park.



Luftfoto der viser de eksisterende forhold

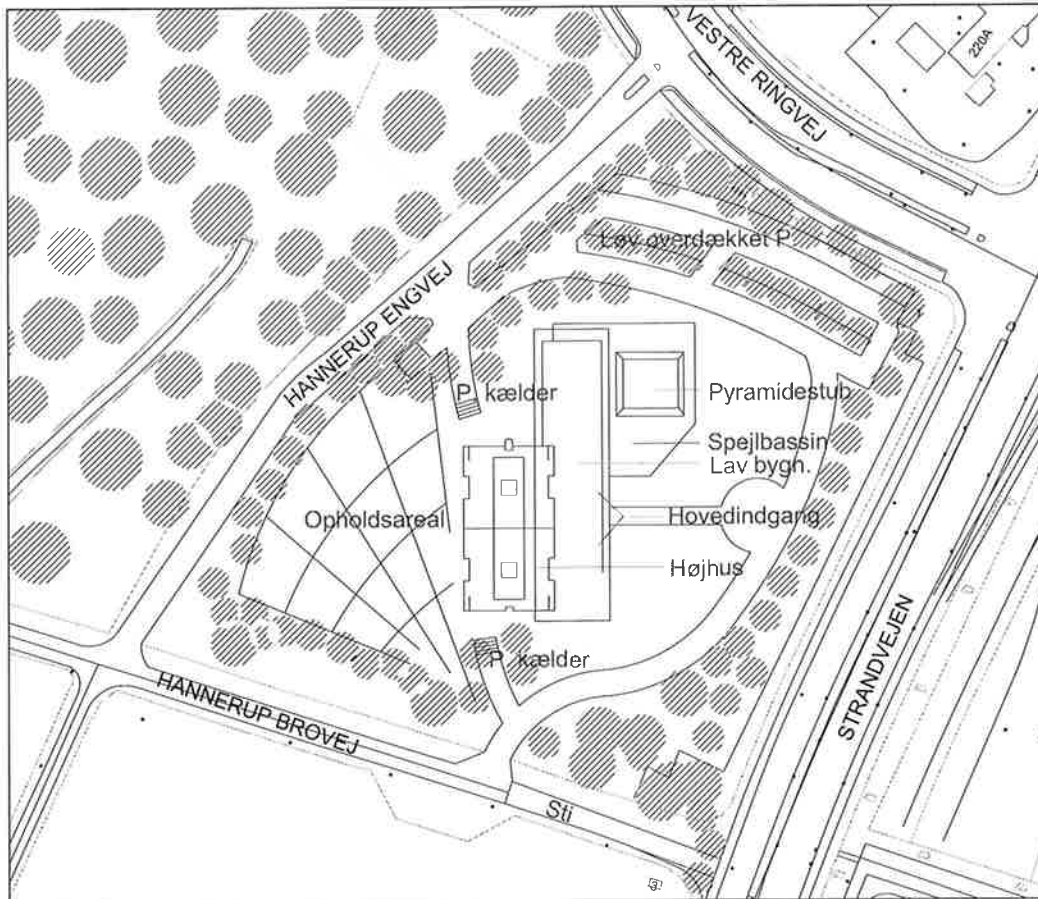
I de nederste etager planlægges indrettet erhvervslokaler for liberalt erhverv, kontorer og lignende. Der kan desuden indrettes hotel og restaurations på disse etage. Restaurationen må indrettes på øverste etage.

Luftfotoet herover viser hovedtrækkene i områdets eksisterende forhold med lokalplanens område indtegnet. De eksisterende forhold er desuden vist på kortbilag nr. 2, hvor det planlagte højhus også er markeret.

Fredericia Byråd vedtog på mødet den 3. juni 2002 lokalplanen samt kommuneplantillæg nr. 20. Jill Andersen og Uffe Steiner Jensen deltog ikke i behandlingen. Søren Larsen, Bente Ankersen, John Bader, Grethe Fangel, Mads Lund, Jane Findahl og Ivan Toftgaard stemte imod. Byrådet besluttede at vedtage supplere planen med en uddybning af lokalplanens redegørelse om de miljømæssige konsekvenser.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et ca. 25.000 m² stort areal, og åbner mulighed for indretning/opførelse af et højhus i op til 26 etager med boliger og erhverv. Dertil kommer evt. installationsetager. Planen åbner op for, at der kan etableres hotel- og restaurationsvirksomhed samt erhverv i form af liberale er-



Situationsplan som viser et eksempel på, hvorledes arealet kan disponeres

hverv, kontorformål og lignende formål, der kan indpasses i et boligområde.

Lokalplanen giver mulighed for, at bebyggelsen kan få en højde på op til 95 m. Der er fastsat et byggefelt i lokalplanen der betyder, at bebyggelsen er trukket tilbage i forhold til de omgivende veje.

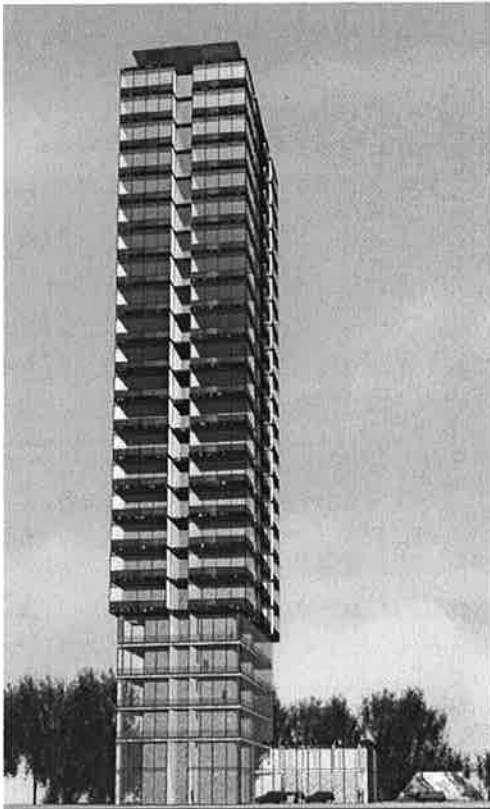
Fredericia Kommune har modtaget et skitseforslag fra Arkitektfirmaet Knud E. Lauridsen a/s og J&B Entreprise a/s til opførelse af et højhus i 26 etager sammenbygget med en bygning i 3 etager. Foran dette bygningskompleks planlægges opført en mindre bygning, udformet som en pyramidestub. Skitseforslaget indgår i lokalplanens illustrationer og bilag.

På ovenstående skitse er vist et forslag til bebyggelsens placering på arealet. Indenfor lokalplanens byggefelt kan bebyggelsen dog også placeres og udformes på andre måder.

Området trafikbetjenes fra Vestre Ringvej. Hannerup Brovejs tilslutning til Strandvejen planlægges lukket og vejen omlagt i princippet som vist på side 9. Det vil sige, at Hannerup Engvej føres helt frem til Vestre Ringvej. Den nedlagte del af Hannerup Brovej planlægges anvendt som cykel- og gangstiforbindelse mellem Strandvejen og Hannerup Engvej.



Foto med eksempel på højhus indtegnet, set fra syd



Med henblik på at opnå tilstrækkeligt friareal og opholdsareal for beboerne etableres en stor del af det nødvendige antal p-pladser som underjordisk parkering.

Ekstra høring

Idet ejendommen er synlig for de mange borgere og turister, der færdes i det rekreative område og på Strandvejen og på Vestre Ringvej samt synlig fra andre bydele og i det hele taget vil være et meget markant bygningsværk, er der i lokalplanen stillet krav om, at Byrådet skal godkende facadeudformning samt materialevalg.

Byrådet vil af samme grund foretage en ekstra offentlig høring på baggrund af en konkret ansøgning om byggetilladelse, såfremt projektet visuelt adskiller sig fra det skitserede projekt. Såfremt projektet får en udformning, udstrækning og anvendelse, der adskiller sig markant fra de i lokalplanen viste skitser og bestem-



Foto med eksempel på højhus indtegnet, set fra Strandvejen og mod syd

melser, vil Byrådet lade udarbejde en ny lokalplan.

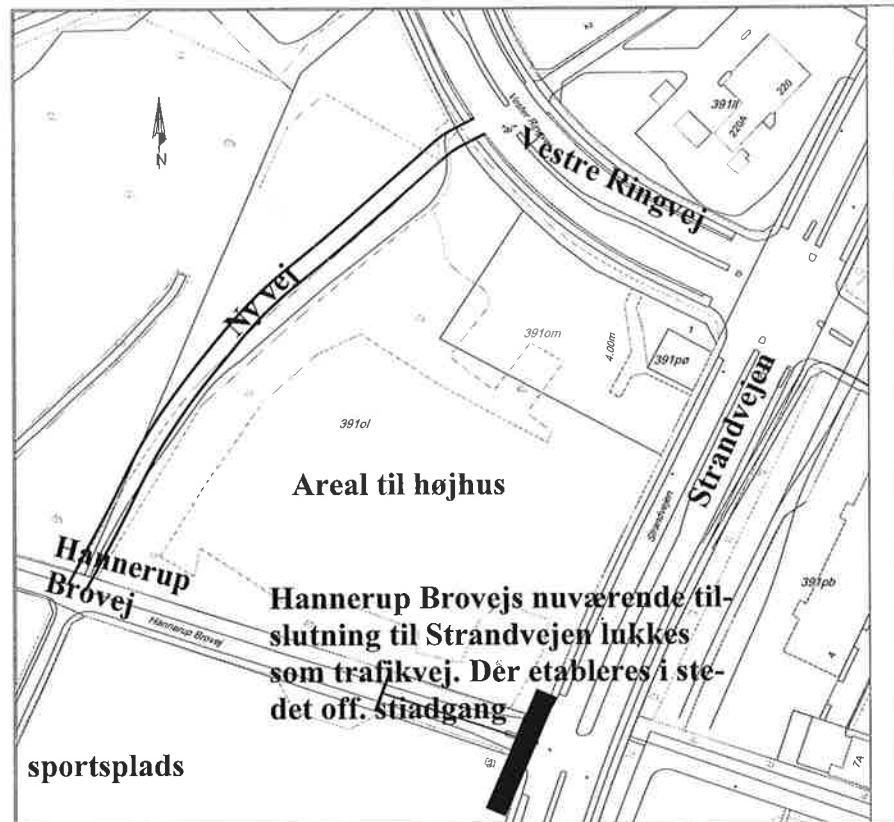
Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan og Kommuneplan

Området er i overensstemmelse med Regionplan 1997-2009, idet det her er vist som byområde. Fredericia Kommune har anmodet Vejle Amt om at vurdere om der er behov for at udarbejde en vurdering af projektets betydning for miljøet i henhold til lov om planlægning, en såkaldt VVM redegørelse. Amtet har foretaget en screening for eventuel VVM-pligt. Resultatet er, at højhusprojektet ikke anses at få så væsentlig indvirkning på miljøet i området eller på infrastrukturen i Fredericia, at der kræves udarbejdes en VVM-redegørelse.

Lokalplanens område er i Kommuneplan 1996-2006 udlagt til naturområde, Hannerup Skov, og områdets anvendelse er præciseret til rekreative formål, bydelspark, restaurant. Lokalplanen forudsætter derfor udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen, der også åbner op for opførelse af højhus med boliger og erhverv i form af kontorer, restaurant mv. på den aktuelle ejendom (se side 12).

Området er derudover omfattet af byplanvedtægt nr. 23, der udlægger området til offentlige formål. For at muliggøre indretning af boliger har det været nødvendigt at udarbejde denne lokalplan. Ved lokalplanens endelige



Hannerup Engvej og Hannerup Brovej omlægges og tilsluttes Vestre Ringvej

vedtagelse ophæves den del af Byplanvedtægt nr. 23, der omfattes af lokalplanens område.

Byzone

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Trafikforhold

Området trafikbetjenes fra Vestre Ringvej. Der har de senere år været tiltagende problemer med trafikafviklingen fra Hannerup Brovej til Strandvejen. Som vist på ovenstående skitse planlægges derfor Hannerup Brovejs tilslutning til Strandvejen lukket og vejen omlagt, i princippet som vist på ovenstående plan. Det vil sige, at Hannerup Engvej føres helt frem til Vestre Ringvej.

For at sikre offentlighedens fortsatte adgang til området er der i lokalplanen fastsat bestemmelse om offentlig stiadgang for cyklister og gående fra Strandvejen til Hannerup Brovej og Hannerup Engvej.

Fredningsforhold

Vest for lokalplanområdet ligger Hannerup Skov, der er fredskov. Fredericia Kommune har søgt om, at den fremtidige afgrænsning af det fredskovspligtige areal sker ved det østlige skel af Hannerup Engvejs forlængelse.



Lokalplanens område er omfattet af en 300 m skovbyggelinie. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen meddeler Fredericia Byråd dispensation fra skovbyggelinien til opførelse af højhus i overensstemmelse med lokalplanen.

Visuel vurdering og forholdet til kystområdet

Lokalplanen er omfattet af Planlovens § 5 vedrørende kystnære områder. Set fra Lillebælt vil den fremtidige bebyggelse ligge delvis bag den eksisterende lystbådehavn og delvis bag erhvervshavnen, men højhuset vil med sine 26 etager kunne ses af sejlene på Lillebælt og fra Strib, som vist på kortbilag nr. 4.

Fredericia Havn er præget af meget store bygningsanlæg samt store kraner, der sammen med de øvrige bygningsværker langs hele havnefronten danner en høj og markant "skyline", der vil medvirke til, at højhuset fra bæltet visuelt ikke vil syne så voldsomt, som hvis det havde været placeret på bar mark uden bebyggelse foran. Bag ved højhuset ligger Hannerup Skov på et bakke- og daldrag, som på samme måde er medvirkende til, at bygningen fra kysten ikke syner så markant høj, som den vil gøre set fra Strandvejen og Snoghøj Landevej.

Havnefronten og kystlandskabets profil er som nævnt præget af mange forskellige formede pakhuse, kraner, produktionsanlæg og høje skorstene. Byrådet finder at højhuset vil visuelt bidrage og højne byens "skyline"/ "byprofil".

For trafikanter, der kører ad Snoghøj Landevej mod centrum, og for trafikanter der kører ad Strandvejen mod Erritsø eller ad Vestre Ringvej ned mod havnen, vil højhuset stå særdeles markant i gadebilledet. Men også fra flere andre steder i byen vil højhuset fremtræde som et markant bygningsværk, bl. a. set fra Skovløbervænget, Egernvej og Hannerup Hus på Viaduktvej. Højhuset vil ændre udsigten fra boligerne i disse områder, men Byrådet vurderer at udsigten ikke forringes væsentlig.

Højhuset er indtegnet på fotos vist på bilag 4.

Skygger

På bilag 5 er der indtegnet et skyggediagram, der viser skyggens længde og placering på forskellige tidspunkter på dagen og fordelt på året. Især tankstationen på hjørnet af Vestre Ringvej og Strandvejen vil blive skygget. Boligerne i kvarteret omkring Skovløbervænget, Egernvej og Bjørnevej berøres af skyggen fra højhuset i vintermånederne, men kun i forholdsvis få timer, idet der er ca. 250 m til nærmeste boliger, som samtidig er højt beliggende.

Miljøforhold

Lokalplanens område er udsat for mange forskellige miljøpåvirkninger. Der er således støj og vibrationer fra jernbanen beliggende nordvest for området samt vejstøj fra både Strandvejen og Vestre Ringvej. Derudover er der støj fra havnevirksomhederne og kajaktiviteterne. I det følgende er der først re-

degjort for støj fra trafik og derefter redgjort for miljøforhold mellem højhuset og havnen.

Støj fra trafik

For så vidt angår trafikmængden på Strandvejen er der en årsdøgnstrafik på ca. 29.000 biler. På Vestre Ringvej er der en en årsdøgnstrafik på ca. 10.000 biler.

Ifølge regionplanen for Vejle Amt skal det ved udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse i forhold til eksisterende veje så vidt muligt sikres, at trafikstøjniveauet for hele det støjfølsomme område ikke overstiger 55 dB(A). Det indendørs trafikstøjniveau i boliger er fastsat til 30 dB(A).

Den maksimale støjbelastning fra vejtrafikken ved de 4 facader og det udendørs opholdsareal er beregnet til:

Facade mod nord:	61 dB(A)
Facade mod øst:	64 dB(A)
Facade mod syd:	62 dB(A)
Facade mod vest:	54 dB(A)
Opholdsareal:	61 dB(A)

Regionplanens grænseværdier for støj på facaderne overskrides således med op til 9 dB(A). For at opnå et tilfredsstillende indendørs støjniveau, vil det blive nødvendigt at indrette boligerne med lyddæmpende vinduer. Det vurderes at det vil være muligt at reducere støjbelastningen på de primære udendørs opholdsarealer til under 55 dB(A) ved udførelse af passende støjafskærmning.

Ifølge regionplanen for Vejle Amt skal det ved udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse i forhold til eksisterende jernbaner så vidt muligt sikres, at det beregnede ækvivalente støjniveau ikke overstiger 60 dB(A) i hele det støjfølsomme område. Vibrationer fra jernbanen må ikke overstige 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau) ved boliger inden for området. 150 m nord for de planlagte boliger ligger jernbanen. Ud for lokalplanområdet ligger jernbanen i en udgravning, hvilket reducerer støjniveauet betydeligt. Men nord for området ligger jernbanen på en dæmning.

Den maksimale støjbelastning fra jernbanetrafikken ved de 4 facader og det udendørs opholdsareal er beregnet til:

Facade mod nord:	67 dB(A)
Facade mod øst:	62 dB(A)
Facade mod syd:	56 dB(A)
Facade mod vest:	66 dB(A)
Opholdsareal:	61 dB(A)

Regionplanens grænseværdier for støj på facaderne overskrides således med op til 7 dB(A). Der skal derfor ligesom ved trafikstøjen foretages støj-



dæmpende foranstaltninger for at kunne overholde det indendørs støjni-
veau.

Selv om det sandsynligvis ikke vil være muligt at sikre, at regionplanens vejledende grænseværdier for både vej- og jernbanetrafikstøj kan overhol-
des ved mindst én facade af alle boliger i højhuset, vurderer Fredericia By-
råd, at der opnås acceptable forhold i og med, at det er muligt at overholde
grænseværdierne for indendørs støj, samt at det er muligt at reducere støj-
belastningen på de primære udendørs opholdsarealer.

Inden der gives byggetilladelse til opførelse af højhuset, skal der foreligge
dokumentation for, at støjen, der hidrører både fra jernbane, veje og hav-
nen, kan overholde de vejledende grænser for indendørs støj, evt. ved at
der etableres støj-dæmpende vinduer i højhuset. Derudover kan der etable-
res yderligere støj-dæmpende foranstaltninger eventuelt i form af glasaf-
skærmede altaner. For yderligere at begrænse støjpåvirkningen på boliger-
ne forbeholdes bygningens nederste etager til erhvervsformål. Byrådet fin-
der desuden, at støjgenerne, der påføres byggeriet, til dels opvejes af forde-
lene ved den valgte placering: udsigt over Lillebælt og nær adgang til skov
og strand.

Miljøforhold mellem højhus og Fredericia havn

Støj hidrørende fra erhverv skal overholde de støjgrænser der i Regionplan
1997-2009 er fastsat for bl. bolig- og erhvervsområder (55-45-40 dB(A)).

Øst for Kystvejen ligger Møllebugthavnen, der er omfattet af Kommune-
planens erhvervsklasse 4-6. For dette område er der en anbefalet mini-
mumsafstand til boliger på 300 m. Afstanden fra højhuset til nærmeste del
af erhvervsarealerne ved Møllebugthavnen er ca. 100 m og ca. 475 m til
kajen og aktiviteterne her.

Ifølge regionplan for Vejle Amt er området beliggende indenfor konse-
kvensområdet på 500 m for området til virksomheder med særlige belig-
genhedskrav. Disse områder skal friholdes for forureningsfølsom anven-
delse indtil der er foretaget undersøgelser, som dokumenterer at miljøfor-
holdene er acceptable i området. Fredericia Kommune har udarbejdet den-
ne redegørelse til amtet på baggrund af hvilken amtet har frafaldet sin ind-
sigelse imod lokalplanen.

I et eksisterende byområde som tilfældet mellem havnen og byen er en
500 m's konsekvenszone ind i byområdet ikke hensigtsmæssig, idet
den miljøfølsomme anvendelse allerede er eksisterende. Store dele af
havneområdet grænser op til Midtbyen, Hannerup og Sanddal. Derfor
ønsker kommunen, at amtet ændrer sin planlægning for erhvervsområ-
det, Fredericia Havn, sådan at de miljømæssige konsekvensområder
holdes inden for havnens område.

Fremtidig lokalisering af klasse 7 virksomheder er i forvejen udelukket, idet afstandskriteriet på 500 m til miljøfølsom anvendelse ikke vil kunne opfyldes inden for havnens område.

Derfor ønskes området generelt udtaget af regionplanen som et klasse 7 område.

Fredericia Kommune foretog allerede i 1995 i kommuneplantillægget "Erhverv & Miljø 1995 – 2005" en rammeplanlægning, der regulerede forholdet mellem erhverv og miljøfølsom arealanvendelse. Principperne i planen er, at større erhvervsarealer zones på en måde, så de miljøbelastende virksomheder placeres længst væk fra den miljøfølsomme anvendelse og virksomheder uden miljøpåvirkninger tættest på. Hvis der er tale om eksisterende miljøfølsomme naboområder, må eventuelle konsekvenszoner "trækkes ind i" erhvervsområdet.

Tørisfabrikken på Slippe 6 tilhørende Hydrogas Danmark A/S fik i 1999 dispensation for overholdelse af støjkravet på modsat side af Strandvejen, hvor højhuset tænkes placeret. Virksomhedens ønske om, at støjgrænser på 35 dB(A) i nattetimerne flyttes til et punkt maks. 100 m inde i området vest for Strandvejen, blev imødekommet.

Ud fra et princip om ligelig behandling mellem virksomhederne i området, vil eventuelle klager over støj fra ikke miljøgodkendte virksomheder resultere i, at kommunen må indrømme dem de samme betingelser som Hydrogas.

Højhusbebyggelsen ligger mellem 80 og 120 m fra Strandvejen, og støjgrænsen på 35 dB(A) i nattetimerne går midt gennem bebyggelsen.

Højhusbebyggelsen har status af blandet bolig og erhverv, og støjgrænsen er derfor fastsat til 40 dB(A) i nattetimerne. Kommunen vurderer, at dette niveau er overholdt ved facaden på højhuset, der ikke ligger nærmere end 80 m fra Strandvejen.

Lugt- og støvvilkår for havnevirksomheder har traditionelt været forlangt overholdt ved områdegrænsen, det vil sige ved vejskel på virksomhedssiden, hvorfor et eventuelt højhus ikke vil medføre ændringer.

Ved undersøgelse af forureningen fra virksomhederne Kemira og Fredericia Fjernvarmcentral har det vist sig, at luftvejledningens grænseværdier er overholdt i begge tilfælde. Undersøgelser udført af Miljøcenter Fyn/Trekantområdet viser, at udledningerne ikke vil påvirke højhuset med forurening ud over det niveau øvrige beboere omkring skorstenen vil kunne blive udsat for.

I dag anvendes lokalplanens område til rekreative formål med en ikke særlig intensiv udnyttelse. Et højhus som foreslået med op til 175 boliger vil alt an-



det lige medføre en vis risiko for eventuelle klager over aktiviteter på havneområdet. Eventuelle virksomheder/aktiviteter i havneområdet med betydelige diffuse forureningsudledninger, vil derfor kunne blive pålagt at overholde miljølovens krav.

Forsyningsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Området forsynes med fjernvarme (overskudsvarme) i overensstemmelse med varmeplan for Fredericia. Vandforsyning vil ske fra kollektiv vandforsyning.

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod skoven ligger en olieledning pålagt en sikkerhedszone på 2 x 5 m omkring ledningens midte, hvor der ikke må opføres nogen form for bebyggelse eller beplantning.

TVIS's ventilstation på matr. nr. 391 pø , Fredericia Stadsjorder skal respekteres.

Uden for lokalplanens område i Strandvejens vejmidte ligger ammoniak-, varmetransmissions- og gasledninger. Langs gasledningen må der ikke opføres boliger indenfor 20 m afstand. Ledningen har derfor ikke konsekvens for bebyggelse indenfor lokalplanens område.

DONG Naturgas har foretaget en risikovurdering der viser, at højhuset ikke vil få nævneværdig indflydelse på risikobilledet i området.

Agenda 21

Fredericia Byråd har vedtaget en byøkologisk handlingsplan og vejledning, der som mål har, at der bygges miljørigtigt i kommunen. Gennem lokalplanlægningen skal det sikres, at dette mål opfølges. Lokalplanen indeholder bl. a. bestemmelser om nedsivning af regnvand ved afledning til faskiner, hvis jordbundsforholdene taler herfor.

Set i forhold til en traditionel parcelhusbebyggelse beslaglægger en højhusbebyggelse væsentlig mindre arealer. Alt andet lige vil der derfor ikke skulle inddrages så meget landbrugsjord til boligformål, som hvis der i stedet blev gennemført en byudvikling med parcelhuse.



Lokalplanen er offentliggjort den 3. Juli 2002

Kommuneplantillæg nr. 20.

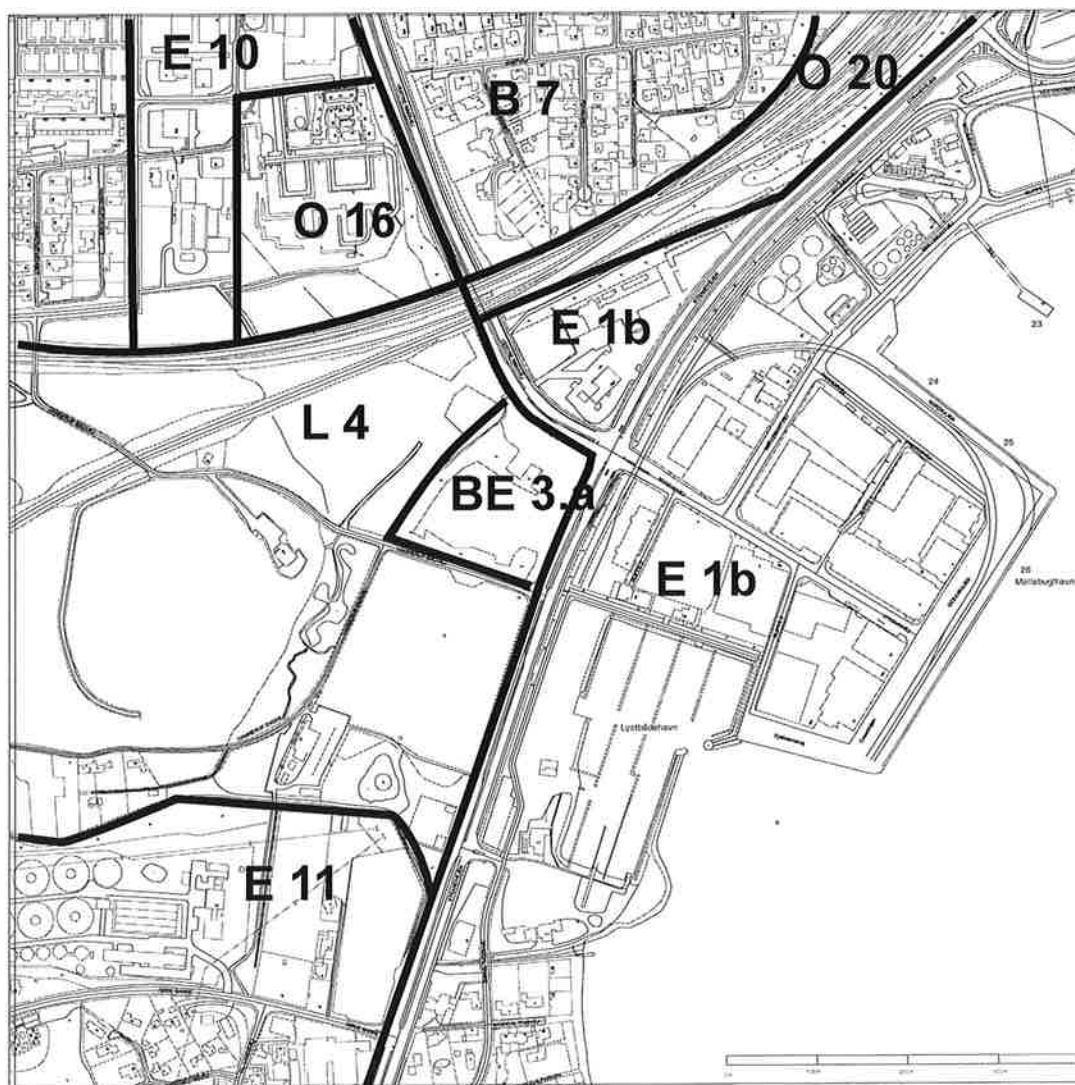
B 3.a Blandet bolig og erhverv ved Strandvejen

Blandet bolig- og erhvervsområde må anvendes til boliger og erhverv, der ikke eller kun i ringe grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Der må ikke etableres butikker med et større etageareal end 200 m².

Antal p-pladser: Det nødvendige antal, normalt 1 pr. 50 m² erhvervsetageareal og 1 pr. bolig.

Der kan opføres og indrettes et højhus på op til 26 etager med boliger og erhverv, liberale erhverv eller servicevirksomhed og restaurant mv. på matr. nr. 391 ol med flere, Fredericia Stadsjorder. Udover de 26 etager må indrettes de nødvendige installationsetager.

Bygningshøjden må maksimalt være 95 m.





Lokalplan nr. 201

Højhus i Hannerup

ORIGINAL 050781 01 0000.0093 04.07.2002 TA
1.400,00 K

Kortbilag:

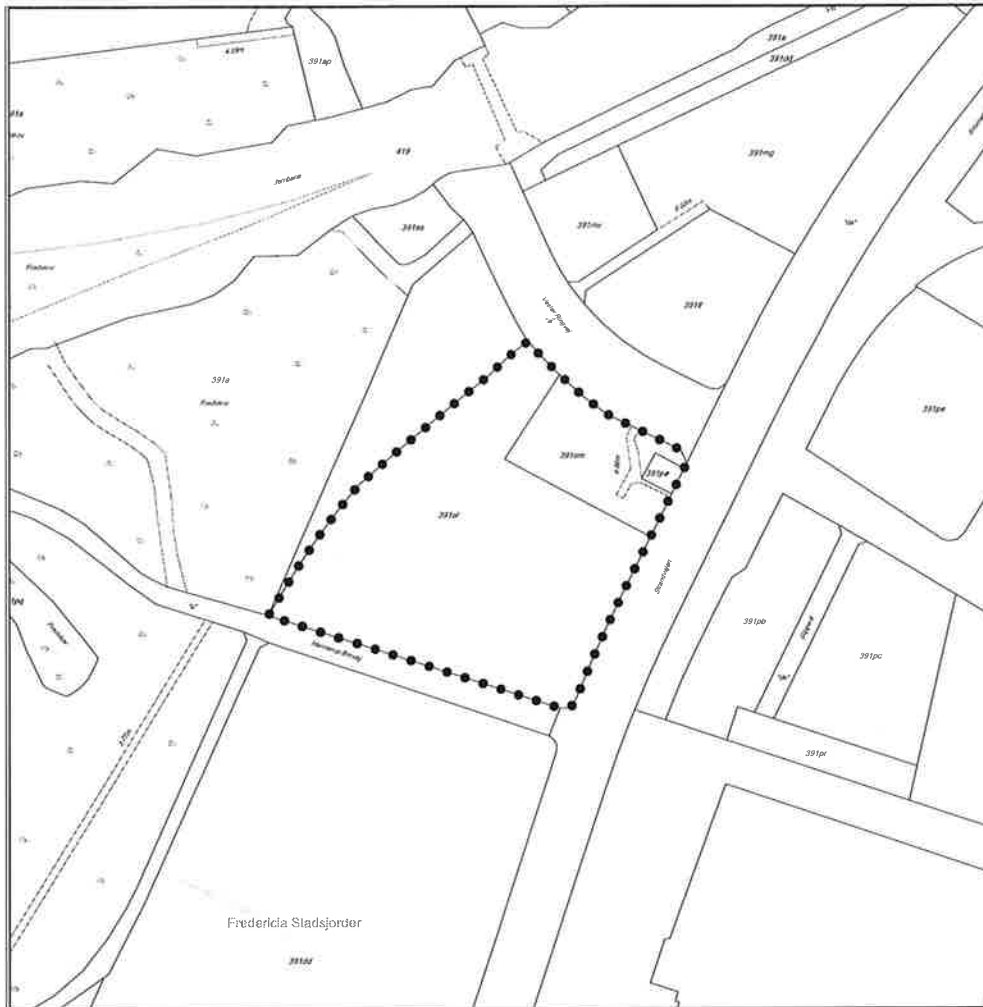
1. Områdeafgrænsning/arealanvendelse
2. Eksisterende forhold
3. Illustrationsplan
4. Fotoskitser
5. Skyggeplan

Område:

matr. nr. 391 om og 391 pø samt
del af 391 ol, Fredericia Stadsjorder

Anmelder:

Teknik & Miljø
Rådhuset
7000 Fredericia



Matrikelkort

Lokalplanområdets afgrænsning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanens område, som fremgår af § 2.

Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål:

- at muliggøre, at der kan opføres et højhus, der kan blive et nyt markant vartegn for byen. Højhuset skal visuelt bidrage til og højne byens "skyline"/"byprofil",
- at muliggøre, at højhuset kan opføres i op til 26 etager med max. 175 boliger på arealet,
- at de nederste etager kan indrettes til erhvervslejemål for kontorer og lignende samt, at der kan indrettes restauration og hotel,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området der blandt andet sikrer, at bebyggelsens højde ikke overstiger 95 m,
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens udformning og materialevalg der sikrer, at byggeriet fremtræder som et markant og flot hus med nutidig arkitektur ved en af byens vigtigste indfaldsveje.

Lokalplanens område

2.1

Lokalplanen afgrænses, som vist med sort priksignatur på modstående side, og omfatter matr. nr. 391 om og 391 pø samt del af 391 ol, Fredericia Stadsjorder.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Områdets anvendelse

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsområde i form af etagehus/højhus med op til 175 lejligheder til boligformål med tilhørende fællesanlæg som vej/sti- parkeringsanlæg og fælles opholdsarealer.

I bygningens nederste 3 etager må kun etableres erhverv. Der må gerne indrettes erhverv på de ovenliggende etager, men ikke ovenpå eller på samme etager, der anvendes til boligformål.

Der må være erhverv som følgende: liberale erhverv, kontorer, pengeinsti-



tutter, hotel- og restaurationsvirksomhed, klinikker. Øverste etage må indrettes til boliger eller restaurant.

Inden for området må udføres dagligvare- og udvalgsvarerhandel samt indrettes kiosk. Der må dog kun indrettes op til 2 butikker fortrinsvis til områdets daglige forsyning med udvalgsvarer og dagligvarer og med et etageareal på max. 500 m² til dagligvarebutikker og på max. 200 m² til udvalgsvarerbutikker.

3.2

Området må anvendes til virksomhed i klasse 1-3, som omfatter virksomheder med ingen eller kun ringe belastning af omgivelserne.

Med henblik på at undgå et utilfredsstillende miljø på grund af trafikstøj skal det ved udformning af ny boligbebyggelse sikres, at et indendørs støjniveau på 30 dB(A) ikke overskrides. For liberale erhverv (kontorer og lignende) må støjniveauet ikke overstige 35 dB(A). Det kan evt. sikres ved anvendelse af støjdæmpende glas.

Det skal ved udlæg af de primære udendørs opholdsarealer i forhold til eksisterende veje ved udførelse af passende støjafskærmning så vidt muligt sikres, at trafikstøjniveauet ikke overstiger 55 dB(A).

Det skal ved udlæg af de primære udendørs opholdsarealer i forhold til de eksisterende jernbaner så vidt muligt sikres, at det beregnede ækvivalente støjniveau ikke overstiger 60 dB(A). Vibrationer fra jernbanen må ikke overstige 75 dB(KB-vægtet accelerationsniveau) ved boliger inden for området.

Støjbelastningen fra eventuelt erhverv må ikke overskride de grænser, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 samt Regionplan 1997 - 2009 gældende for områder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, samt i kommuneplanen for virksomheder i klasse 1-3. *).

Hvis det viser sig, at støjkravende ikke kan overholdes, skal bebyggelsen opføres med støjdæmpende vinduer.

3.3

Inden for området kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke er højere end 3 m over terræn.

*) Det vil sige, at støjbelastningen målt udendørs højst må være:
55 dB(A) mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 samt lørdag kl. 07.00 – 14.00
45 dB(A) mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 samt lørdag kl. 14.00 – 22.00 og
søn- og helligdage kl. 07.00 – 22.00 samt
40 dB(A) alle dage kl. 22.00 – 07.00.

Udstykninger

4.1

Inden for lokalplanområdet må der ikke ske yderligere udstykning. Dog kan der gives tilladelse til udstykning af ejerlejligheder.

Vej- og stiforhold

5.1

Hannerup Brovejs tilslutning til Strandvejen lukkes og omlægges i princippet som vist på kortbilag nr. 1. Der udlægges areal til, at Hannerup Engvej kan føres helt frem til Vestre Ringvej. Området trafikbetjenes via Hannerup Engvejs forlængelse fra Vestre Ringvej. Den nedlagte del af Hannerup Brovej udlægges som cykel- og gangstiforbindelse mellem Strandvejen og Hannerup Engvej.

5.2

Der skal etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Såfremt ejendommen anvendes til restaurant, hotel, liberale erhverv og serviceerhverv, skal der på virksomhedens grund etableres parkeringspladser samt areal for af- og pålæsning af varer. Størrelsen fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyn til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne arealreserver til opfyldelse af muligt fremtidigt behov. Hvis ikke andet fastsættes, skal der etableres 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal. Af det samlede antal p-pladser må højst 1 pr. bolig etableres som parkeringskælder.

5.3

Alle færdselsarealer indrettes så vidt muligt under hensyn til bevægelses-hæmmede. Det tilstræbes at undgå trafikbarrierer i terræn, (høje kantsten, trapper mv.), jfr. i øvrigt "Udearealer for alle".

5.4

Der er grundejerforpligtelse mod Hannerup Brovej, Vestre Ringvej og Strandvejen.*)

Ledningsanlæg

6.1

Alle forsyningsledninger lægges så vidt muligt i jord. Efter aftale med de kommunale værker placeres ledninger så vidt muligt langs vej og sti, i ube-fæstede arealer.

6.2

Ny bebyggelse i området er pligtig at tilslutte sig bynettet for modtagelse af radio- og TV-programmer efter Byrådets nærmere anvisning.

*) Der henvises til Regulativ i henhold til lov nr. 140 af 25. marts 1970 om vintervedlige-holdelse og renholdelse af veje.



6.3

Der må, efter tilslutning til bynettet for modtagelse af radio- og TV-programmer, ikke opsættes radio- og TV-antenner, herunder paraboler, inden for området. Byrådet kan dog give tilladelse til opsætning af mindre parabolantener, der ikke virker skæmmende på omgivelserne.

6.4

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal forsynes med kollektiv varmforsyning efter Byrådets nærmere anvisning.

Byrådet kan give tilladelse til etablering af opvarmningssystemer med vedvarende energi. Hvis bygningens varmebehov ikke fuldt ud kan dækkes af vedvarende energi, skal den resterende del af opvarmningsbehovet kunne dækkes gennem en eventuel kollektiv varmforsyning.

6.5

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske fra kollektiv vandforsyning.

6.6

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod vest ligger en olieledning pålagt en sikkerhedszone på 2 x 5 m omkring ledningens midte, hvor der ikke må opføres nogen form for bebyggelse eller beplantning.

6.7

TVIS's ventilstation på matr. nr. 391 pø, Fredericia Stadsjorder skal respekteres.

Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Etageantallet må højst være 26 etager over jorden. Derudover kan der indrettes de nødvendige installationsetager. Bebyggelsesprocenten for området som helhed excl. Hannerup Engvejs forlængelse må ikke overstige 105 svarende til et etageareal på ca. 26.000 m². Derudover må der indrettes det nødvendige antal p-pladser i p-kælder.

7.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag nr. 1 viste byggefelt. Parkeringskælder kan tillades placeret uden for byggefeltet.

7.3

Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflader må være hævet mere end 95 m over terræn (niveauplan) målt efter bygningsreglementets bestemmelser.

7.4

Bygningerne skal udformes og placeres på grunden så der opnås størst mulige dagslysindfald samtidig med, at varmetabet skal søges begrænset.

Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Ny bebyggelse og om- og tilbygninger skal i sine væsentlige træk have en sådan udformning og fremtræden, herunder farveholdning, der sikrer, at byggeriet fremtræder som et markant og flot hus med nutidig arkitektur. For at sikre dette skal Byrådet godkende facadeudformningen.

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Bebyggelsen må opføres i glas, stål og naturstensprodukter samt beton og tegl.

Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes uden særlig tilladelse. Solfangere og solceller kan dog tillades.

8.2

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Skiltning skal i omfang begrænses til det nødvendige. Det enkelte skilt skal være tilpasset bygningens arkitektoniske holdning. Der må ikke opsættes facadeskiltning eller i vinduerne udover i stueetagen.

Der må højst opsættes et pylonskilt på max 5 meters højde ved hver indkørsel til området og skiltning for flere virksomheder skal samordnes på et fælles skilt.

Ubebyggede arealer

9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.2

Ubebyggede arealer må befæstes på max. 75 % af arealet for at sikre ned-sivning af regnvand. Regnvand kan opsamles i lagertank og anvendes til havevanding. Det bør desuden tilstræbes, at regnvandet kan afledes til faskiner, hvis jordbundsforholdene taler herfor.

*) Der henvises til "Byøkologisk handlingsplan og vejledning", Fredericia 1996.



9.3

Opholdsarealer kan indrettes som både private og offentlige arealer. De kan tillades indrettet både som terrasser og altaner. 50% af grundarealet skal indrettes som opholdsareal eller grønt område.

9.4

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter Byrådets godkendelse.

9.5

De levende hegn mod den omgivende skov og park skal respekteres og bevares, som vist på kortbilag 1.

Servitutter

10.1

Privatretlige bygningservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke er forenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet de i § 6 nævnte fællesanlæg (fjernvarme).

Dispensation fra skovbyggelinie

12.1

Lokalplanens område er omfattet af 300 m skovbyggelinie. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen meddeler Fredericia Byråd dispensation til opførelse af højhus i overensstemmelse med lokalplanen.

Ophævelse af byplanvedtægt nr. 23

13.1

Byplanvedtægt nr. 23, vedtaget af Fredericia Byråd den 3. maj 1971, ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må

ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykket, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

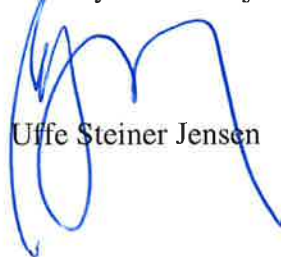
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

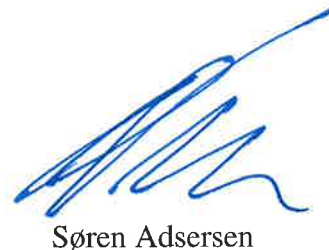
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Fredericia Byråd den 3. juni 2002


Uffe Steiner Jensen


Søren Adersen

I medfør af § 30 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. Juni 2000) begæres foranstående lokalplan nr. 201 tinglyst på ejendommene matr. nr. 391 om og 391 pø samt del af 391 ol, Fredericia Stadsjorder.

Fredericia Byråd den 3. juni 2002


Uffe Steiner Jensen


Søren Adersen

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Fredericia

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 26

Akt.nr.:

L 80

Påtegning på byrde

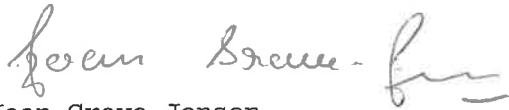
Vedrørende matr.nr. 391 DD m.fl., Fredericia Stadsjorder

Ejendomsejer: Fredericia Kommune

Lyst første gang den: 05.07.2002 under nr. 14770

Senest ændret den : 05.07.2002 under nr. 14770

Retten i Fredericia den 05.07.2002



Joan Grove Jensen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Fredericia
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 27

Akt.nr.:
Z 487

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 391 PØ, Fredericia Stadsjorder
Ejendomsejer: Trekantområdets m.fl.
Lyst første gang den: 05.07.2002 under nr. 14770
Senest ændret den : 05.07.2002 under nr. 14772

Retten i Fredericia den 05.07.2002



Joan Grove Jensen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Fredericia
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 28

Akt.nr.:
Z 487

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 391 PØ, Fredericia Stadsjorder
Ejendommejer: Trekantområdets m.fl.
Lyst første gang den: 14.11.1972 under nr. 13853
Senest ændret den : 05.07.2002 under nr. 14799

P. Händel
Aflyst af Tingbogen den 05.07.2002

Retten i Fredericia den 08.07.2002

Henny Händel
Henny Händel, kt.fm. 76201189

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Fredericia

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 29

Akt.nr.:

L 80

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 391 DD m.fl., Fredericia Stadsjorder

Ejendomsejer: Fredericia Kommune

Lyst første gang den: 14.11.1972 under nr. 13853

Senest ændret den : 05.07.2002 under nr. 14800

Relax 391 om samt del af 391 ol.

Retten i Fredericia den 08.07.2002


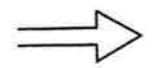

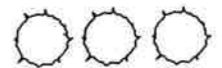


Henny Händel, kt.fm. 76201189

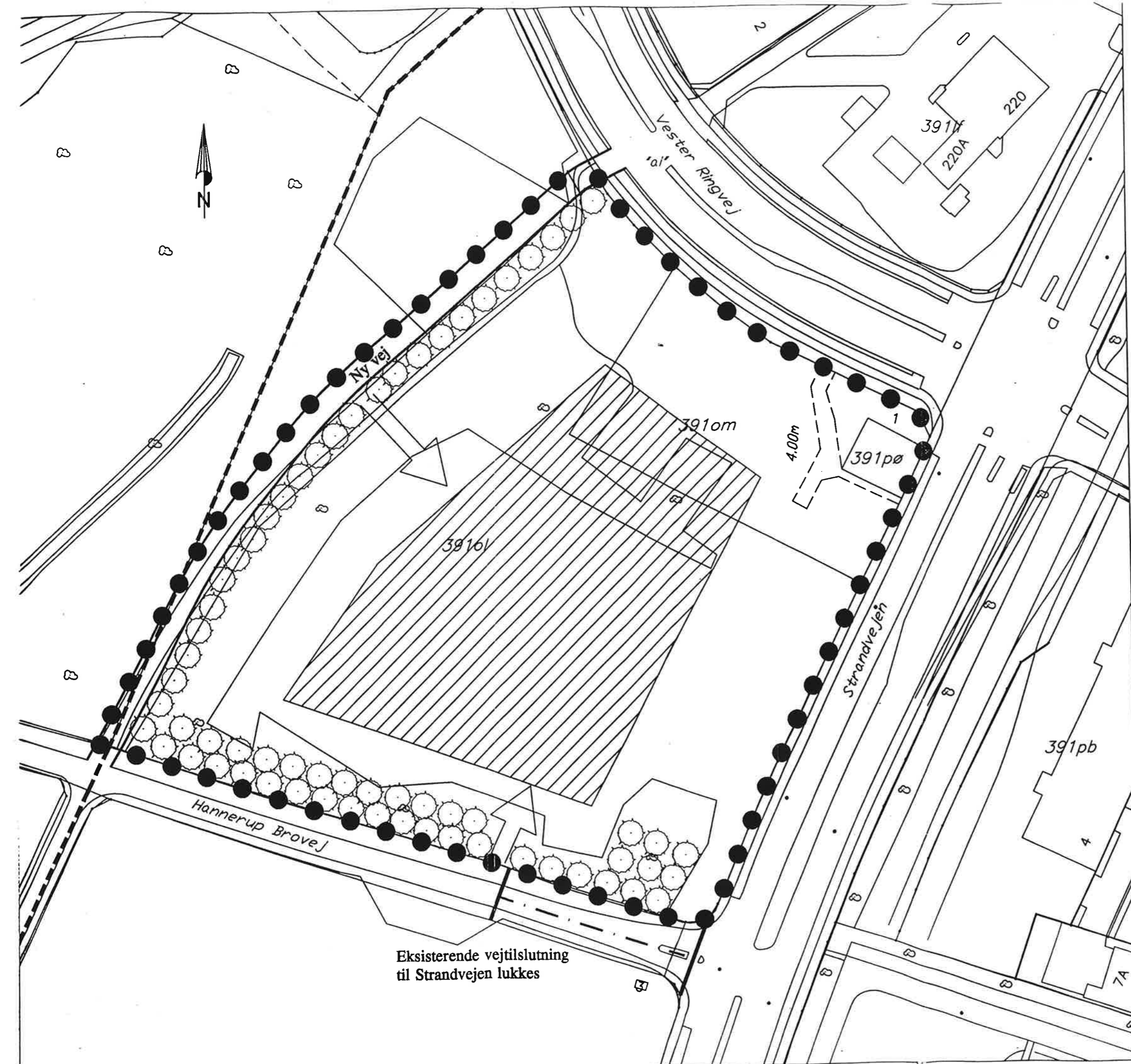
FREDERICIA KOMMUNE LOKALPLAN NR. 201

Højhus i Hannerup

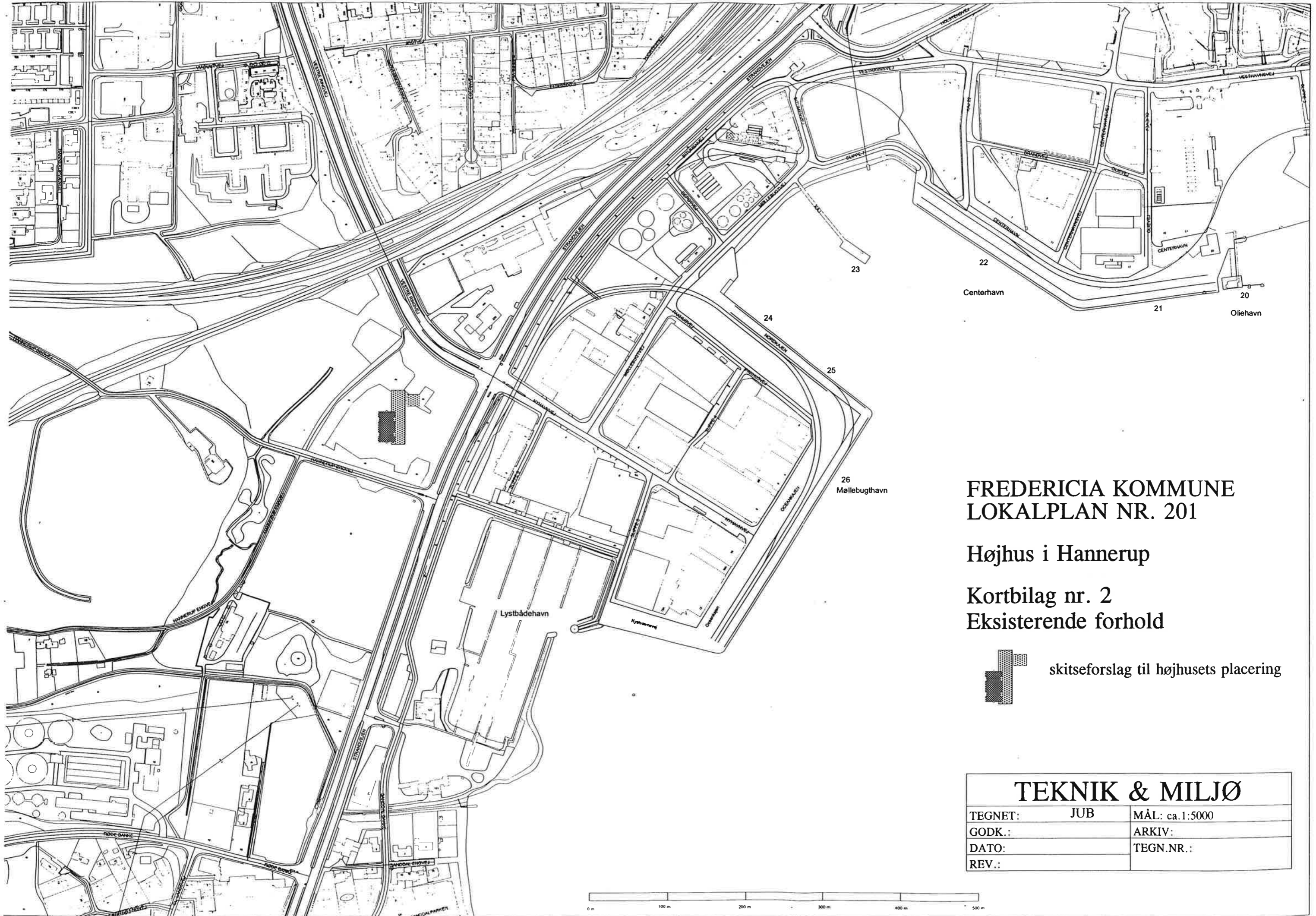
Kortbilag nr. 1
Områdefægrænsning/arealanvendelse

Signaturer:

- ● ● ● ● ● Områdefægrænsning
-  Byggefelt
-  Vejadgang
-  Sti
-  Hegn og beplantning, som bevarer
-  Olieledning



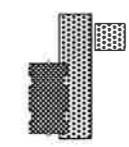
TEKNIK & MILJØ	
TEGNET:	JUB/dho
GODK.:	
DATO:	13.04.2000
REV.:	14.05.2001
MÅL:	1:1000
ARKIV:	K:\Plan\lokalpla\Lp201kb1
TEGN.NR.:	15/00



**FREDERICIA KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 201**

Højhus i Hannerup

Kortbilag nr. 2
Eksisterende forhold



skitseforslag til højhusets placering

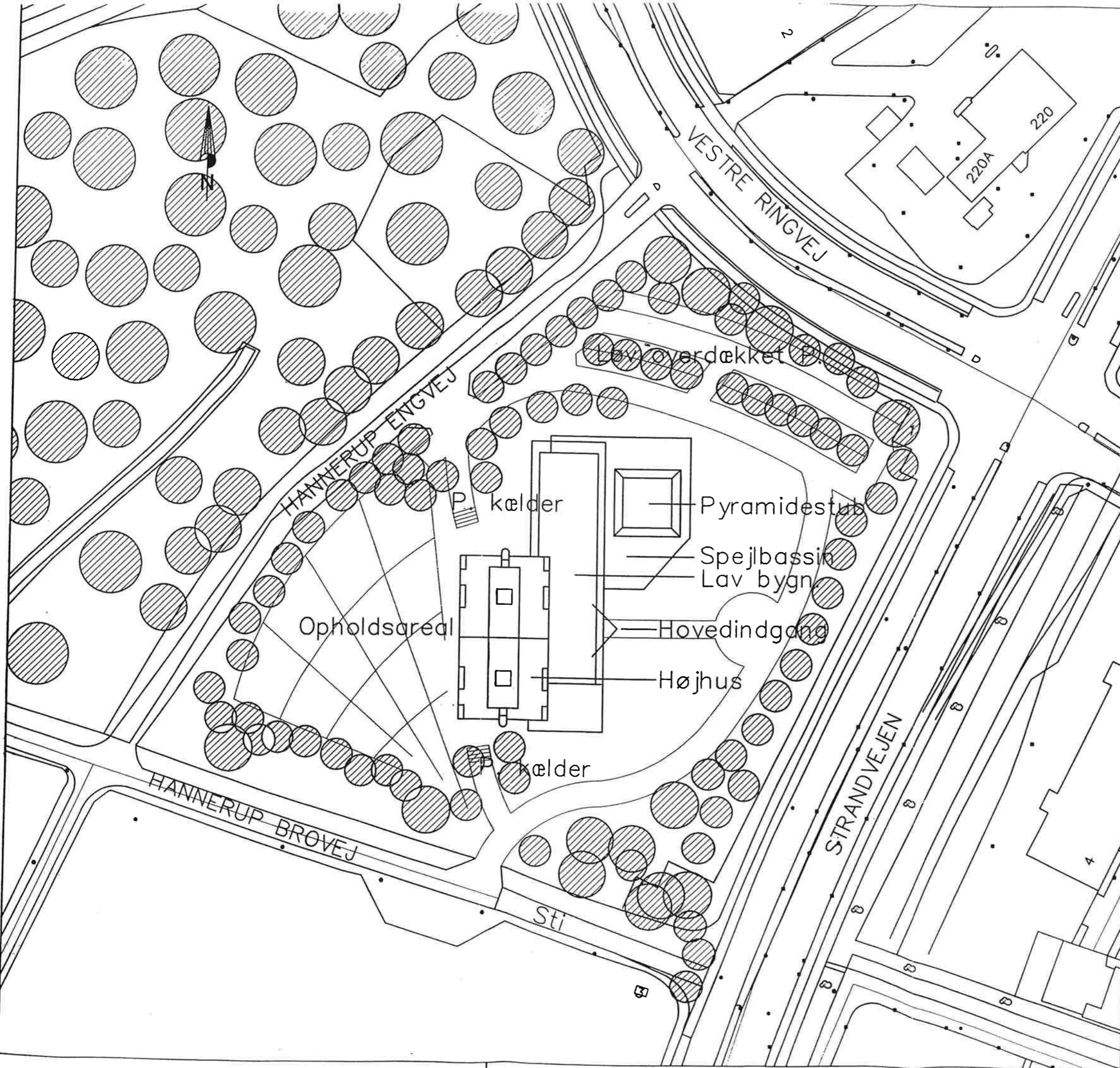
TEKNIK & MILJØ		
TEGNET:	JUB	MÅL: ca.1:5000
GODK.:		ARKIV:
DATO:		TEGN.NR.:
REV.:		



FREDERICIA KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 201

Højhus i Hannerup

Kortbilag nr. 3
Illustrationsplan



TEKNIK & MILJØ

TEGNET:	K.E. Lauridsen	MÅL:	1:1000
GODK.:		ARKIV:	K:\Plan\lokalpla\lp201kb3
DATO:	15.05.2000	TEGN.NR.:	05/01
REV.:			



Foto nr. 1 med eksempel på højhus set fra Strandvejen mod syd



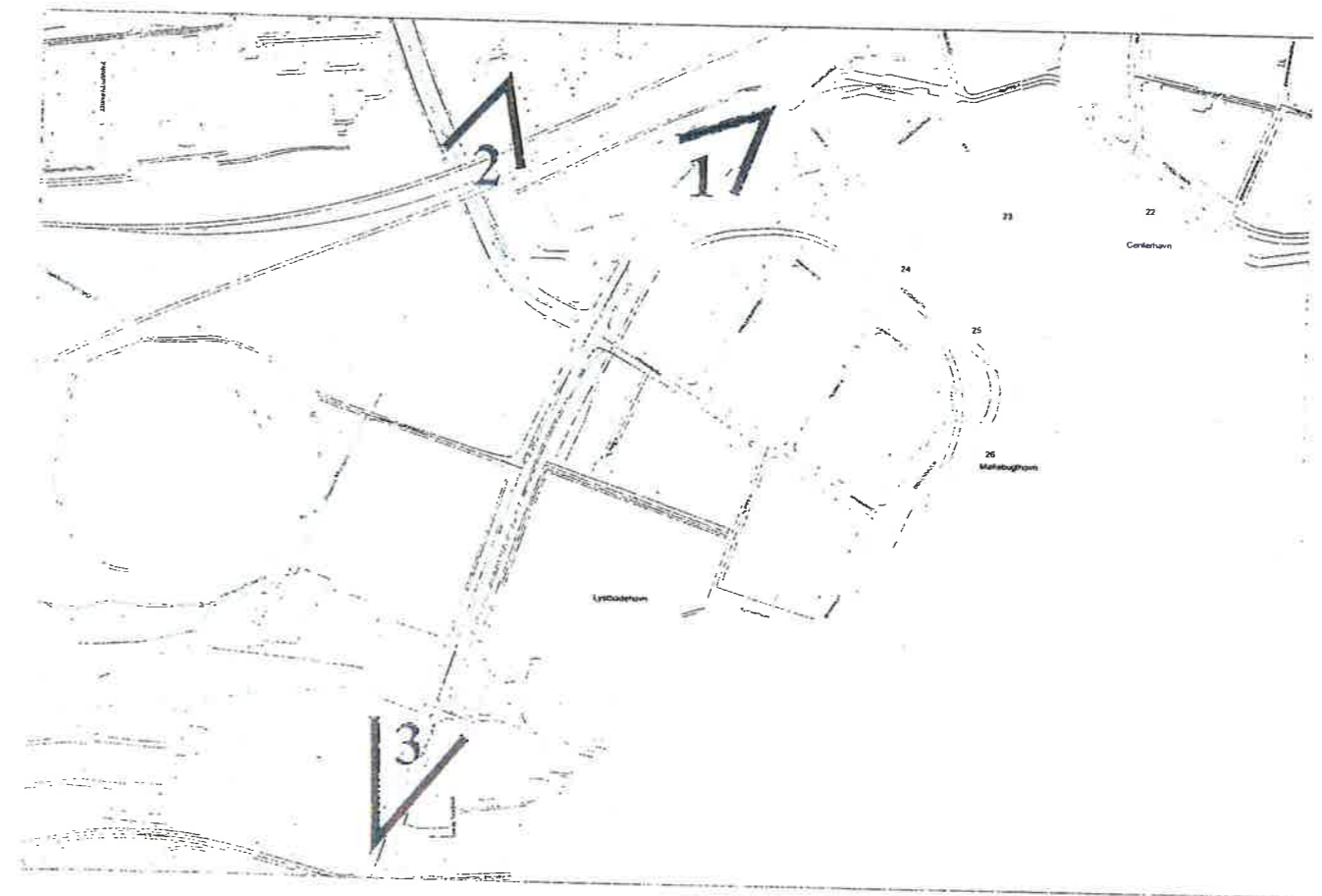
Foto nr. 4 med eksempel på højhus set fra Strib



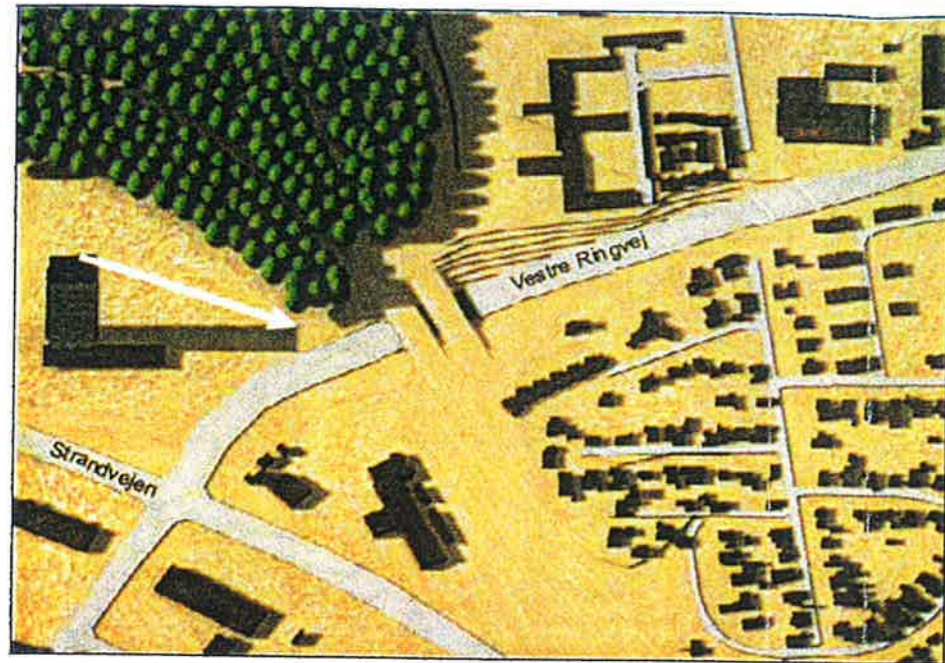
Foto nr. 2 med eksempel på højhus set fra Skovløbervænget



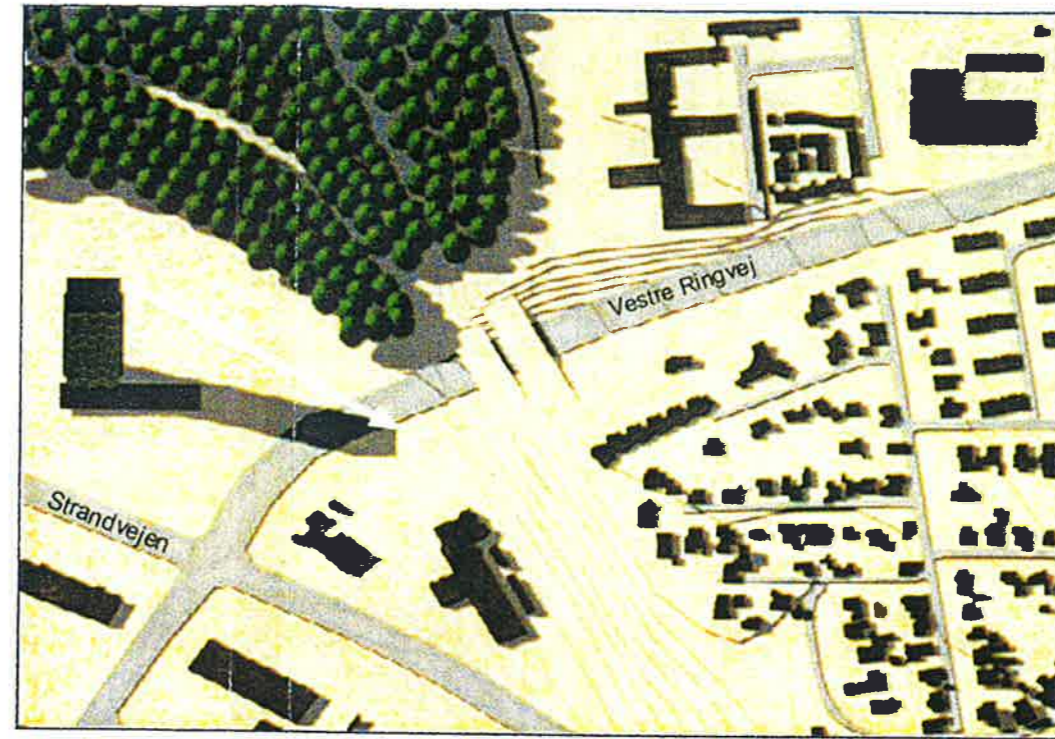
Foto nr. 3 med eksempel på højhus set fra Strandvejen mod nord



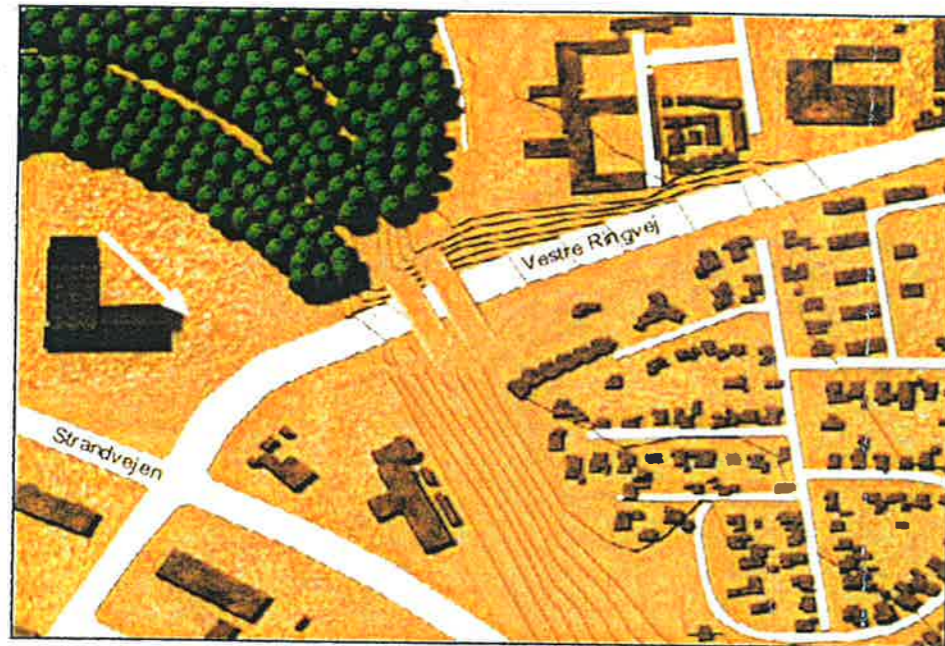
FREDERICIA KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 201
Højhus i Hannerup
Kortbilag nr. 4
Fotos med højhus indtegnet



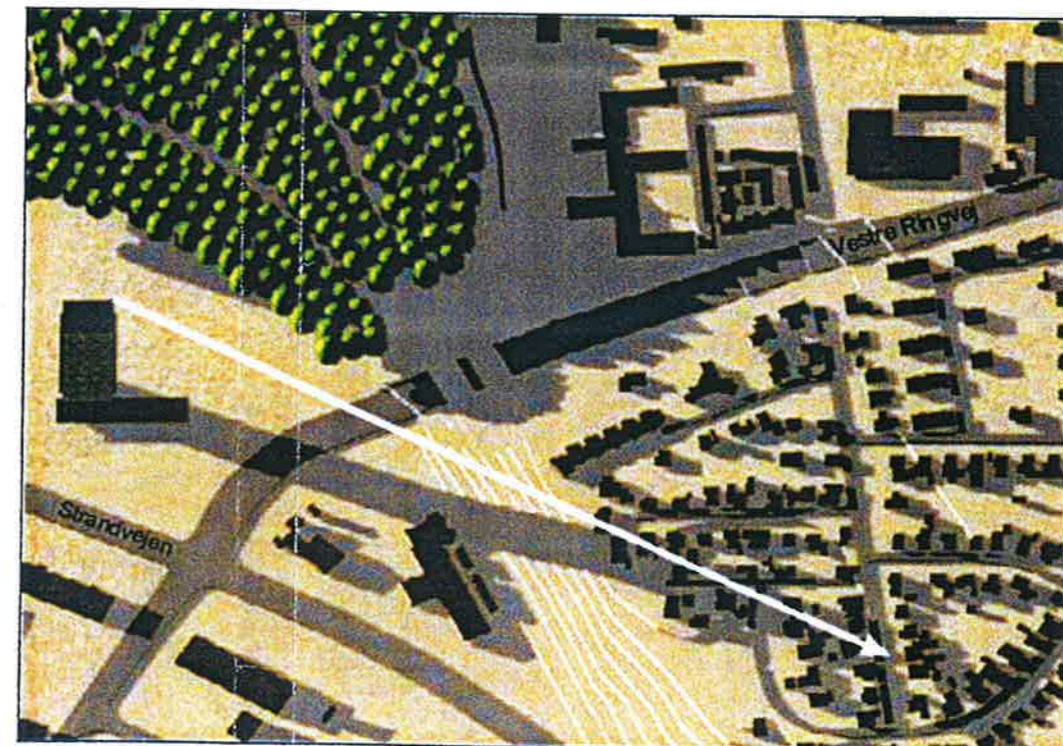
Skygge den
22.marts/september kl.12



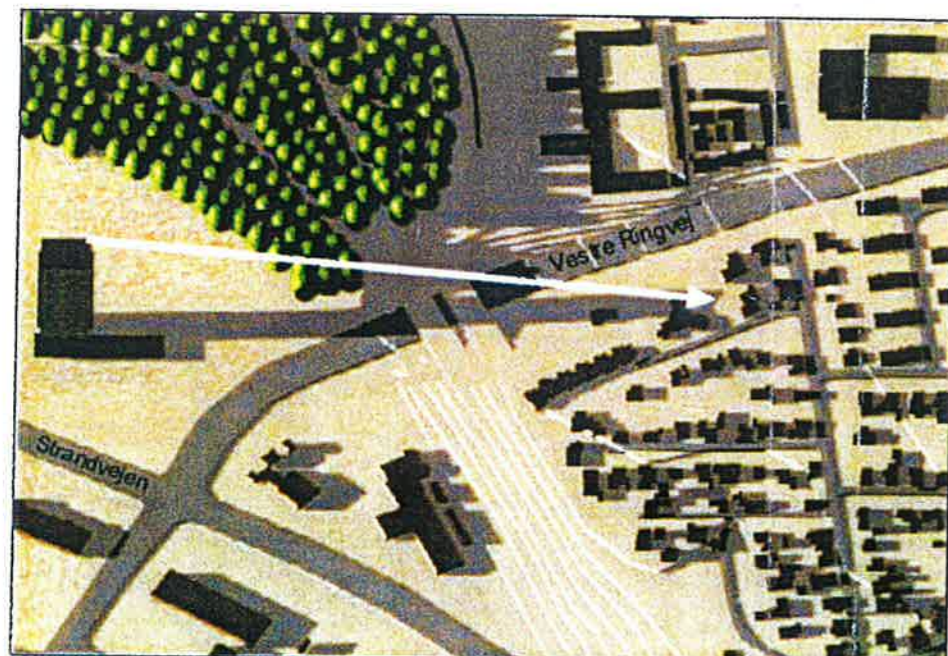
Skygge den
22.marts/september kl.14.



Skygge
den 22. juni kl.12



Skygge
den 22.december kl.14



Skygge
den 22.december kl.12

FREDERICIA KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 201
Højhus i Hannerup
Kortbilag nr. 5
Skyggeplaner