

FREDERICIAKOMMUNE



Lokalplan 329

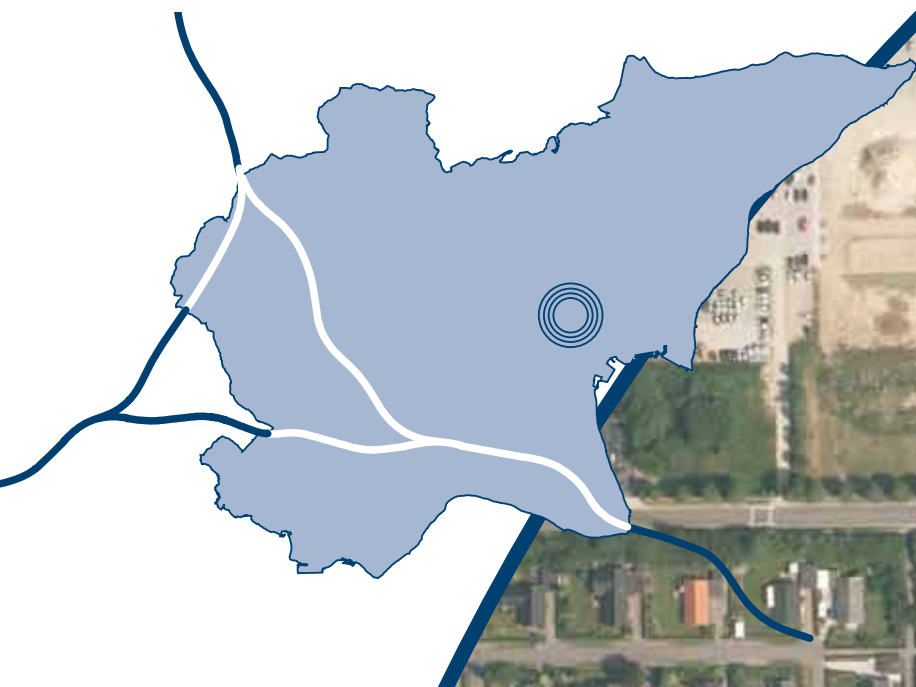
Vestcentret

Center og erhvervsområde ved
Vejlevej

FORSLAG

Offentliggjort 24. september 2014
I høring til 19. november 2014

Forslag august 2014



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	3	Bilag	
Redegørelse		Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	41
Formål	4	Kortbilag 2 - Luffoto	42
Baggrund	5	Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	43
Eksisterende forhold	6	Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	44
Fremtidige forhold	8	Kortbilag 5 - Illustrationsplan	45
Forhold til miljøet	11	Bilag 6 - Servitutredegørelse	46
Tekniske anlæg og forsyning	13		
Forhold til anden planlægning og lovgivning	14		
Bestemmelser	17		
§ 1 Lokalplanens formål	18		
§ 2 Område- og zonestatus	19		
§ 3 Anvendelse	20		
§ 4 Vej, sti og parkeringsforhold	22		
§ 5 Udstykning	24		
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	25		
§ 7 Klima og miljøforhold	26		
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	27		
§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden	29		
§ 10 Skiltning	31		
§ 11 Ubebyggede arealer	33		
§ 12 Terrænregulering	35		
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	36		
§ 14 Servitutter	37		
§ 15 Ophævelse af lokalplan	38		
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	39		
§ 17 Vedtagelsespåtegning	40		



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. indenfor 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 hermed 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. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i kommunens videre overvejelser. Men det er alene Fredericia Kommune, der står med den endelige afgørelse, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen bliver den indberettet til PlansystemDK.

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

I sidste afsnit følger "Bestemmelser", der indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere og endelig lokalplanens retsvirkninger.



Formål

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre et nyt Vestcenter samt at gennemføre en samlet planlægning af centerområdet ved Vejlevej, så det lever op til nuværende og fremtidige behov for detailhandel i Fredericia Kommune.

Lokalplanen afgrænses af Vejlevej, Venusvej, Jupitervej og Teglværksvej og er i Kommuneplan 2013 -2025 udlagt til centerformål som en del af et aflastningscenter til Fredericia midtby. Her er mulighed for at opføre ny bebyggelse til eksempelvis butikker, servicevirksomheder, kontorer og lignende.

Lokalplanen opstiller krav til butiksstørrelser og planlægger således for, at området fortrinsvis kommer til at indeholde dagligvarebutikker samt store udvalgsvarebutikker, som pga. butikskoncept og varesortiment normalt ikke placerer sig i bymidterne.

Lokalplanen har desuden til formål at fastlægge bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse, sikre hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsarealer til områdets funktioner samt bevare områdets beplantningsstruktur.



Lokalplanområdet

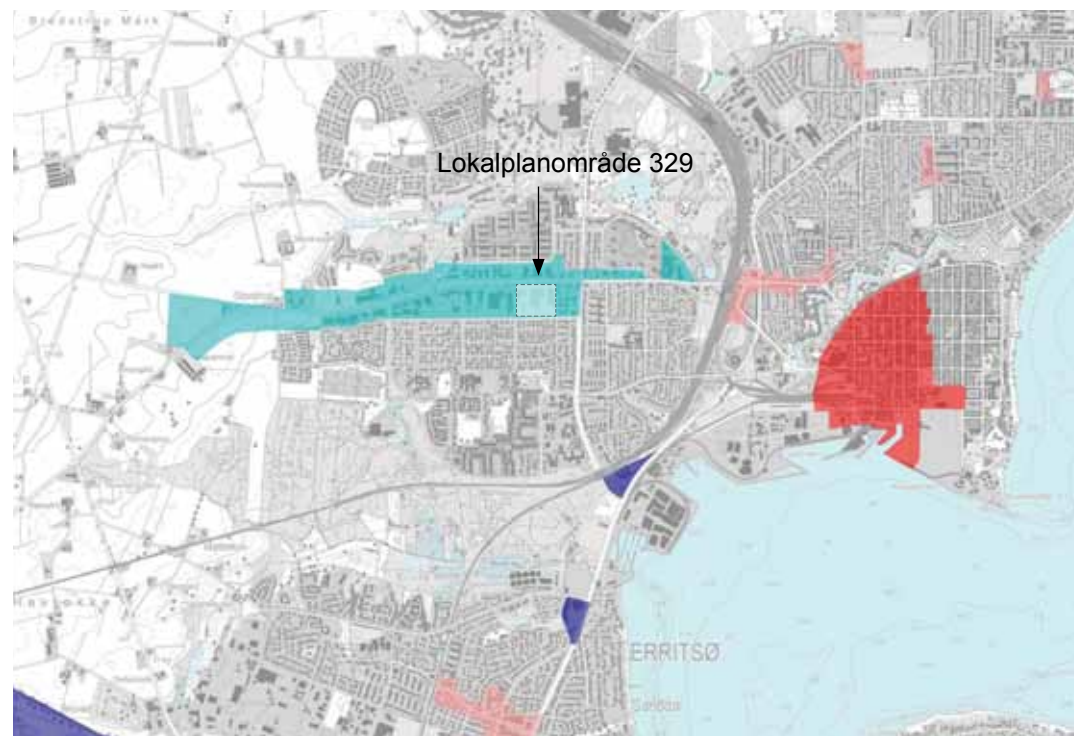


Baggrund

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er et ønske fra ejeren af Vestcentret, beliggende på matrikel nr. 1fx, Fredericia Stadsjorder, Venusvej 10, om at opføre et nyt butiksbyggeri med næsten samme beliggenhed som det netop nedrevne Vestcenter. Baggrunden for dette ønske er bl.a., at den tidligere centerbebyggelse ikke var tidssvarende og attraktiv i forhold til både udformning, karakter og funktion af et centerområde.

Lokalplanen skal sikre, at området kan omdannes til et attraktivt centerområde som en del af det eksisterende aflastningscenter til midtbyen. Derfor har Fredericia Kommune ønsket at inddrage et større område i lokalplanen således, at der sikres et ensartet plangrundlag for centerområdet.



Detailhandelsfordeling Fredericia Kommune

Signaturforklaring

- Detailhandel midtbyen
- Bydelscentre
- Aflastningscenter
- Område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper



Eksisterende forhold

Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende i Fredericia Vest og afgrænses af Vejlevej mod nord og Venusvej mod syd. Mod vest er området afgrænset af Jupitervej og mod øst af Teglværksvej.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne: 1fv, 1fx, 1gk, 284t, 288c, 288d, Fredericia Stadsjorder og udgør et areal på ca. 5,35 ha.

Områdets omgivelser

Områdets nærmeste omgivelser er generelt karakteriseret af større bygningsvoluminer, først og fremmest større butikker, orienteret mod indfaldsvejen Vejlevej. Området øst for lokalplanområdet indeholder en blanding af boliger og lettere erhverv, hvor skalaen på bebyggelsen generelt er mindre end erhvervsbebyggelsen vest for lokalplanområdet.

Syd for Venusvej ligger boligområdet "Stjernevejskvarteret", som er et større parcelhusområde, mens etageboligområdet "Korskærparken" er beliggende nord for Vejlevej.

Zonestatus

Området er i byzone.

Anvendelse

Området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til centerområde i form af et aflastningscenter.

Bebyggelse og anlæg

På ejendommene er opført større bygningsvoluminer med forskellige typer anvendelse herunder eksempelvis dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker, bank og apotek. Herudover er Fredericia Fjernvarme A.m.b.a. beliggende i den sydvestlige del af lokalplanområdet.



Bebyggelserne inden for området er opført i én etage med flade tage i varierende materialer. Generelt er facaderne opført i beton eller plademateriale i lyse, hvide og grå nuancer.

Ubebyggede arealer

Bebyggelsen mod Vejlevej ligger tilbagetrukket fra vejen med parkeringsareal og et grønt forareal ud til vejen. De øvrige udearealer omkring bygningerne anvendes primært til parkeringsarealer og varegård.

Langs lokalplanområdets sydlige grænse ved Venusvej er plantet en række lindetræer, der fortsætter vest for lokalplanområdet. Træerne er med til at understrege Venusvejs grønne karakter. Langs områdets syd-vestlige grænse ud mod Jupitervej er ligeledes plantet en række lindetræer. På forarealerne ud mod Vejlevej er plantet flere enkeltstående træer.

Trafikale forhold

Området har vejadgang fra Vejlevej, Venusvej, Jupitervej og Teglværksvej.

Internt i området findes større parkeringsarealer til de forskellige butikker, og der er adgang mellem matriklerne bl.a. via parkeringsarealerne. Der er desuden forbindelse mellem Venusvej og Vejlevej via et færdselsareal gennem området.

Der er cykelsti langs områdets nordlige og sydlige grænse på henholdsvis Vejlevej og Venusvej.

Miljø

Der er ikke konstateret miljøkonflikter i forhold til de eksisterende anvendelser inden for området.



Eksisterende butikker, Apotek og Legetøjsbutik



Eksisterende dagligvarebutik, Føtex



Eksisterende butikker langs Vejlevej



Beplantning langs Venusvej

Fremtidige forhold

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 - 2025 til centerområde som en del af et aflastningscenter.

Inden for området kan der etableres dagligvarebutikker, udvalgsvarerbutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service herunder blandt andet fitnesscenter, tankanlæg, bank og lignende, samt virksomheder inden for virksomhedsklasse 1-3 herunder større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontor erhverv, restauranter og lignende funktioner.

Det maksimale bruttoetageareal til butiksmål må ikke overstige 16.540 m² indenfor lokalplanområdet som helhed. Det maksimale bruttoetageareal til butiksmål for den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarerbutikker.

Indenfor lokalplanområdet er bruttoetagearealet til butiksmål fordelt således, at der fastlægges et maksimalt bruttoetageareal til butiksmål indenfor lokalplanens byggefelt. Dog må der ikke opføres detailhandel inden for byggefelt nr. V, hvor Fredericia Fjernvarme ligger.

Fjernvarmecentralen på matrikel nr. 288c og 288d, begge Fredericia Stadsjorder, bibeholdes som reserve for TVIS overskudsvarme. Ejendommen kan derudover udnyttes til andre erhvervsformål.

Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

Disponering

I lokalplanen fastlægges byggefeltet mod de omgivende veje, og der udlægges desuden byggefeltet, som fastlægger bebyggelsens placering. Mellem byggefeltene udlægges areal til adgangs- og parkeringsarealer bl.a. til fællesparkering, varelevering og lignende. Dette kan i princippet gøres som vist på kortbilag 5 "Illustrationsplan" og på illustrationen side 9.

Placeringen af byggefeltene og de fastlagte byggefeltet medvirker til, at områdets karakter mod Vejlevej bibeholdes med to rækker parkeringspladser omkring en intern vej og et grønt forareal. Den grønne karakter mod Venusvej bevares ligeledes, som et grønt forareal med vejtræer.

Den nye bebyggelse inden for byggefelt nr. II (Vestcentret) etableres som en samlet bebyggelse, og der udlægges et sammenhængende parkeringsareal i samspil med nabobebyggelserne. Bebyggelsen opføres i facadebyggefeltet som vist på kortbilag 4 "Fremtidige forhold", således, at der skabes en klar struktur og retning i området i forhold til de primære færdsels- og parkeringsarealer. Indgange til bebyggelserne planlægges orienteret mod parkeringsarealerne.

Lokalplanen udlægger byggefeltet, der omfatter de eksisterende bebyggelser inden for området.

En mulig fremtidig indretning af området er vist på kortbilag 5 "Illustrationsplan".



Bebyggelse

Ny bebyggelse inden for området må ikke opføres i mere end 3 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 10 meters højde. Bebyggelse placeret nærmere end 15 meter fra vejskel mod Venusvej må ikke overstige 7 meters højde.

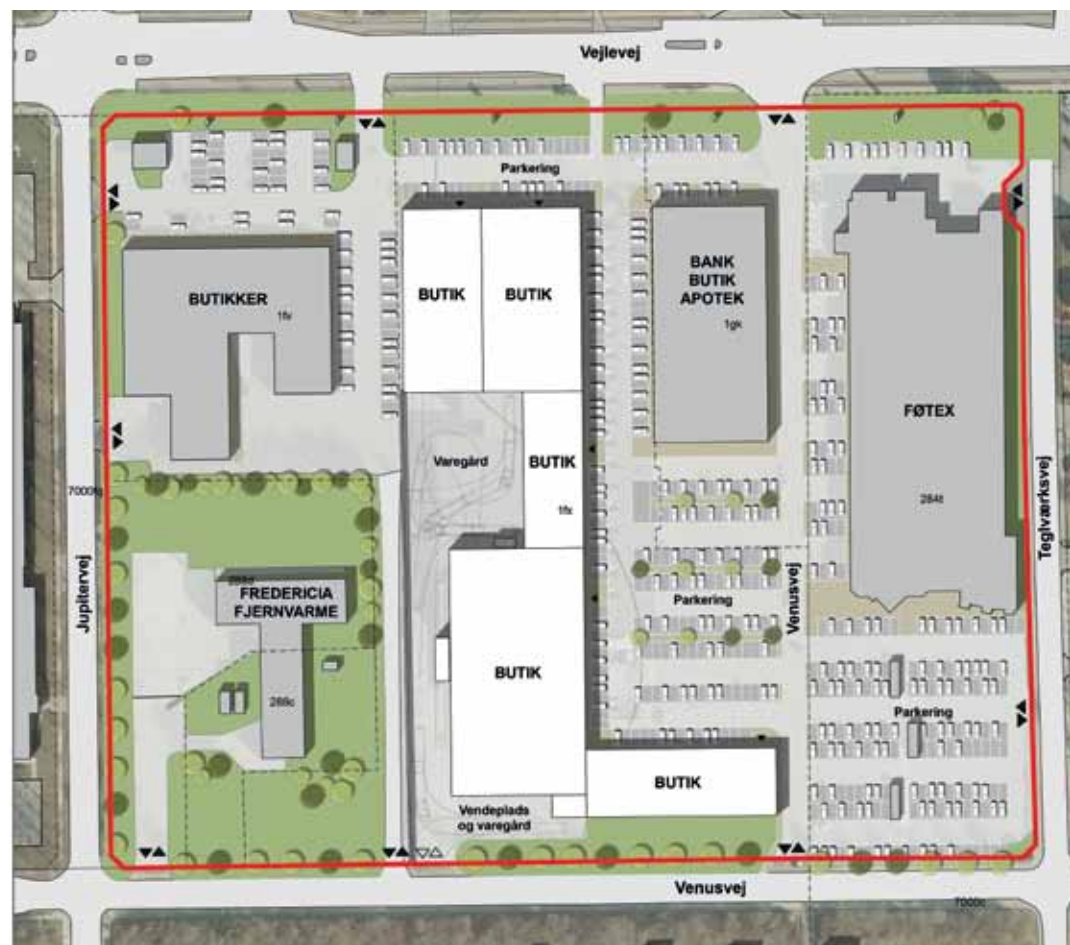
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60, for den enkelte ejendom inden for området.

Bebyggelse skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne. Facader på bebyggelse inden for lokalplanområdet skal primært fremstå i beton, som pudset eller blankt murværk eller i plademateriale og skal fremstå i farverne hvid, lys grå eller mørk grå og mørk brun. Mindre dele af facaderne må etableres med andre materialer.

Tage skal fremstå flade eller med ensidig taghældning på højst 10 grader og skal enten beklædes med tagpap eller udføres som "grønne tage" dækket med vegetation af f.eks. græs eller sedum-arter. I tilfælde hvor man vælger at etablere ophold på tagfladen kan andre materialer anvendes.

Skiltning inden for lokalplanområdet skal være enkel og informativ og skal tilpasses bebyggelsen. Der må opsættes 1 facadeskilt og 1 udhængsskilt pr. virksomhed i forbindelse med virksomhedens indgang. Virksomheder med facade til flere sider må opsætte 1 facadeskilt yderligere.

Inden for lokalplanområdet må der mod Vejlevej placeres skiltepyloner til fællesskiltning for områdets virksomheder samt opstilles højst 3 flagstænger.



Illustrationsplan



Grønne områder, friarealer og beplantning

Langs Vejlevej samt langs dele af Venusvej, Jupitervej og Teglværksvej udlægges grønne forarealer, som skal tilsås med græs. Rækken af vejtræer mod henholdsvis Venusvej og Jupitervej bevares som en samlet træække.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres udendørs opholdsarealer for området svarende til 5 % af erhvervsetagearealet. Opholdsarealerne skal etableres, så de er egnede til formålet, og de må etableres på terræn og/eller på tagflader.

Trafikale forhold

De eksisterende vejadgange fra Vejlevej, Venusvej, Jupitervej og Teglværksvej til lokalplanområdet fastholdes, ligesom interne overkørsler mellem matriklerne i området bibeholdes. Det interne vejareal, der forbinder Vejlevej og Venusvej, fastholdes ligeledes med lokalplanen.

Med lokalplanen vil den vestlige vejadgang fra Venusvej til matrikel nr. 1fx, Fredericia Stadsjorder blive reserveret til varelevering til den nye bebyggelse således, at man til den nye bebyggelse kan separere varetrafik og kundetrafik. I forbindelse med denne overkørsel vil der blive friholdt et areal mellem byggefeltet og vejen, så der kan etableres et manøvreareal for varelevering, som er synligt fra Venusvej.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser svarende til minimum:

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til dagligvarebutikker.
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til udvalgswarebutikker.
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv.
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til andet erhverv.

Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler.

Parkeringsarealerne etableres som fællesparkering for flere ejendomme, hvorfor kravet til parkering er lempet i forhold til retningsgivende parkeringskrav i Kommuneplan 2013- 2025.

Der etableres cykelparkering i tilknytning butikkernes ankomstarealer svarende til 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal for liberale erhverv, dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Miljø

Den nye anvendelse af lokalplanområdet medfører ikke væsentlig ændring i forhold til miljøpåvirkning af omgivelserne.

Lokalplanen sikrer, at den fremtidige anvendelse af området kun må påvirke omgivelserne i mindre eller ubetydelig grad.

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger er 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger er 50 m.

Eksisterende lovlig anvendelse inden for området må fortsætte som hidtil.



Forhold til miljøet

Trafikstøj

Lokalplanområdet bliver påvirket af trafikstøj fra de omkringliggende veje.

Ved opførelse af nyt byggeri skal det sikres, at det konstante uden-dørs støjniveau på bebyggelsen og opholdsarealer ikke overstiger Lden 58 dB.

For lokaler til kontorerhverv skal der sikres et indendørs støjniveau på max. Lden 38 dB.

Kan støjgrænserne ikke overholdes på bygningsfacaderne, skal det indendørs støjniveau sikres ved særlig god isolering af facader og vinduer (indvendige lydisolerende ruder).

Virksomhedsstøj

Grænserne for virksomhedsstøj følger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj målt udendørs jf. "Vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder".

Inden for lokalplanområdet samt i naboområder udlagt til centerformål er de vejledende støjgrænser:

- 55 dB(A) hverdage 7-18 og lørdage 7-14.
- 45 dB(A) hverdage 18-22, lørdage 14-22 og søndage 7-22.
- 40 dB(A) alle dage 22-7.

I naboområderne udlagt til boligformål er de vejledende grænseværdier:

- 45 dB(A) hverdage 7-18 og lørdage 7-14.
- 40 dB(A) hverdage 18-22 og lørdage 14-22 og søndage 7-22.
- 35 dB(A) alle dage 22-7.

Der er udarbejdet støjberegninger, som redegør for de støjmæssige udfordringer ved varelevering fra Venusvej. Konklusionen af støjberegningen viser, at støjen fra varelevering i dagstimerne kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i dagtimer forudsat, at der etableres en støjskærm mellem Venusvej og butikkerne. Derudover viser beregningerne, at det ikke er muligt at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj i tidsrummet 22-07, hvorfor det ikke vil være muligt at få varer leveret i natteperioden.

Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurennet jord".

Lokalplanområdet ligger i byzone og er ved lokalplanens vedtagelse områdeklassificeret som lettere forurennet. Dvs. at al flytning af jord væk fra den enkelte ejendom i området er omfattet af anmeldeligt og skal ske i henhold til den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse. Den til enhver tid gældende områdeklassificering kan ses på kommunens hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

En del af lokalplanområdet er kortlagt som muligt forurennet jord på vidensniveau 1 efter "Lov om forurennet jord". Baggrunden for kortlægningen på vidensniveau 1 er, at der er fundet forurening i jorden omkring fjernvarmecentralen. Flytning af jord væk fra området skal derfor ske efter en jordhåndteringsplan, som kommunen har godkendt.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes forurening, skal



arbejdet stoppes, og kommunen straks underrettes. Kommunen og regionen vil herefter tage stilling til, om forureningen har betydning for arealets kortlægning og det aktuelle projekt.

Grundvand

Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser.

Lokalplanens realisering medfører ingen væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Klima

Lokalplanen muliggør opsætning af anlæg til indvinding af solenergi på tagflader og facader inden for området og muliggør desuden etablering af "grønne tage". "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedum-arter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og dermed aflaster spildevandssystemet. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren.

Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Der er foretaget en screening af lokalplanen efter lovens § 3, stk. 1, nr. 3. På baggrund heraf vurderer Fredericia Kommune, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en miljøvurdering ikke er nødvendig.

Beslutningen om, at lokalplanen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet tager afsæt i screeningen samt det faktum, at lokalpla-

nen ikke omfatter projekter efter lovens bilag 3 og 4, og ikke ændrer anvendelse, højde eller bebyggelsesprocent væsentligt i forhold til det eksisterende plangrundlag.

Som led i screening for miljøvurdering er der udarbejdet støjberegninger for støjudbredelsen ved varelevering til butikkerne fra Venusvej. Fredericia Kommune vurderer, at støjberegningerne er fyldestgørende til en redegørelse for de støjmæssige problematikker i en sådan grad, at det ikke giver anledning til at igangsætte en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.



Tekniske anlæg og forsyning

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til fjernvarme-, vand-, spildevand og elforsyning har fundet sted.

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergi 1 bebyggelse eller bedre i henhold til bygningsreglementet jf. retningslinje 7.1.1 om lavenergi-byggeri i Kommuneplan 2013- 2025.

For erhvervsbyggeri kan der gives mulighed for dispensation fra energikravet i retningslinje 7.1.1 om lavenergi-byggeri, hvis det kan dokumenteres, at fravigelserne ikke vil øge CO2-belastningen. Dette kan være aktuelt ved virksomheder, der udelukkende kan opvarmes ved egen overskudsvarme fra produktion eller aktiviteter, eller hvor et acceptabelt indeklima kun vil kunne sikres ved mekanisk køling.

Ifølge Planlovens § 19, stk. 4. skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergi-bebyggelse. Ved lavenergi-bebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergi-bygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Elektricitet

Lokalplanområdet forsynes med elektricitet via TRE-FOR's ledningsnet.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes 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) fremgår af spildevandsplanen. Såfremt befæstelsesgraden inden for området overstiger den fastlagte værdi, skal der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet. Ved anvendelse af grønne tage er der mulighed for at optimere udnyttelsen af den maksimale befæstelsesgrad.

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 inden for områder, som er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1.

Der ligger en spildevandsledning under det sydligste byggefelt som vist på bilag 6 "Servitutoversigt" Hvis denne del af byggefeltet ønskes udnyttet, skal der indgås en aftale med Fredericia Spildevand om at flytte denne spildevandsledning.

Renovation

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



Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2013-2025

Området ligger ifølge Kommuneplan 2013-2025 inden for rammeområdet V.C.1. Kommuneplanen udlægger området til centerområde, aflastningscenter. Inden for området kan der etableres butikker, offentlig og privat service, og området kan anvendes til virksomheder, som kun giver ringe eller middel påvirkning af omgivelserne dvs. virksomhedsklasse 1-3 f.eks. større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontorerhverv, restauranter og lignende funktioner.

Det maksimale bruttoetageareal til butikker i det samlede aflastningscenter er i alt 39.200 m².

Lokalplanen giver mulighed for at opføre samme antal etagekvadratmeter, som eksisterende forhold. Det vil sige 16.540 m². Realiseringen af lokalplanen medfører derfor ikke yderligere detailhandelskvote til området.

Kommuneplanen fastlægger, at ny bebyggelse må opføres i op til 3 etager og maks. 10 meters højde, og bebyggelsesprocenten for området er fastsat til 60.

Kommuneplanen udstikker følgende retningsgivende parkeringskrav for hele området:

- 1 p-plads pr. 20 m² etageareal til dagligvarebutikker.
- 1 p-plads pr. 30 m² etageareal til udvalgswarebutikker.
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv.
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer.
- 1 p-plads pr. bolig.

Da der etableres større samlede p-pladser for et område, og herved opnås en fleksibel anvendelse, er p-kravet i lokalplanen nedsat til:

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til dagligvarebutikker.
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til udvalgswarebutikker.
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv.
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til andet erhverv.

Cykelparkeringskravet til lokalplanområdet er 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal for liberale erhverv, dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Ifølge Kommuneplanen kan p-kravet nedsættes, hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse. Lokalplanen er således i overensstemmelse med bestemmelserne for området i Kommuneplan 2013-2025.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 127 "Center og erhvervsområde ved Vejlevej/Venusvej", vedtaget den 3. august 1992. Området ønskes disponeret på en mere hensigtsmæssig måde end, hvad gældende lokalplan åbner mulighed for. Derfor udarbejdes en ny lokalplan for området.

Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan nr. 127 for det område, der er omfattet af denne lokalplans område.



Påvirkning af bymiljø

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 6, skal der, i lokalplaner der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udlagt til aflastningscenter, og lokalplanen giver mulighed for at opføre butikker inden for de overordnede rammer fastlagt i kommuneplanen. Området er allerede i dag udbygget med forskellige butikker, servicefunktioner og andre typer af virksomheder, som karakteriserer et centerområde.

Lokalplanen fastlægger byggelinjer og byggefelter, der bl.a. er med til at sikre, at der etableres en ensartet karakter langs vejene i forhold til etablering af grønne forarealer, bebyggelseskarakter osv. Disse træk er i forvejen karakteristiske for området og er derfor med til at integrere ny bebyggelse i områdets overordnede disponering. Bebyggelse skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning inden for det enkelte byggefelt samt til nabobebyggelserne.

Området er velbeliggende i forhold til det overordnede vejnet og har bl.a. vejadgang fra indfaldsvejen Vejlevej. Derudover er der stor tilgængelighed internt i området, hvilket er med til at skabe et hensigtsmæssigt samspil mellem de enkelte virksomheder og butikker inden for området. Ud over vejadgangene fra Vejlevej er der fra de fleste ejendomme vejadgang til en eller flere af de øvrige omgivende veje. Den vestligste vejadgang fra Venusvej, markeret som A på kortbilag 4, er fastlagt til brug for varelevering, hvilket betyder, at man kan adskille varetrafik og kundetrafik. Samtidig udlægges areal til vendemulighed i forbindelse med vejadgangen til varelevering. Denne vendemulighed skal være synlig fra Venusvej og har til hensigt at sikre, at varebiler ikke bakker og vender på offentlig vej. Disse tiltag vil begge bidrage til

at højne trafikikkerheden både for bløde trafikanter på Venusvej og på parkeringsarealerne foran butikkerne. I forbindelse med vendemuligheden må der opsættes en gennemsigtig støjafskærmning, såfremt støjpåvirkningen i forhold til boligområdet syd for Venusvej er højere end de fastlagte støjgrænser.

Til de enkelte butikker og virksomheder fastlægges et parkeringskrav som sikrer, at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til de enkelte funktioner indenfor området således, at parkering ikke vil foregå på omgivende veje. Parkeringsarealerne skal etableres som fællesparkering for flere ejendomme og vil blive placeret således, at der etableres samlede og overskuelige parkeringsarealer i tæt tilknytning til butikkernes indgange.

Det vurderes, at bebyggelse, vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø og friarealer.



Fredning og Naturbeskyttelse

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, 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.

I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. De relevante arter for lokalplanområdet er: vandflagermus, troldflagermus, sydflagermus, markfirben og stor vandsalamander.

Ved vedtagelsen af lokalplanen er der ikke kendskab til nogle af disse arter indenfor lokalplanområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes bilag IV-arter i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af evt. byggeri m.v. laves en konkret vurdering af, om området er levested for bilag IV-arter.

Servitutter

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser jf. Planlovens § 18. Private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

Rådighedsservitutter kan ikke ændres/ophæves med lokalplanen, men skal ændres/ophæves efter aftale mellem parterne eller ved ekspropriation.

Oversigt over gældende servitutter fremgår af Bilag 6 "Servitutliste".

Tinglyste ledninger skal respekteres

Der er tinglyst en rådighedsservitut omhandlende fordeling af parkeringspladser. For at realisere det planlagte byggeri inden for byggefelt nr. II forudsættes derfor, at parkeringsarealet kan omlægges.

Kystområder

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen ca. 1,3 km fra havnen og Lillebælt og er omgivet af bymæssig bebyggelse.

Lokalplanen muliggør ny bebyggelse indenfor et område, som allerede i dag er bebygget. Derudover er der i den gældende planlægning for området allerede mulighed for at opføre bebyggelse i op til 10 meters højde. Lokalplanen giver derfor ikke mulighed for at opføre højere bebyggelse end i dag.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.

Museumsloven

I henhold til Museumslovens § 25 kan bygherre forud for igangsætning af anlægsarbejde anmode VejleMuseerne 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 VejleMuseerne kontaktes jf. Museumslovens § 27. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens § 26 og 27.

Udtalelse indhentet fra VejleMuseerne:

Det berørte areal indenfor LP329 er bebygget i forvejen og således er de evt. arkæologiske interesser sandsynligvis ødelagte i forbindelse med dette. Der skal dog i al almindelighed henvises til museumslovens § 27. Hvis der i forbindelse med anlægsarbejdet fremkommer fortidsminder, skal arbejdet straks stoppes i det omfang fortidsmindet berøres og museet straks kontaktes.



Forslag til Lokalplan 329 Vestcentret, center- og erhvervsområde ved Vejlevej

I henhold til Planloven (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:



§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er at:

- gennemføre en samlet planlægning for Vestcentret og det omkringliggende centerområde og hermed sikre en hensigtsmæssig disponering af bebyggelse, ankomstveje og parkering.
- sikre, at lokalplanområdet først og fremmest forbeholdes store udvalgswarebutikker som pga. butikskoncept, pladskrav og varesortiment normalt ikke placerer sig i bymidterne.
- udlægge byggelinjer langs Venusvej, Vejlevej og Jupitervej samt en nord-sydgående facadebyggelinje i byggefelt nr. II.
- fastholde beplantningen langs henholdsvis Jupitervej og Venusvej som en samlet træække.



§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter matrikelnumrene:

1fv, 1fx, 1gk, 284t, 288c, 288d, alle Fredericia Statsjorder.

samt alle parceller, der efter den 10.04.2014 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet er i byzone.



§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål i form af dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service herunder blandt andet fitnesscenter, tankanlæg, bank og lignende, samt virksomheder inden for virksomhedsklasse 1-3 herunder større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontorerhverv, restauranter og lignende funktioner.

§ 3.2

Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for lokalplanområdet.

§ 3.3

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål inden for lokalplanområdet er fastlagt til 16.540 m². Der må ikke etableres butikker inden for byggefelt nr. V.

Det maksimale bruttoetageareal til butikformål inklusiv personalefaciliteter, lager, sikringsrum mv. fordeles således inden for de enkelte byggefelter:

- Byggefelt nr. I: 2.303 m²
- Byggefelt nr. II: 6.855 m²
- Byggefelt nr. III: 2.106 m²
- Byggefelt nr. IV: 5.276 m²
- Byggefelt nr. V: 0 m²

§ 3.4

Bruttoetagearealet til butikformål for den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgswarebutikker.

Til den enkelte butik må der herudover tillægges et areal på op til 200 m² til personalefaciliteter. Det maksimale bruttoetageareal for byggefelterne som helhed må dog ikke overstiges jf. § 3.3.



§ 3.5

Bruttoetagearealet til butikformål for den enkelte butik skal minimum være 500 m².

Ad 3,5

Eksisterende lovlige butikker kan fortsætte som hidtidig.



§ 4 Vej, sti og parkeringsforhold

§ 4.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vejlevej, Venusvej, Jupitervej og Teglværksvej, i princippet som angivet på kortbilag 4 "Fremtidige forhold".

§ 4.2

Ved ny bebyggelse indenfor byggefelt nr. II, skal der etableres vendemulighed for lastbiler i forbindelse med varelevering samt afhentning af affald, jf. kortbilag 4. Vendemuligheden skal være synlig fra Venus

§ 4.3

Vejadgang A fra Venusvej, som vist på kortbilag 4, må kun anvendes som adgang for varelevering samt til håndtering eller afhentning af affald og returemballage mv.

§ 4.4

Kørebaneareal internt i området anlægges i min. 5 meters bredde, i princippet som vist på kortbilag 4.

Dette skal fungere som fordelingsvej til parkeringsarealer indenfor lokalplanområdet.

§ 4.5

Der udlægges areal til adgang, parkering og varelevering, i princippet som angivet på kortbilag 4.

§ 4.6

Der skal sikres overkørsel mellem matriklerne internt i området, i princippet som angivet på kortbilag 4.



§ 4.7

Parkeringskravet indenfor lokalplanområdet er minimum:

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til dagligvarebutikker
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til udvalgswarebutikker
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til andet erhverv

Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler.

Parkering skal etableres som fællesparkering for flere ejendomme inden for lokalplanområdet.

Cykelparkeringskravet til lokalplanområdet er 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal for liberale erhverv, dagligvare- og udvalgswarebutikker.

§ 4.8

Parkeringsarealer til biler må ikke overdækkes.

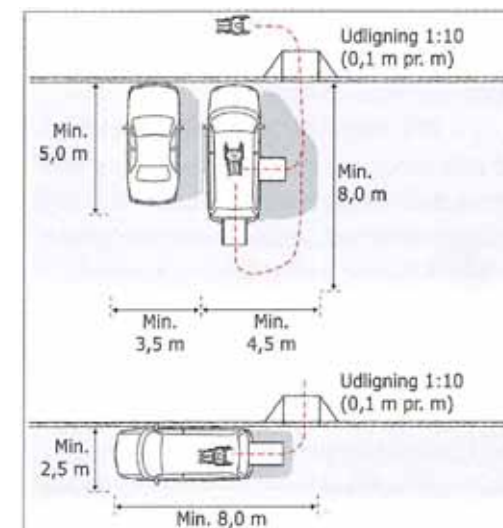
§ 4.9

Stiforbindelse a-a anlægges med fast belægning i en bredde af minimum 2,5 m, jf. kortbilag 4.

Fortov b-b anlægges i en bredde af minimum 1,5 m, jf. kortbilag 4.

Ad 4.7

Note: Udformning af parkeringspladser til handicappede jf. SBI- anvisning 230.



§ 5 Udstykning

§ 5.1

Ingen grund må udstykkes mindre end 1.000 m².



§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

§ 6.1

Bebyggelse skal forsynes med kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 6.2

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.3

Der må indenfor lokalplanområdet placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning.

§ 6.4

Antenner, paraboler eller lignende må opsættes på både bebyggelse og terræn, men må ikke være synlige fra offentlige veje.

§ 6.5

Inden for lokalplanområdet må der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand på og under terræn.

§ 6.6

Udendørs belysning skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer herunder offentlig vej.

Lyskilder må, af hensyn til lysforurening, ikke være synlige fra luften.



§ 7 Klima og miljøforhold

§ 7.1

Der må opsættes solenergianlæg på tage og/eller som en integreret del af facaden jf. § 9.6.

§ 7.2

Tage må etableres som "grønne tage", hvilket vil sige tage dækket med bevoksning af græs eller sedum-arter. Ved anvendelse af "grønne tage" er der mulighed for at optimere udnyttelsen af den maximale befæstelsesgrad.

§ 7.3

Regnvand må opsamles og genbruges. Regnvand fra tage må tilsluttes regnvandsanlæg.

§ 7.4

Nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri. Dette gælder for byggeri opvarmet til mindst 15 grader. Der henstilles til, at redueringen i energiforbrug opnås ved brug af bygningsisolering, byggeriets indretning og passiv solvarme.

§ 7.5

Ved opførelse af nyt byggeri skal det sikres, at det konstante uden-dørs støjniveau på bebyggelsens facader og opholdsarealer ikke overstiger 58 dB(A) på døgnbasis fra trafikstøj.

For lokaler til kontorerhverv skal der sikres et indendørs støjniveau på max. Lden 38 dB.

§ 7.6

Ved etablering af virksomheder jf. § 3, skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

Ad. 7.4

For erhvervsbyggeri kan der dispenseres fra energikravet, hvis det kan dokumenteres, at fravigelserne ikke vil øge CO₂-belastningen. Dette kan være aktuelt ved virksomheder, der udelukkende kan opvarmes ved egen overskudsvarme fra produktion eller aktiviteter, eller hvor et acceptabelt indeklima kun vil kunne sikres ved mekanisk køling.

Ad. 7.6

Grænserne for virksomhedsstøj følger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj målt udendørs jf. "Vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder".

Inden for lokalplanområdet samt i naboombråder udlagt til centerformål er de vejledende støjgrænser:

- 55 dB(A) hverdage 7-18 og lørdage 7-14.
- 45 dB(A) hverdage 18-22, lørdage 14-22 og søndage 7-22.
- 40 dB(A) alle dage 22-7.

I naboombråderne udlagt til boligformål er de vejledende grænseværdier:

- 45 dB(A) hverdage 7-18 og lørdage 7-14.
- 40 dB(A) hverdage 18-22 og lørdage 14-22 og søndage 7-22.
- 35 dB(A) alle dage 22-7.



§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

§ 8.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, jf. kortbilag 4.

Kundevognsskjul, skure, udhuse, overdækninger til cykler og lignende mindre bebyggelser og anlæg må placeres uden for byggefeltene, dog ikke på arealerne mellem byggelinjer og vejskel jf. § 8.3.

Småbygninger må enkeltvist ikke overstige en størrelse på 35 m² og må kun opføres i 1 etage med en maksimal højde på 3,5 meter.

§ 8.2

Ny bebyggelse indenfor byggefelt nr. II skal placeres med indgangsfacaden i facadelinjen mod parkeringsarealet i princippet som vist på kortbilag 4. Der må dog ske markering af indgangspartier og lignende eksempelvis i form af fremskydning eller tilbagetrækning af bygnings-elementer. Byggefeltet må ved indgangspartiet overskrides med maks. 1 m.

§ 8.3

Der fastlægges følgende byggelinjer:

- 25 m fra vejmidte mod Vejlevej.
- 12 m fra vejskel mod Venusvej.
- 5 m fra vejskel mod Jupitervej.
- 5 m fra vejskel mod Teglværksvej.

Der må etableres en støjskærm udenfor byggelinjen mod Venusvej, hvis støjberegningerne kræver det.

§ 8.4

Dele af et byggefelt, som ikke anvendes til bebyggelse, må anvendes til adgangs-, parkeringsareal og varegård, oplag/udendørs udstilling eller til grønt område.



§ 8.5

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

§ 8.6

Bebyggelse inden for byggefelterne må opføres i maksimalt 3 etager med en bygningshøjde på maksimalt 10 m.

Bebyggelse må opføres i naboskel.

Bebyggelse placeret nærmere end 15 meter fra vejskel mod Venusvej må ikke overstige 7 meters højde.

Ad. 8.6

- Eventuelle solanlæg på tagfladen regnes ikke som en del af bygningshøjden.



§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 9.1

Bebyggelse skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning inden for det enkelte byggefelt samt til nabobebyggelserne.

§ 9.2

Bygningsfacader skal fremstå i materialer som beton, som pudset eller blankt murværk eller i plademateriale. Facader skal fremstå i farverne hvid, lys grå eller mørk grå og mørk brun.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang og lignende må udføres i andre farver og materialer så som metal, træ, kompositmateriale og glas. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af det samlede facadeareal.

§ 9.3

Bebyggelse indenfor samme byggefelt skal fremstå som en samlet arkitektonisk helhed med samme facadeudtryk og farveholdning.

§ 9.4

Tage skal opføres som flade tage eller med ensidig taghældning med en hældning på op til 10 grader.

§ 9.5

Mindre bygninger, så som kundevognsskjul, skure, udhuse, overdækninger til cykler og lignende må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen og med en anden taghældning og tagbeklædning.



§ 9.6

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer bortset fra vinduer og anlæg til udnyttelse af solenergi.

Hvis der etableres anlæg til udnyttelse af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige yder-vægge. Ved opsætning af solenergi på flade tage skal disse placeres mindst 1½ meter fra facaden og højst rage 1 meter op over tagfladen. Solenergianlæg skal være udformet med anti-refleksbehandlet glas, og ejeren skal ved ansøgning om byggetilladelse dokumentere, at det påtænkte anlæg ikke vil være til gene for den omgivende bebyggelse i form af refleksioner.

§ 9.7

Tekniske anlæg og installationer som ventilationsanlæg, elevator- og trappetårne og lignende skal udføres som en integreret del af bygningen uden fremspring og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk eller placeres, så de ikke er synlige fra terræn.

§ 9.8

Støjskærme skal udformes som transparente eller beplantede og må opføres i op til 4 meters højde.

Støjskærme i forbindelse med opholdsarealer på tagflader og/eller på altaner skal udføres som en integreret del af bygningen og indpasses i udformningen af opholdsarealet.

§ 9.9

Støjskærm mod Venusvej skal fremstå således, det er muligt at se vendemuligheden igennem støjskærmen.



§ 10 Skiltning

§ 10.1

Skiltning skal fremtræde enkel og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bygningens størrelse og fagdeling.

Vinduer må ikke tildækkes med inventar eller overlæbes med film, folie eller lignende, så indtrykket af vindue forsvinder. De skal give udsyn fra lokalet eller fungere som udstillingsvinduer.

§ 10.2

Der må kun opsættes facadeskiltning (navn, logo) for de virksomheder, der har adresse inden for de enkelte byggefelter.

§ 10.3

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, pladeskilte, symboler eller firmalogo direkte på facaden og må ikke få karakter af facadebeklædning.

Facadeskilte udformes enten som rektangulære skilte orienteret vandret eller lodret, med en maks. højde på 1,2 m og en maks. bredde på 8 m, eller som kvadratiske skilte med en max. højde og bredde på 2 m.

Udhængsskilte må maks. have en størrelse på 1 m² og ophænges med maks. 1 m udhæng fra facaden i en højde af mindst 2,2 m over terræn.

§ 10.4

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Blinkende eller animeret skiltning må ikke finde sted.

Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 cm.



§ 10.5

Der må opsættes 1 facadeskilt og 1 udhængsskilt pr. virksomhed i forbindelse med virksomhedens indgang.

Virksomheder med facade til flere sider må, ud over skiltning i forbindelse med indgange nævnt ovenfor, opsætte yderligere 1 facadeskilt.

§ 10.6

Der må desuden opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

§ 10.7

Der må inden for lokalplanområdet placeres 5 skiltepyloner til fællesskiltning for områdets virksomheder, med placering som vist i princippet på kortbilag 4 "Fremtidige forhold".

Skiltepyloner må højst være 1,25 m brede og 6 m høje.

§ 10.8

Der må på grønt forareal mod Vejlevej opstilles højst 3 flagstænger, med en maksimal højde på 6 meter.

§ 10.9

Der må ikke opsættes løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lignende indenfor lokalplanområdet.



§ 11 Ubebyggede arealer

§ 11.1

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

§ 11.2

Opstilling / opbevaring af campingvogne, trailere, lystfartøjer, lastbiler og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på veje, stier, parkeringspladser, færdselsarealer eller på andre fælles ubebyggede arealer.

§ 11.3

Under forudsætning af at parkeringsnormen er opfyldt, må der på parkeringsarealer indrettes midlertidige vareudstillinger.

§ 11.4

Oplagring og affaldshåndtering må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer.

Opholds- og gangarealer

§ 11.5

Inden for lokalplanområdet skal der etableres udendørs opholdsareal til ophold for virksomhedens ansatte svarende til 5 % af erhvervssetegearealet.

Udendørs opholdsarealer må etableres på terræn, på altaner eller på tagflader og skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

§ 11.6

Langs bygningernes facader må der etableres gangarealer for fodgængere. I forbindelse med indgange til butikker må der desuden etableres udstillingsareal for varer.



§ 11.7

Gang- og udstillingsarealer skal visuelt adskille sig fra køre- og manøvrearealer eksempelvis ved hjælp af farve- eller materialeskift.

Gang- og udstillingsarealer skal etableres i samme materialer og farveholdning for alle bebyggelser inden for samme byggefelt.

§ 11.8

Der udlægges grønne arealer mellem bebyggelse og veje i princippet som vist på kortbilag 4.

De grønne arealer tilsås med græs og kan beplantes med træer. Det grønne areal syd for bebyggelsen i byggefelt nr. II, kan udnyttes til opholdsareal såfremt det udendørs støjniveau ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer.

§ 11.9

Eksisterende træer langs Venusvej og Jupitervej skal bevares som en samlet træække.

Hegn**§ 11.10**

Hegn inden for lokalplanområdet skal udformes som levende hegn eller som støjskærme se § 9.8.



§ 12 Terrænregulering

§ 12.1

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 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering have en jævn hældning, som vist på principskitsen.

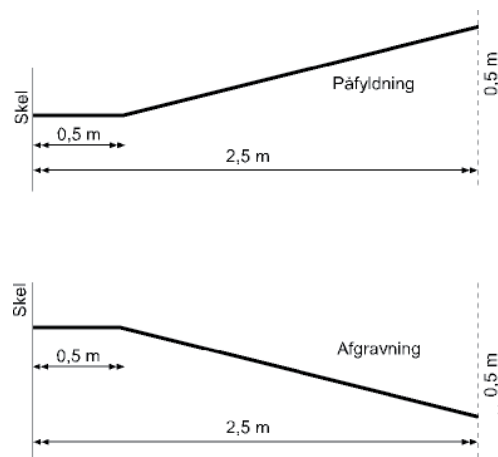
Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen, ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres.

§ 12.2

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej/sti og eksisterende terræn kan der reguleres med mere end 0,5 meter, hvis det er nødvendigt for at give en jævn hældning på maks. 1:4.

Ramper i fælles adgangsveje dog maks. 1:20.

Ramper skal opfylde "DS 3028 – Tilgængelighed for alle"



§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

§ 13.1

Den i § 6.1 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

§ 13.2

Den til bebyggelsen hørende andel af adgangs-, opholds- og parkeringsarealer er anlagt. Hertil hører også de i § 4.9 nævnte sti og fortov.

§ 13.3

Der er etableret støjdæpende foranstaltninger, i nødvendigt omfang for at overholde de fastsatte grænseværdier for støj.



§ 14 Servitutter

§ 14.1

Oversigt over gældende servitutter fremgår af Bilag 6, Servitutredegørelse.

Privatretlige tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne lokalplans bestemmelser.

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.



§ 15 Ophævelse af lokalplan

§ 15.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af denne lokalplan, aflyses Lokalplan nr. 127 "Center og erhvervsområde ved Vejlevej/Venusvej", vedtaget den 3. august 1992 af Fredericia Byråd, for det område, der er omfattet af denne lokalplan.



§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

§ 16.1

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af Fredericia Kommune endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der 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 at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen 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, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§ 16.2

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Fredericia Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Planloven ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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

Fredericia Kommune kan ifølge Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Privatretslige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

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 kræver udarbejdelse af lokalplan jf. Planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. Planlovens § 44.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

§17 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er således vedtaget som forslag af Fredericia Byråd den 8. september 2014.

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort som forslag i perioden fra den 24. september 2014 til den 19. november 2014.





-  Lokalplanafrænsning
-  Matrikelskel
-  Færdselelet



©DDO,COWI ©GST ©Fredericia Kommune



FREDERICIAKOMMUNE

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

LP329 Vestcentret, Center- og erhvervsområde ved Vejlevej

Målforhold: 1:2000

Init.: tebp

J.Nr.

Ikke målfast og ikke retslydig
Højdeniveau: DVR90

Dato: 23.05.2014



 Lokalplanafgrænsning

0 100 meter



©DDO,COWI ©GST ©Fredericia Kommune



FREDERICIAKOMMUNE

Kortbilag 2 - Luffoto 2013

**LP329 Vestcentret, Center-
og erhvervsområde ved Vejlevej**

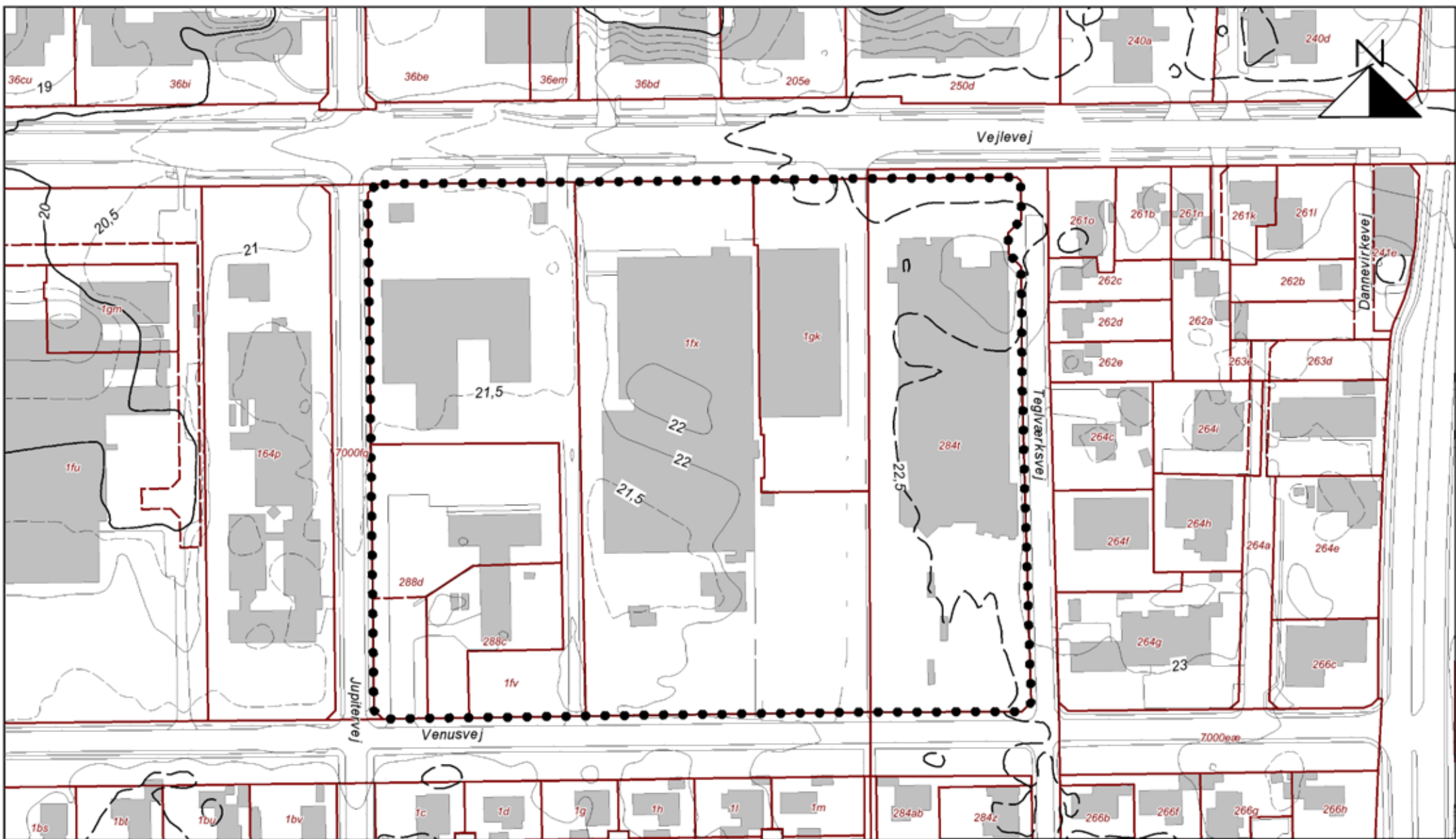
Målforhold: 1:2000

Init.: tebp

J.Nr.

Ikke målfast og ikke retsgyldig
Højdeniveau: DVR90

Dato: 23.05.2014



-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Vejkant
-  Kote - Eksisterende terræn



©DDO,COWI ©GST ©Fredericia Kommune



FREDERICIAKOMMUNE

Kortbilag 3 - Eksisterende forhold

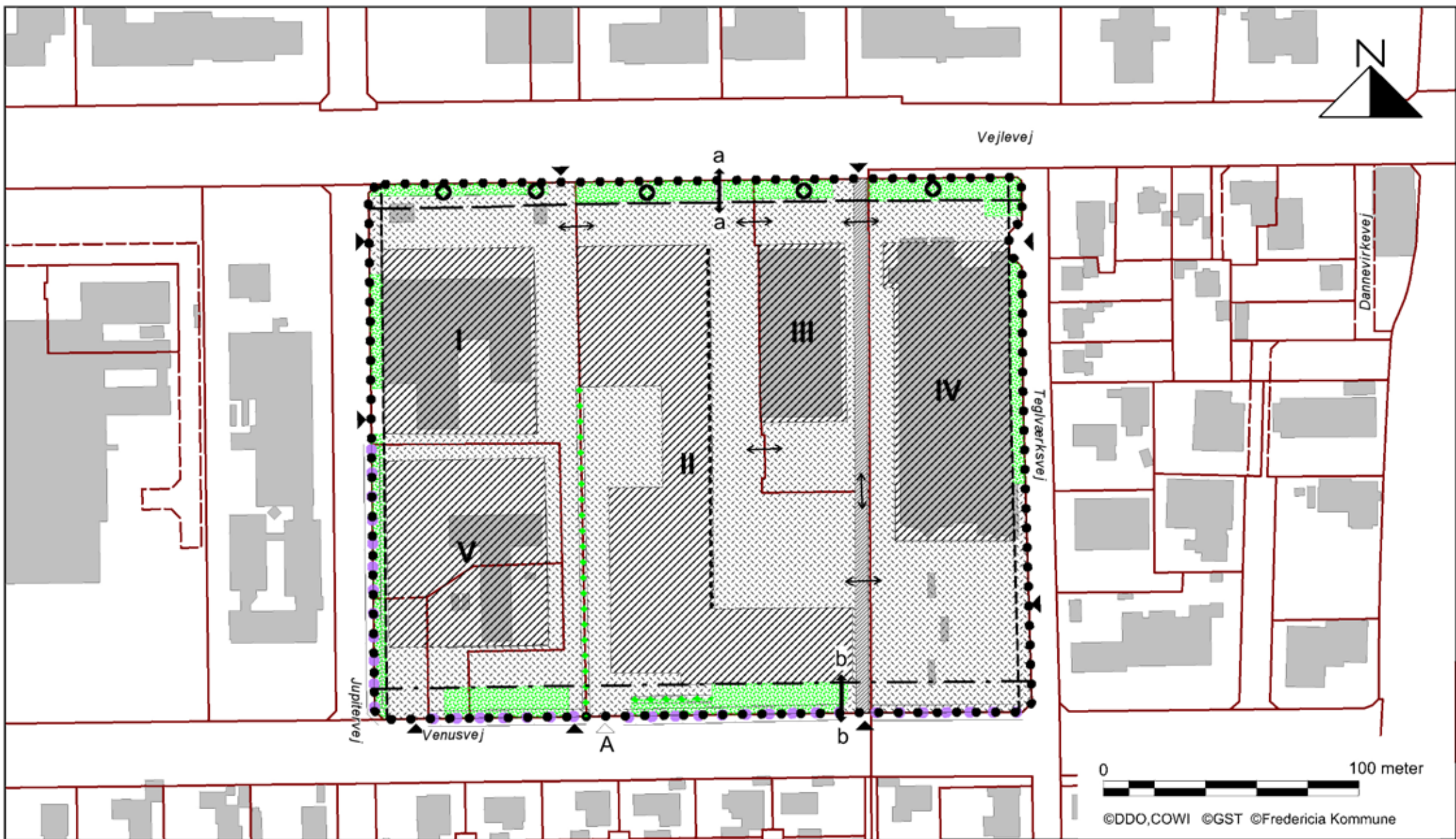
LP329 Vestcentret, Center- og erhvervsområde ved Vejlevej

Målforhold: 1:2000

Init.: tebp

J.Nr.
Ikke målfast og ikke retsgyldig
Højdeniveau: DVR90

Dato: 23.05.2014



Lokalplanafgrensning



Eksisterende bebyggelse



Matrikelskel



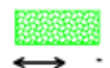
Byggefelt med nummer



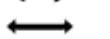
Areal til adgang, parkering og vareindlevering



Kørebaneareal



Grønt areal



Principiel overkørsel



Principiel plac. af stiforbindelse



Vejdgang



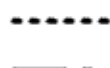
Vejdgang varelevering



Principiel placering af pylon



Principiel placering af støjskærm



Facadebyggelinje



Byggelinje 12 m fra vejskel



- Venusvej



- Vejlevej



Byggelinje 5 m fra vejskel



- Jupitervej og Teglværksvej

Trærække



FREDERICIAKOMMUNE

Kortbilag 4 - Fremtidige forhold

LP329 Vestcentret, Center- og erhvervsområde ved Vejlevej

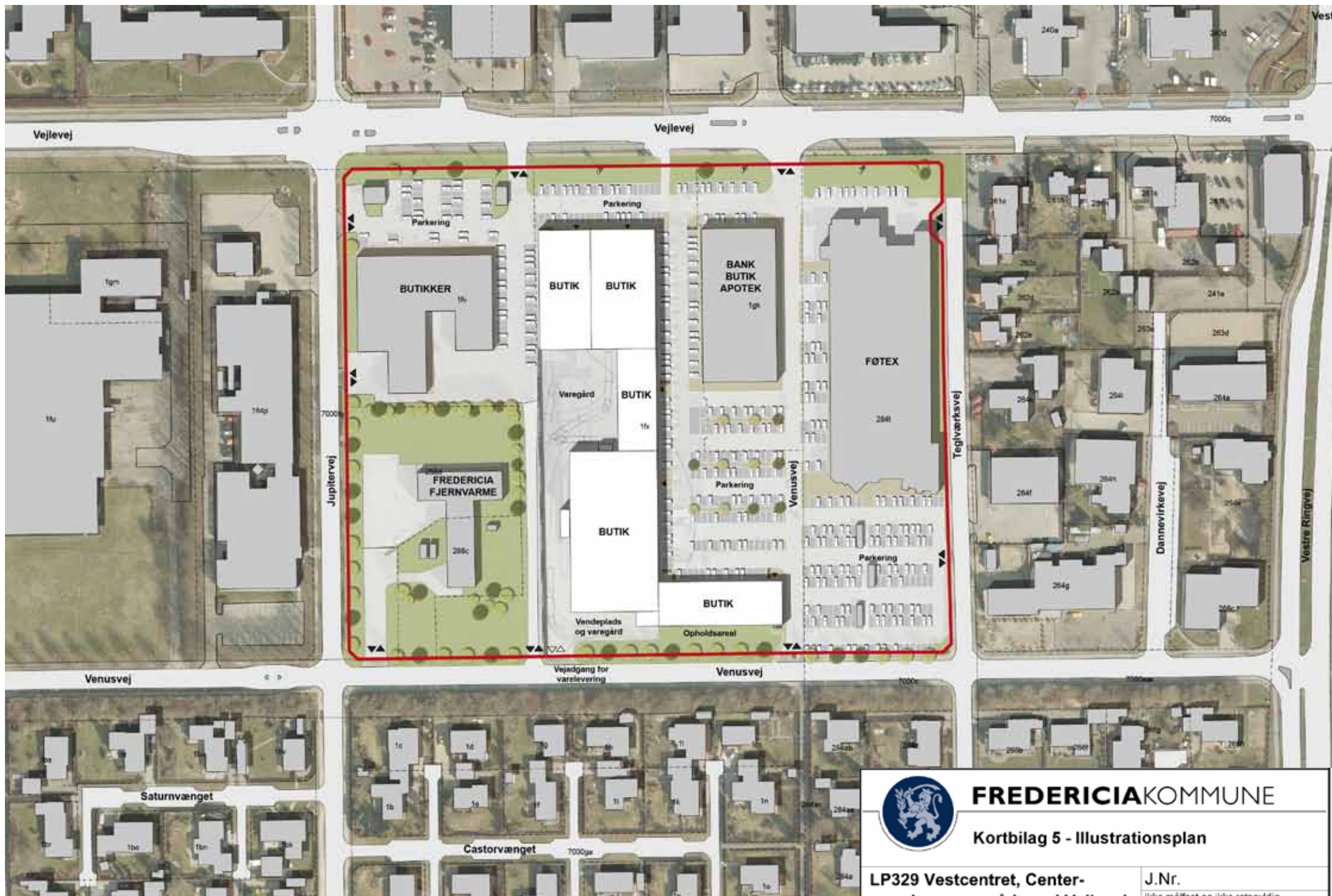
Målforhold: 1:2000

Init.: tebp

J.Nr.

Ikke mållast og ikke retsgyldig
Højdeniveau: DVR90

Dato: 23.05.2014



FREDERICIAKOMMUNE

Kortbilag 5 - Illustrationsplan

**LP329 Vestcentret, Center-
og erhvervsområde ved Vejlevej**

J.Nr.

Ikke målfast og ikke retsgyldig
*Højdeniveau: DVR90

Init.: tebp

Dato: 23.05.2014

**Servitutredegørelse
vedrørende
matr.nr. 1fx, 1fv, 1gk, 284t, 284t (bygn på lejet grund), 288c og 288d Fredericia Stadsjorder**

Servitut nr.	Tinglysningsdato	Tekst i tingbog	Servitutbeskrivelse	Tinglyst på matr.nr.	Vedr-omr.	Tilstands-/rådgigheds servitut	Angivet på kort	Forenelig med plan?	Aflysning
1	21.06.1938-901758-54	Dok om byggelinier mv	Byggelinie 17½ m fra vejmidten af Vejlevej – Men er overtruffet af byggelinje på 25m iflg. lokalplan nr. 127. Påtaleret : Fredericia Kommune	1fv, 1fx, 1gk, 284t, 288c	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA Ny plan fastlægger byggelinje på 25m	Kan søges aflyst udenom planen
2	03.06.1970-4646-54	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	Bestemmelser ang. kloakledninger – servitutbælte 2m fra ledningsmidte og ved dobbeltliggende ledninger 2m fra nærmeste ledning. Påtaleret : Fredericia Spildevand	1fv, 1fx, 1gk, , 288c, 288d	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale om at fjerne ledningen.
3	07.04.1972-3701-54	Dok om fjernvarme/anlæg mv,	Bestemmelse ang. fjernvarmeledning tilhørende Fredericia Fjernvarmecentral . Påtaleret : Fredericia Fjernvarmecentral a.m.b.a.	288d Burde også være lyst på 1fv	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale om at fjerne ledningen
4	16.06.1972-901759-54	Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt	Bestemmelse ang. medlemskab af og modtagelse af fjernvarme fra Fredericia Fjernvarmecentral . Påtaleret : Fredericia Fjernvarmecentral a.m.b.a.	288d	JA	Tilstands-servitut	Nej	JA Der er tale om et frivilligt medlemskab, hvor man kan melde sig ud, og derved taber sit indskud.	Kan søges aflyst udenom planen

Servitut nr.	Tinglysningsdato	Tekst i tingbog	Servitutbeskrivelse	Tinglyst på matr.nr.	Vedr. omr.	Tilstands-/ rådigheds servitut	Angivet på kort	Forenelig med plan?	Aflysning
5	28.01.1980-2408-54	Lejekontrakt med Dansk Supermarked A/S, indeholder bestemmelser om salg, Resp lån i off midler	Lejekontrakt for ejendommene matr.nr. 284t og 284u (nu inddraget under kommunevejen Teglværksvej), indgået mellem E.P. Holding A/S som udlejer og Dansk Supermarked A/S som lejer. Uopsigelig fra udlejers side i 30 år. Lejer har forkøbsret.	284t	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA Servitutten kan ikke bringes til ophør med lokalplanen	Servitutten kan aflyses, hvis lejeaftalen er ophørt
6	01.12.1980-24377-54	Dok. om forsynings-/ afløbsledninger mv.	Bestemmelser om kloakledning - servitutbælte på 2m fra ledningsmidte. Ingen er påtaleberettiget iflg. servitutten, der er pålagt af Fredericia Kommune som kloakmyndighed. (Fredericia Spildevand er påtaleberettiget)	1gk	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA.	Kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale om at fjerne ledningen
7	01.04.1981-5475-54	Dok om fælles adgangsvej til parkeringsplads mv 54_R_466	Bestemmelse om færdselsret for matr.nr. 284t. Påtaleret : Matr.nr. 284t	1fx, 1gk, og 284t (bygn. på lejet grund)	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Servitutten kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale herom
8	30.07.1981-12835-54	Lejekontrakt med Fakta Dansk Discount K/S	Lejekontrakt gældende en del af tidligere bygning før brand. Der er nu opført en anden bygning på grunden. Ny lejekontrakt i ny opført bygning – se servitut nr. 20.	1fv	JA	Rådigheds-servitut	Nej	JA	Servitutten bør ved parternes kvittering slettes af tingbogen, da den er afløst af servitut 20

Servitut nr.	Tinglysningsdato	Tekst i tingbog	Servitutbeskrivelse	Tinglyst på matr.nr.	Vedr. omr.	Tilstands-/ rådigheds servitut	Angivet på kort	Forenelig med plan?	Aflysning
9	16.08.1984-15721-54	Dok om fælles brandmur/gavl mv	Bestemmelse om fællesmur. Påtaleret : Fredericia Byråd og matr.nr. 288c og 288d	288c, 288d	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Kan ikke slettes så længe bygningerne består.
10	16.08.1984-15722-54	Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv,	Bestemmelser om forsyningsledninger – vand- og fjernvarmeledning og elkabel. Påtaleret : Fredericia Byråd	288d	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale om at fjerne ledningerne
11	30.08.1984-16743-54	Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , færdselsret mv, indeholder bestemmelser om salg	Bestemmelser om beplantningsbælte langs Jupitervej, yderligere udstykning, forkøbsret til 288c for 288d, hvis fjernvarmeværket nedlægges, færdselsret over matr.nr. 288d for 288c, respekt af eksist. forsynings installationer m.v. Påtaleret : Fredericia Byråd	288c, 288d	JA	Rådigheds-servitut	Nej	JA	Servitutten kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale herom
12	30.04.1985-7755-54	Dok om olietanke mv	Bestemmelser om underjordiske olietanke tilhørende Fredericia Fjernvarmecentral A.m.b.a. Servitutbælte 5m fra tankene. Påtaleret : Fredericia Fjernvarmecentral A.m.b.a.	288c, 288d	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Servitutten kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale herom (anlægget fjernes)

Servitut nr.	Tinglysningsdato	Tekst i tingbog	Servitutbeskrivelse	Tinglyst på matr.nr.	Vedr. omr.	Tilstands-/ rådigheds servitut	Angivet på kort	Forenelig med plan?	Aflysning
13	24.06.1985-11852-54	Lejekontrakt med B P Gas A/S Aarhus C	Lejekontrakt gældende en del af tidligere bygning før brand. Der er nu opført en anden bygning på grunden. Lejekontrakten er uaktuel.	1fv	JA	Rådigheds-servitut	Nej	JA	Servituten bør ved parternes kvittering slettes af tingbogen
14	02.02.1988-1673-54	Lejekontrakt med Trekantområdets Varmetransmissionselskab A/S	Lejekontrakt - Trekantens Varmetransmissionselskab I/S Påtaleret : Trekantens Varmetransmissionselskab I/S	288c	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Servituten kan aflyses, hvis lejeaftalen er ophørt
15	02.08.1988-10283-54	Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv,	Fjernvarmeledning – servitútbælte 2x4m Påtaleret : Trekantens Varmetransmissionselskab I/S	1fv	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale om at fjerne ledningerne
16	25.03.1997-6699-54	Dok om adgangsret mv,	Adgangsret i forbindelse med service og vedligehold af sireneinstallation på matr.nr. 288c. Påtaleret : Beredskabsstyrelsen	1fv	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Hvis servitutarealet skal overgå til anden anvendelse kan servituten aflyses
17	25.03.1997-6698-54	Dok om master mv,	Bestemmelser ang. anbringelse og vedligeholdelse af elkabel til brug for sirene. Påtaleret : Beredskabsstyrelsen	288c	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale om at fjerne ledningerne

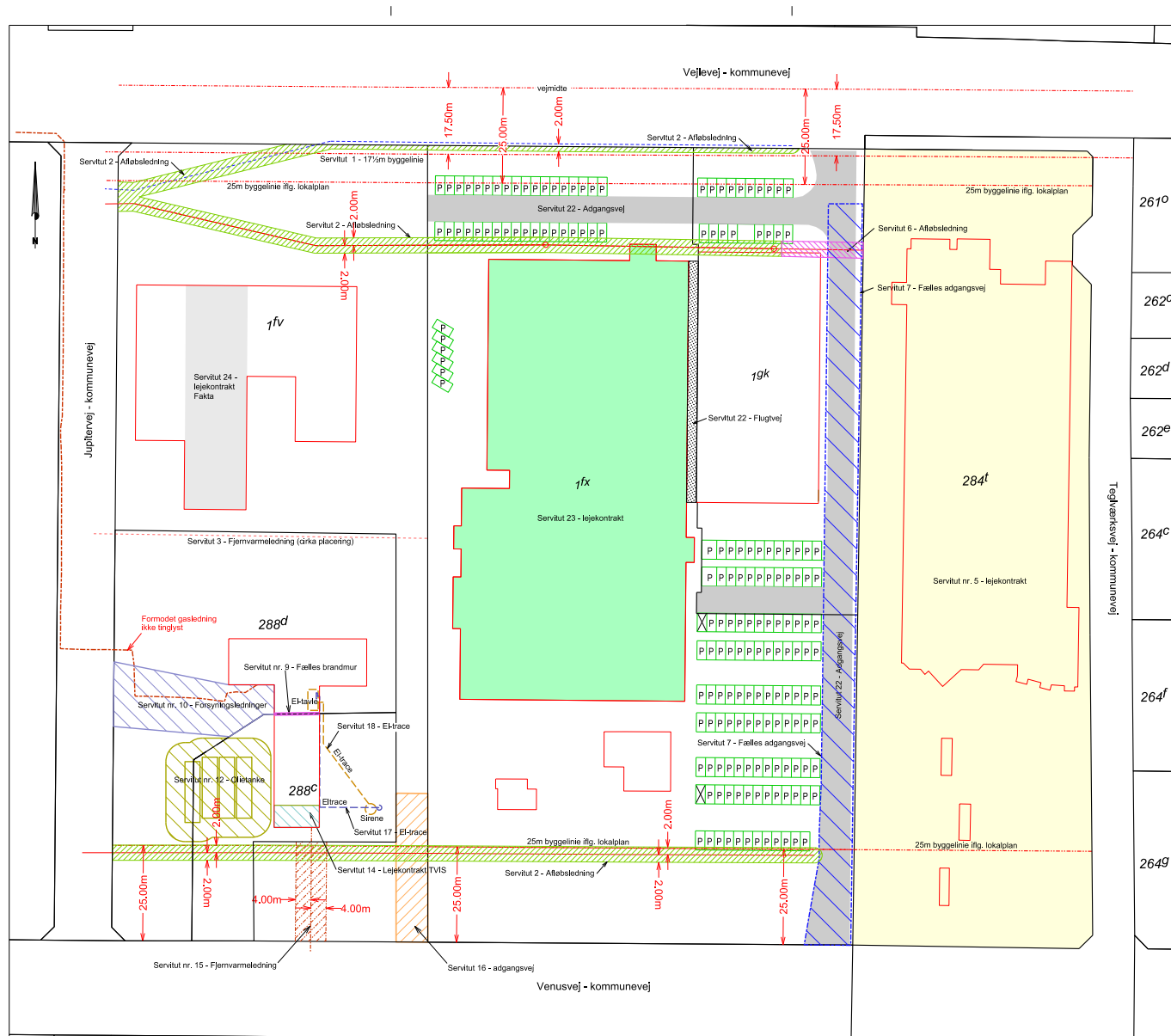
Servitut nr.	Tinglysningsdato	Tekst i tingbog	Servitutbeskrivelse	Tinglyst på matr.nr.	Vedr. omr.	Tilstands-/ rådigheds servitut	Angivet på kort	Forenelig med plan?	Aflysning
18	30.04.1997-9353-54	Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv,	Bestemmelser ang. anbringelse og vedligeholdelse af elkabel til brug for sirene. Påtaleret : Beredskabsstyrelsen	288d	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale om at fjerne ledningerne
19	12.08.1997-17874-54	Lejekontrakt med Fakta A/S uops til 1/6 2003	Lejekontrakt med Fakta – afløses af lejekontrakt – se servitut 20	1fv	JA	Rådigheds-servitut	Nej	JA	Servituten bør ved parternes kvittering slettes af tingbogen, da den er afløst af servitut 20
20	14.06.2006-15384-54	Lejekontrakt med Fakta A/S. Uops. til 1/6 2012.	Lejekontrakt med Fakta – skriftlig opsigelse for begge parter med 6 mdr. varsel	1fv	JA	Rådigheds-servitut	Nej	JA	Servituten kan aflyses, hvis lejeaftalen er ophørt
21	29.03.2011-1002357456	Lejekontrakt	Lejekontrakt mellem Ny Vestcenter ApS og Fredericia Løve Apotek. Uopsigelig fra udlejers side indtil 30.06.2036 og fra lejers side 30.06.2016 m.m. Påtaleret : matr.nr. 1fx, 1gk og for vejenes vedkommende Fredericia Byråd	1gk	JA	Rådigheds-servitut	Nej	JA	Servituten kan aflyses, hvis lejeaftalen er ophørt
22	31.03.2011-1002416074	Servitut om fælles parkeringsarealer, adgangsveje m.v.	Bestemmelser om brandmur, hegn, forsynings/afløb, fælles adgangsforhold og parkering m.v. Påtaleret : Fredericia Kommune og matr.nr. 1fx og 1gk.	1fx	JA	Rådigheds-servitut	JA	BEMÆRK: Byggefelt breder sig ind over servitutbestemmelser om parkeringspladser.	Servituten kan ikke ændres / aflyses medmindre der træffes aftale herom.

Servitut nr.	Tinglysningsdato	Tekst i tingbog	Servitutbeskrivelse	Tinglyst på matr.nr.	Vedr. omr.	Tilstands-/ rådigheds servitut	Angivet på kort	Forenelig med plan?	Aflysning
23	20.04.2011-1002541985	Omfatter lokaler beliggende Venusvej 10, 7000 Fredericia	Lejekontrakt for bygningen på ejendommen. Påtaleret : A/S KFI-HOLDING	1fx	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Servitutten kan aflyses, hvis lejeaftalen er ophørt
24	02.10.2013-1004860328	Lejekontrakt med forkøbsret	Lejekontrakt med Fakta for del af bygningen på ejendommen. Påtaleret : FAKTA A/S, Roskildevej 65, 2620 Albertslund	1fv	JA	Rådigheds-servitut	JA	JA	Servitutten kan aflyses, hvis lejeaftalen er ophørt

Servitutoplysningerne er ifølge tingbogen pr. 10. april 2014

Fredericia, den 16. april 2014

Olaf Nielsen
landinspektør



SIGNATURER:

Servitut 22 - Parkeringsareal

DER ER IKKE FORETAGET LER-UNDERSØGELSE



SERVITUTOVERSIGT		
Matrik. nr. 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50	Matrik. nr. 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50	Matrik. nr. 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50
J.nr.: 20142080	lmo	Mål: 1:500
		14. april 2014



Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

fredericia.dk
fredericia@fredericia.dk
tlf: 72 10 70 00