Danmarks Naturfredningsforening

Fredericia den 20.11.2010

Indsigelse mod lokalplan 311 – boligbyggeri nær Kastellet

For et par år siden gik en del medlemmer af Fredericia Byråd ind for et højhus på lokalplanområdet. Det blev heldigvis ikke til noget, så fremskridt er der sket med lokalplan 311, men det er stadig ikke godt nok.

Vores konklusion er, at bygningerne skaber disharmoni i et sårbart kystnært og fredet område takket være utilpasset arkitektur og for stor højde. Der skal pilles mindst én etage af byggeriet, og bygningerne skal tilpasses de eksisterende bygninger mod nord mht. materialevalg og arkitektur.

Vores argumenter er som følger.

Vi vil starte med at citere lokalplanen (fra side 16):

”Lokalplanen giver mulighed for at etablere bebyggelse på op til 5 ½ etager, med beliggenhed i et eksisterende byområde med bebyggelse i 3 ½ og 4 ½ etager. Det vurderes dog, at en forøgelse af byggeriets højde på 1 etage (ca. 3. meter) ikke medfører en væsentlig afvigelse i områdets generelle karakter, hvorfor der ikke er foretaget selvstændig begrundelse for at øge højden på det kommende byggeri.

Da ét af formålene med lokalplanen bl.a. er at sikre, at karréstrukturen der præger området nord for lokalplanen, opretholdes og styrkes, vurderes det, at det nye byggeri vil passe naturligt ind i det eksisterende, hvorved der sker en naturlig bygningsmæssig arrondering af området mod syd. Det er således vurderet at den nye bebyggelse vil falde naturligt ind i det kystnære byland-skab, og at den beskedne forøgelse af byggeriets højde og volumen ikke vil medføre en uacceptabel negativ visuel påvirkning.”

Vi har disse indvendinger:

1. Oplysningerne om etageantal i det citerede afsnit er forkerte. I Dronningensgade er der bygninger på 3½ etage, i Falstersgade er 2½ etage dominerende, og naboen i Kongensgade er på 3 etager. Konklusionen er altså forkert – der er ikke kun en forskel på én etage, men på

to etager, dvs. formentlig 6 meter mellem det nye byggeri og det højeste nuværende byggeri. Det er en for stor forskel.

2. Det svært at forstå, at kommunen kan mene, at det nye byggeri vil passe godt sammen med det nuværende. Hvidt byggeri med en savtakket silhuet og sort tag og gavle mener man altså passer sammen med rødstensbygninger med røde tegltage (det nytter ikke at skrive "naturlig" tre gange)!

Disse indvendinger fører til den konklusion, at lokalplanen strider mod Planlovens §5a, stk. 4, idet der ikke er harmoni mellem det nye byggeri og det nuværende.

Lokalplanen strider også mod Planlovens §16, stk. 4, idet der på ingen måde er lykkedes at argumentere for, at der ikke vil være nogen negativ visuel påvirkning, idet der ikke er tale om nogen beskeden forøgelse af højde og volumen.

Vi er meget tæt på Lillebælt, og at Kastellet er fredet område, som det nye byggeri kommer meget tæt på (er man i virkeligheden for tæt på?). Det burde indebære en særlig omhu med at tilpasse det nye byggeri til de eksisterende bygninger. En omhu, som man ikke har iagttaget, idet der både i højde og materialer er iøjnefaldende forskelle.

I Boligplan Fredericia kan man læse følgende:

"Bebyggelsen bag Musicalakademiet opføres som tæt-lav eller karrébebyggelse, som tager hensyn til udsigtsmulighederne fra boligerne i Falstersgade. Velegnet til f.eks. ungdomsboliger eller familieboliger."

Det giver anledning til endnu en indvending:

3. Det nye byggeri vil totalt blokere for udsigten fra boligerne i Falstersgade, og det strider mod Boligplan Fredericia.

Vi har overvejet, om kommunen burde forlange harmoni mellem dette byggeri og kommende byggeri vest for Kongensgade, hvor man jo er på vej i en langvarig proces. Vores konklusion er, at bygningerne først og fremmest skal harmonere med det eksisterende byggeri øst for Kongensgade, og at man derfor ikke behøver vente.

Dog må Kommuneplanens bestemmelser om sigtelinjer og højder i Fredericia C også gælde for lokalplan 311. Vi har diskuteret dette emne med kommunen (byplanarkitekt Pernille Overgaard Jensen), idet vi har brugt den tidligere brødfabrik i Kongensgade som et eksempel på en for høj bygning: Når man står på det høje område på volden ud for Dronningensgade, blokerer denne bygning for udsynet til Lillebælt (se foto i bilag).

Det højeste punkt på bygningen kommer iflg. kommunen op i kote 31,5. I lokalplan 311 når man op på kote 27. Men afstanden til Lillebælt har også betydning - lokalplanområde 311 er meget tættere på bæltet, så fordi dette byggeri er 3 meter lavere, kan man ikke slutte, at byggeriet ikke er for højt.

Når vi sammenligner jordoverfladens niveauer øst og vest for Kongensgade, når vi frem til en forskel på ca. 4-5 m (se foto i bilag). Hvis man derfor tillader boliger på 5½ etage øst for Kongensgade, kan vi forudse, at kommunen vil acceptere bygninger på 7 etager vest for Kongensgade.

I kommuneplanen hedder det, at man kan tænke sig bygninger ”stigende til 6 etager i den sydlige del af bymidten” (det er også den konklusion, Gehl Architects når til i Byrumsplan, Fredericia Fæstningsbyen).

Det fører til denne indvending:

4. Bygningens højde strider mod kommuneplanens forudsætninger om sigtelinjer og panoramaer.

Vi håber, at kommunen vil give os ret i, at lokalplanen skal korrigeres som nævnt i den indledende konklusion.

Med venlig hilsen fra Danmarks Naturfredningsforening i Fredericia

Karsten Enggaard, formand
Ole Klottrup, næstformand

Bilag 2 fotos.



Den tidligere brødfabrik i Kongensgade rager for højt op – det samme vil byggeriet efter lokalplan 311 gøre.



Her ses den store niveauforskel, der er på de to sider af Kongensgade.