

## **Indsigelse ang. forslag til lokalplan 329 Vestcentret, Center- og erhvervsområde ved Vejlevej**

Som ejer af matr. nr. 1 fx, Fredericia Stadsjorder, beliggende Venusvej 10, Fredericia (grunden hvor det gamle Vestcenter lå) ønsker vi at gøre indsigelse mod ovenstående lokalplansforslag.

Det er en meget mærkelig situation, idet vi selv har foranlediget lokalplanen udarbejdet med undtagelse af bestemmelsen i §3.5, der har følgende ordlyd "Bruttoetagearealet til butikformål for den enkelte butik skal minimum være 500 m<sup>2</sup>". Og det er netop denne bestemmelse vi vil gøre indsigelse imod.

### **Baggrund**

Vi (NorCap Datavej ApS) købte Vestcentret i Fredericia, idet ejendommen har en interessant beliggenhed ved Vejlevej og med Føtex, som direkte nabo. Endvidere er den gældende lokalplan for området super interessant for os, da den stort set giver mulighed for alt indenfor detailhandel (naturligvis begrænset af planlovens regler). Bestemmelsen omkring detailhandel var en væsentlig faktor i beslutningen om at købe ejendommen. Vi ønsker derfor grundlæggende ikke at ændre den gældende lokalplan, men er desværre nødt til det for at få ændret byggefeltet, således vi kan bygge et nyt og præsentabelt center, med en logisk placering i forhold til de bestående ejendomme i området. Vi vil bygge centret som Bigbox butikker, dvs. butikker der alle får egen indgang direkte fra P-pladsen, så man undgår interne gangarealer, som i et traditionelt center. Et handelsområde med Bigbox butikker består primært af større butikker, men ofte indgår der også mindre butiksenheder.

### **Sagsforløb**

Inden købet af ejendommen sendte vi Fredericia Kommunen en mail (bilag 1), ang. anvendelsen af grunden, som Kommunen efterfølgende besvarede (bilag 2). Vi spurgte dog ikke direkte til noget ang. minimumsstørrelser på butikker, da det på ingen måde var relevant, idet den gældende lokalplanen ikke indeholder nogen begrænsning omkring butikkers minimumsstørrelse. Kommunens besvarelse nævner fint en række forhold vi skal være opmærksomme på og hvad Kommunen ligger vægt på, men der nævnes intet om en minimumsstørrelse på fremtidige butikker.

Dagen før vi køber ejendommen på tvangsauktion, den 9. oktober 2013, har vi møde med Fredericia Kommunen. Vi oplyser, at det eneste vi ønsker ændret i den gældende lokalplan er placeringen af byggefeltet, da den gældende lokalplan tager udgangspunkt i en sammenbygning af Vestcentret og Føtex ejendommen. Kommunen oplyser, at de umiddelbart er indstillet på at give en dispensation i forhold til byggefeltet, hvis de er berettiget til det. Det beslattes derfor at vores advokater, som har specialister på området, skal undersøge om Fredericia Kommunen er berettiget til at give denne dispensation.

Desværre viser det sig at Kommunen ikke har ret til at dispensere i forhold til byggefeltet, hvorfor der skal laves en ny lokalplan - alene for at ændre byggefeltets placering. Kommunen meddeler, at det vil tage meget lang tid, hvis de skal lave lokalplanen pga. arbejdspress, men oplyser at vi selv er

velkommen til at hyre en konsulent til at udarbejde lokalplanen. Vi engagerer derfor Årstidernes Arkitekter til at lave lokalplanen og der afholdes et opstartsmøde den 6. november 2013 med deltagelse af Fredericia Kommune, Årstidernes Arkitekter og os.

Herefter arbejdes der med den nye lokalplan og der er ofte dialog med Fredericia Kommune. Samtidig får vi tømt Vestcentret for de tilbageværende lejere, således centret kan rives ned. Nedrivningen af centret påbegyndes den 15. februar 2014.

Den 27. februar 2014 er der igen møde med Fredericia Kommunen, idet vi og Kommunen ikke er helt enige om hvordan den fremtidige vareindlevering på grunden skal foregå, og samtidig skal byggelinjen mod Venusvej drøftes. Da disse emner er drøftet nævner Kommunen for første gang, deres ønske/krav om at få indskrevet en minimumsstørrelse på butikkerne i lokalplanen (referat af mødet er vedlagt som bilag 3).

Der er altså gået ca. 5 måneder, hvor vi har arbejdet med lokalplanen, før Kommunen nævner deres ønske/krav om en minimumsstørrelse på butikkerne i lokalplanen. I den periode har vi betalt en konsulent for at lave lokalplanen og ikke mindst er vi begyndt at bryde det gamle center ned. Jeg håber og tror på det er tilfældigt at Kommunen først nævner minimumsstørrelsen på butikkerne efter vi er begyndt nedbrydningen af det gamle center.

Det er trist, at man bliver mødt med den slags væsentlige begrænsninger når der ellers har været et fint samarbejde og god dialog. Vi har gennemført over 20 projekter i Sverige og mere end 10 projekter i Danmark og er aldrig før blevet snydt af en Kommune.

For Fredericia Kommune og hos politikere kan det virke , som en bagatel med den begrænsning, men alene på salgsprisen vil det i hvert fald koste os 25 basispunkter, hvilket vil sig et tab over DKK 3 mio. Her til kommer så udlejning, der er blevet væsentligt vanskeligere og den mistede fleksibilitet ved at kunne opdele fremtidige ledige lejemål i mindre enheder.

Vi er enormt ærgerlige over sagsforløbet og mest af alt er det jo ikke lige frem noget, som får os eller øvrige investorer til at investere yderligere i Fredericia.

Det skal også påpeges, at såfremt Fredericia Kommune havde nævnt kravet om en minimumsstørrelse på 500 m<sup>2</sup> på butikkerne, havde vi aldrig købt ejendommen – så stor betydning har begrænsningen.

### **Vigtigt at holde købekraften i byen**

Hvis vi ser bort fra ovenstående forløb og udelukkende forholder os til om det er en god idé eller ej med en minimumsbegrænsning på butiksstørrelsen, så har vi følgende synspunkt:

Det er ingen hemmelighed at mange i Fredericia primært tager til Kolding Storcenter og handler, men bestemt også Vejle. Det er derfor vigtigt, at vi får gjort det nye Vestcenter så stærkt som muligt, således at disse indkøbsture til nabobyerne begrænses.

Det er absolut storbutikkerne vi går efter, men de mindre butikker er med til at skabe et godt butiksmix, f.eks. apoteket, som allerede ligger i området, er et glimrende supplement til de øvrige butikker. På samme måde ville f.eks. en Matas eller en isenkræmmer være et godt supplement.

Endvidere er en række af dem man tidligere har betragtet som storbutikker faktisk gået ned i størrelse, bl.a. pga. finanskrisen, der har gjort det nødvendigt at optimere butiksarealet, men også pga. den stærkt stigende nethandel. Bl.a. køkkenbutikkerne, hårde hvidevare butikkerne og gulvbutikker er i mange tilfælde kommet under 500 m<sup>2</sup> - og os bekendt har Fredericia kun én køkkenbutik, hvorimod en stor del af mærkerne er repræsenteret både i Kolding og Vejle.

Minimumsstørrelsen på de 500 m<sup>2</sup> rammer altså ikke blot den type butikker, som Cowi i deres rapport mener alene skal ligge i midtbyen, men bestemt også butikker, som åbenlyst skal ligge i et eksternt handelsområde. Alene af den grund er det helt skævt at sætte en begrænsning på 500 m<sup>2</sup>.

Mange af de øvrige danske Kommunen vi er i dialog med, er frustreret over planlovens begrænsninger, der ofte gør at de ikke kan give tilladelse til den detailhandel, som Kommunen selv ønsker, bl.a. fordi lokalplanen tit foreskriver at det skal være pladskrævende varegrupper uden for bymidten. Mange Kommuner vil elske, at have et plangrundlag, som det der gælder for Vestcentret i dag. At Fredericia Kommune nu selv vil sætte begrænsninger for os og vores naboer er enormt investor-fjendtligt og fuldstændigt uforståelig.

### **Midtbyen**

Vi forstår naturligvis Fredericia Kommunes bekymring for midtbyen, men årsagen til den manglende succes i Midtbyen er ikke handelsområderne uden om byen, men derimod kundernes "flugt" til Kolding og Vejle. Vi er derfor af den overbevisning, at en stærkere Vestby vil gavne bymidten fordi borgerne bliver i Fredericia og handler. Samtidig kan en stærk Vestby også være med til at tiltrække kunder fra nabobyerne, specielt Middelfart.

Vi kunne bruge meget energi på den rapport Cowi har lavet, som vi kan forstå er årsagen til Kommunens ønske/krav om en minimumsstørrelse på butikkerne. Vi vil blot påpege, at de udfordringer Fredericia midtby står overfor er næsten de samme, som 70% af Danmarks øvrige midtbyer. Kunderne fortrækker ofte at handle uden for midtbyen i de eksterne handelsområde, da de trafikalt er nemt tilgængelige og P-forholdene er gode, hvilket er lige modsat i midtbyerne. Et glimrende eksempel i Fredericia er Føtex. Borgerne foretrækker at handle i Føtex Vest i stedet for Føtex City selv om Føtex City er helt ny og har et P-hus, som nabo, men Føtex Vest er nemmere tilgængeligt og P-pladserne ligger i niveau lige uden for butikken. Derfor er Føtex Vest mere attraktiv.

Man kan og skal selvfølgelig gøre tiltag for at forbedre midtbyen, men at tro Fredericia midtby bliver bedre ved at begrænse vores muligheder er en kæmpe fejl. Det eneste der sker er at Fredericia vil tabe yderligere terræn til nabobyerne, Vejle og Kolding, og tiden hvor Middelfart var lillebror kan man også være nervøs for snart er forbi.

Vi har nu en unik mulighed for at lave et godt handelsområde ved det gamle Vestcenter, som har set meget træt ud i mange år. Hvis vi mister den mulighed forbi Fredericia Kommune sætte begrænsninger for os, som ikke er gældende i den nuværende lokalplan, er det helt tåbeligt. Fredericia har nok ikke brug for endnu et projekt, der står halvfærdigt ved Vejlevej ligesom Mega Centret.

### **Naboerne til Vestcentret, der bliver en del af den nye lokalplan**

Fredericia Kommune har ønsket, at den nye lokalplan skal gælde for flere matrikler end blot vores egen.

Det er en svinestreg, at Kommunen går ind og sætter begrænsninger for bestående ejendomsjere, som er fuldstændig uden indflydelse på at lokalplanen ændres. For ejendomsjer betyder plangrundlaget selvsagt utroligt meget og det er derfor værdiforringende når en Kommune vælger at indsætte begrænsninger, specielt når de drejer sig om butikkers størrelse.

Hvis vi ejede en af disse naboejendomme ville vi gøre alt hvad vi kunne for at stoppe lokalplanen, da den nye lokalplan forhindrer dem i at udleje til butikker på under 500 m<sup>2</sup>.

Flere af ejendommen har butikker på under 500 m<sup>2</sup> i dag. Vi er bekendt med at den nuværende anvendelse må fortsættes, men en af de store fordele ved big-box butikkerne er, at de er meget fleksible og nemt kan opdeles i 2 eller flere butikker uden de store omkostninger. Det vil derfor påvirke værdien af deres ejendommen, hvis begrænsningen på minimum 500 m<sup>2</sup> vedtages.

### **Afslutning**

Man skal huske på at vi ber ikke om i den nye lokalplan at få bedre vilkår end vi har i dag. Vi ber alene om at Fredericia Kommunen ikke skal forringe vores vilkår!

Hvis Kommunen alligevel fastholder minimumsstørrelsen på butikker på 500 m<sup>2</sup> bør man i det mindste formulere det således, at kommunen har mulighed for at dispensere fra det, idet der kan opstå mange tilfælde, hvor der også efter Kommunens opfattelse, vil være tåbeligt at nægte en butik adgang til området.

Såfremt Kommunen ønsker vores synspunkt uddybet står vi naturligvis til rådighed, da denne sag har stor betydning for os.

Med venlig hilsen  
NorCap Datavej ApS

  
Rune Kjældgaard  
Mob. 40198681

**Emne:** Vestcentret - Venusvej 10, Fredericia matr.nr. 1 fx Fredericia Stadsjorder  
**Dato:** søndag den 29. september 2013 10.21.54 mellemeuropæisk sommertid  
**Fra:** Rune Kjældgaard, NorCap A/S  
**Til:** stine.nikolajsen@fredericia.dk  
**Prioritet:** Høj

Hej Stine,

I forlængelse af telefonsamtale i fredags, angående Vestcentret, fremsendes nærværende mail.

Som oplyste overvejer vi at købe Vestcentret og rive det ned for at bygge helt nyt. Umiddelbart planlægger vi at lave "bigbox butikker", som dem der ligger ved Kolding Storcenter, hvor Harald Nyborg, El-giganten, Toys"r"us, Jysk, BabySam m.fl. bor.

Jeg har i den forbindelse følgende spørgsmål:

- Er der noget til hinder for at vi river centret ned og bygger "Bigbox butikker"?
- Hvor store butikker må vi lave?
- Følgende fremgår af lokalplan 127 "Der må dog ikke etableres butikker med et dagligvaresalgsareal større end 1.500 m<sup>2</sup>". Betyder det at en dagligvarebutik, som Super Best, Kvickly eller Føtex gerne må etableres på mere end 1.500m<sup>2</sup>, så længe det salgsareal man bruger til dagligvare ikke overstiger 1.500m<sup>2</sup>? Hvis ja, hvor stor må dagligvarebutikken max. være i alt?
- Som jeg læser lokalplanen er der umiddelbart ingen restriktioner på hvilke detailbutikker vi må udleje til. Er det korrekt at vi må udleje til både udvalgsvarebutikker og butikker med pladskrævende varegrupper?
- Kunne man på nogen måde forstille sig, at vi må lav en Bilka eller en Bauhaus?

Ejendommen er på tvangsauktion og skal på 2. auktion den 10. oktober 2013. Vi har møde igen med panthaverne på onsdag, hvorfor jeg vil være MEGET taknemmelig, hvis jeg kan have en tilbagemelding fra dig senest onsdag morgen :0)

Har du spørgsmål, er du meget velkommen til at ringe på 40198681.

På forhånd tak for hjælpen.

Med venlig hilsen  
NorCap A/S

Rune Kjældgaard  
Partner, Director

Direct: +45 33 17 03 03  
Mobil: +45 40 19 86 81  
Fax: +45 33 17 03 01  
Mail: rk@norcap.dk

**Emne:** Vestcentret

**Dato:** tirsdag den 1. oktober 2013 10.20.10 mellemeuropæisk sommertid

**Fra:** Tabita Nyby

**Til:** Rune Kjældgaard, NorCap A/S

Hej Rune

Tak for din henvendelse, hvor du spørger til mulighederne for udnyttelse af Vestcentret.

Der er ikke noget til hinder for at rive centret ned og bygge nyt. I den forbindelse vil vi bl.a. interessere os for facader og skiltning, idet vores politikere lægger vægt på, at der er pænt langs indfaldsvejene. I skal være opmærksomme på, at hvis I ønsker at bygge uden for de byggefelter, der er vist i lokalplanen, vil projektet kræve ny lokalplan.

Butikkerne må være op til de størrelser, der står i planloven, dvs. 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker og 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker. Dagligvaresalgsarealet må ifølge lokalplanen ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>, men den samlede butik må godt være større.

Butikker til pladskrævende varegrupper må være op til 2.000 m<sup>2</sup> i det aktuelle område.

I skal være opmærksomme på, at I som udgangspunkt ikke må bygge mere samlet butiksareal, end der er der i forvejen. Det skyldes, at vi i Fredericia Vest har en kvote for, hvor meget nyt butiksareal, der må bygges (fastlagt i planloven).

Bilka og Bauhaus kan ikke umiddelbart holdes inden for ovennævnte butiksstørrelser, men hvis der kan gøres noget alternativt, som f.eks. to kasselinjer, kan der måske være en mulighed alligevel.

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har flere spørgsmål. I må også gerne komme ind til en snak, når I har noget mere konkret. Vi er naturligvis meget interesserede i at få gjort noget ved Vestcentret.

Venlig hilsen

**Tabita Nyby**

Teamleder

By & Erhverv - Plan & Udvikling

Direkte nummer: 72107629

Mobil:

E-mail: [tabita.nyby@fredericia.dk](mailto:tabita.nyby@fredericia.dk)

Adresse: Gothersgade 20, 7000 Fredericia



FREDERICIAKOMMUNE

19.09. - 20.10.2013  
**Esaura**

Verdenspremiere på internationalt romantisk musi  
Af Broadway-komponisten John Bucchino og danske Mar

Køb billet [HER](#)



Mødested: Rådhuset Fredericia  
 Mødetid: 27. februar 2013  
 Mødedeltagere: Ivan Kudsk (Sydøstjyllands politi) Rune Kjældgaard (Norcap A/S), Line Bundgaard (Årstiderne arkitekter), Nanette Rytter (Vej & Park), Uffe Bjerregaard (Plan & Udvikling) Sine Rauff Schultz (Plan & Udvikling)

27-02-2013  
 Sags id.: 13/11755  
 Sagsbehandler:  
 Sine Rauff Schultz

### **Referat af møde vedrørende dispositionsplan for Vestcentret**

Som led udarbejdelsen af dispositionsplan for Vestcentret havde Rune Kjældgaard og Line Bundgaard efterspurgt et møde, for at diskutere forhold omkring vareindlevering, støj og byggelinje til Venusvej.

Da det er Sydøstjyllands politi der skal godkende planforslaget, havde vi inviteret Ivan Kudsk med som repræsentant herfra.

#### Varelevering

Udfordringer omkring vendeplads og synlighed til denne fra Venudvej, hvis støjberegningerne viser, at det vil være nødvendigt at opsætte en støjafskærmning.

Og er vendepladsen mod syd overhovedet nødvendig?

Ivan: Hvis det er muligt at vende rundt med en lastbil mellem bygningerne, vil det ikke være et krav herfra med en vendeplads syd for bygningen. Men løsningen er god, for hvis der bliver problemer med bakkende lastbiler i området bliver vi som myndighed nød til at gribe ind. Det kan betyde, at vi må indskrænke leveringstiderne for vareindlevering.

Mulighederne for at afskærme området med en transparent skærm, således man som lastbilchauffør kan se, at der er en vendeplads bag drøftes. Det kan således være nødvendigt, at etablere en ekstra afskærmning for at skjule opmagasinering og affald i varegården.

Hvis størstedelen af lastbilerne udnytter vendemuligheden mellem bygningerne og ikke den ud til Venusvej, er det ikke sikkert det overhovedet bliver et problem med støj.

*Line laver et udkast til procentvis fordeling af lastbiltrafikken på vendepladserne.*

*Ivan vil sende et eksempel på skiltning i et lignende område.*

#### Byggelinje og Parkering

Byggelinjen langs Venusvej var som udgangspunkt 25 meter. Pga. byggelinje ved Megacentret samt placering af nabobebyggelse har vi givet lov til placering af bebyggelse ned til 16 meter fra



vejskel. Line og Rune ønsker at placere bygningen ned til ti meter fra skel, for at undgå spildplads samt opnå optimal parkering.

Af visuelle grunde samt af hensyn til træækken, vil vi gerne trække bebyggelsen væk fra vejen. Vi foreslår, at bygningen eventuelt gøres mindre fx 800 m<sup>2</sup>.

Rune ønsker minimum for 1000m<sup>2</sup>.

Vi er specielt bekymret for træerne i forbindelse med byggeriet, da man i byggefasen let kan beskadige træernes rødder hvorefter træerne går ud.

Line foreslår et kompromis hvor bygningen tegnes lidt mindre, men placeres tættere på vejen end de 16 meter. Derudover vil de plante græs imellem bygning og vej i stedet for at udnytte området til parkering.

*Vi aftalt at Line sender et nyt tegningsforslag til os.*

#### Bygningsstørrelser

Vi orienterede om fokus på detailhandelsplanlægning og, at vi derfor gerne vil have skrevet en minimumsbutiksstørrelse ind i lokalplanen. Generelt skal butikker som udgangspunkt placeres i midtbyen. I aflastningsområdet kan etableres butikker af en størrelse, som ikke konkurrerer med bymidtens butikker.

Rune ønsker mulighed for at opføre mindre butikker i området fx en Matas.

*Hvis Rune har andre ønsker til butiksstørrelser, end hvad vi fagligt gerne vil opnå med området, er han velkommen til at indsende dem til os skriftligt, og så vil vi fremlægge dem sammen med lokalplanen for politikerne.*

#### Forhold til nabobygning

Orientering om vores møde med bygningsadministrator til bygningen med Apotek, Ønskebørn, Legekæden, Danske bank. Der er nogle forhold omkring opmagasinering og affald.

Rune fortæller, at han selv har aftalt med bygningsadministratoren, at de kan håndtere fremtidig opmagasinering internt i bygningen.

#### Sluttaftale:

*Line sender nyt tegningsforslag til os, når vi godkender tegningsforslaget igangsætter de en støjberregning og Line skriver lokalplanen.*

*Derudover laver Line et udkast til procentvis fordeling af lastbiltrafikken på vendepladserne samt en opgørelse over antal parkeringspladser i området.*

/ Sine Rauff Schultz



**Fra:** [Steen Sandgaard](#)  
**Til:** [kommunen](#)  
**Emne:** Hørings svar vedrørende lokalplan 329  
**Dato:** 7. november 2014 13:40:20  
**Vedhæftede filer:** [1044\\_001.pdf](#)

---

Som administrator skal vi herved på vegne af Kirk & Thorsen Invest A/S, der er ejer af ejendommen beliggende Venusvej 10 A, 7000 Fredericia med matr. nr. 1 gk Fredericia Stadsjorder gøre indsigelser over ovennævnte lokalplanforslag, der p.t. er i offentlig høring.

Indsigelserne er følgende:

1. Jf. forslagens § 3.5 ønskes der lagt en begrænsning på bruttoetagearealet til butiksmål for den enkelte butik, således at den enkelte butik som minimum skal være 500 m<sup>2</sup>.

Ejendommen beliggende Venusvej 10 A, Fredericia blev erhvervet i 2012 i tillid til den gældende lokalplan, hvor ejendommen p.t. ikke er underlagt en begrænsning om en minimumsstørrelse pr. butik. Det gør ejendommen fleksibel med hensyn til fremtidig udlejning, og i forbindelse med købet havde det afgørende betydning for køber, at der var mulighed for fremadrettet at opdele ejendommen i mindre lejemål. Indføres begrænsningen om en minimumsstørrelse på 500 m<sup>2</sup> pr. butik, frygter vi, at det bliver vanskeligt at genudleje eventuelle ledige butiklejemål, hvorved det i værste fald også kan komme til at påvirke området med mange ledige og halvtomme lejemål, hvilket ikke vil være befordrende for hverken området eller byen.

Med baggrund i ovennævnte ønsker vi således, at bestemmelsen om en minimumsstørrelse pr. butik udgår af forslaget.

2. Jf. Ad 3,5 til § 3.5 anføres det, at eksisterende lovlige butikker kan fortsætte som hidtil.

Såfremt vores indstilling jf. pkt. 1 om at lade bestemmelsen om en minimumsstørrelse på 500 m<sup>2</sup> udgå ikke imødekommes ønskes Ad 3,5 til § 3.5 ændret, således at det præciseres, at eksisterende lovlige butikker kan fortsætte som hidtidig med mulighed for også at genudleje disse butikker med de eksisterende kvadratmeter til andre lovlige butikker. Hvis ovennævnte ikke præciseres kan der opstå tvivl om muligheden for en eventuel genudlejning af et ledigt lejemål under 500 m<sup>2</sup>, hvilket kan få den konsekvens, at lejemålet ikke lovligt kan udlejes og derved må stå tomt.

3. Ønsket tilføjelse til lokalplanforslaget omkring adgangsforhold:

Mellem ovennævnte ejendom og det tidligere vestcenter var der en passage, der var 2,6 meter bred. Passagen var lukket i begge ende med en gitterport, og passagen var registreret som flugtvej samtidig med at den blev brugt som adgangsvej for afhentning af affald og til vareindlevering til Babyudstyr, hvis lager, affaldsrum og vareindlevering er placeret ca. midt på ejendommen over for vestcentret. I lokalplanforslaget foreslås området hvor den tidligere passage var delvist udlagt til parkeringspladser, således at arealet mellem parkeringsarealet og ovennævnte ejendom beliggende Venusvej 10 A, Fredericia indsnævres til alene at være 1,80 meter bredt. Det har den konsekvens, at det ikke længere vil være muligt at fragte affaldscontainere og vare mellem

parkeringsarealet og ejendommen. Det betyder, at vare og affald nødvendigvis må indleveres henholdsvis hentes ved at lastbilerne parkerer foran porten til Babyudstyrs vareindlevering, og for at vare og affald kan fragtes, anser vi det for nødvendigt, at der friholdes minimum 2 parkeringspladser foran porten til Babyudstyrs vareindlevering. I modsat fald er det vurderingen, at der vil blive kaoslignende tilstande, hvis affaldscontainere og papkasser med vare skal kantes ind imellem de parkerede biler.

Der stilles således forslag om, at minimum 2 parkeringspladser foran porten til Babyudstyr friholdes til brug for vareindlevering og afhentning af affaldscontainere hos Babyudstyr. Der er vedlagt en tegning, der viser en cirka placering af porten og de parkeringspladser, der foreslås friholdt for parkering.

Er der spørgsmål til ovennævnte eller ønskes ovennævnte forslag/kommentarer uddybet, er I velkommen til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

Steen Sandgaard

### **Vinding Gruppen A/S**

Vindingvej 2 A, 7100 Vejle

Telefon 75 85 88 11

Mobil 29 13 43 30

**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.

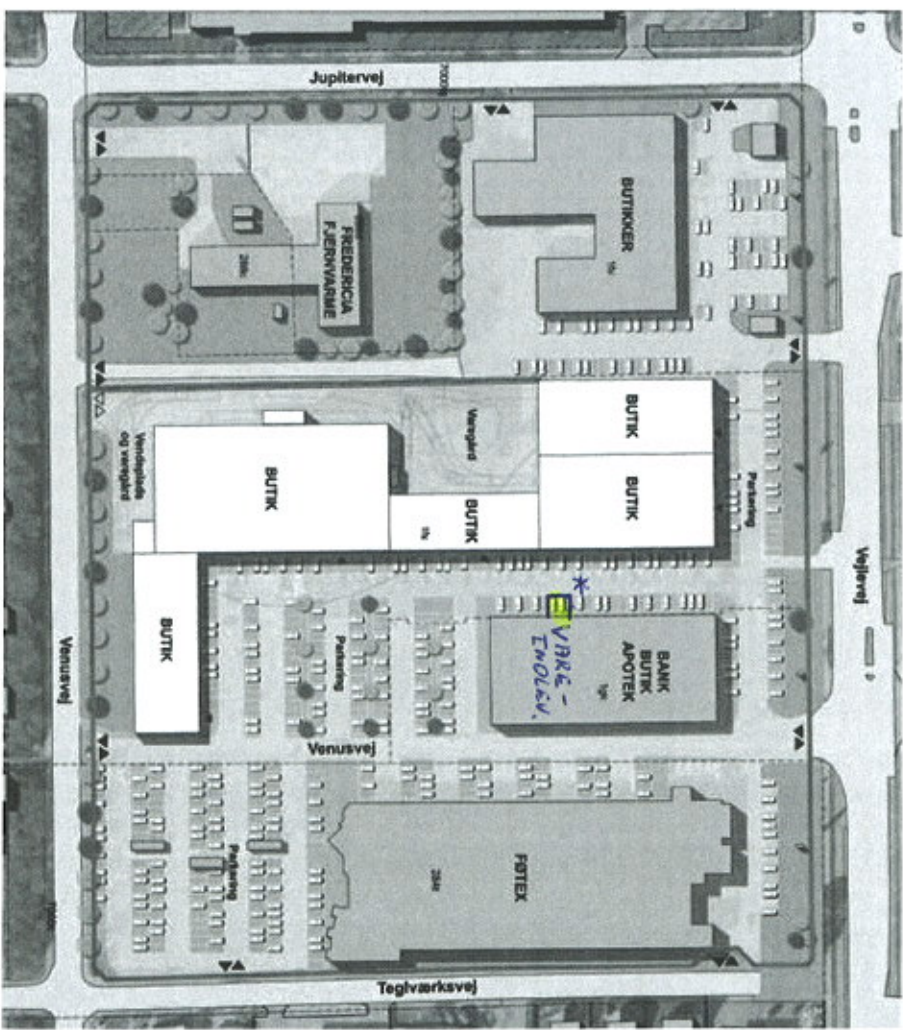
Bebyggelse skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne. Facader på bebyggelse inden for lokalplanområdet skal primært fremstå i beton, som pudset eller blankt murværk eller i plademateriale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

Tagge 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

\*)  2 P-PLADSEN DEN FORESLÅS  
FIRKANT FOR PAAVÆRING.



**Fra:** [Olaf Nielsen, LIFA A/S](#)  
**Til:** [kommunen](#)  
**Cc:** [Sine Rauff Schultz](#); [Bente Ammitzbo](#); [Rune Halkjær Christensen, LIFA A/S](#)  
**Emne:** Bemærkning / forslag til præcisering i anledning af lokalplanforslag 329, Vestcentret.  
**Dato:** 16. december 2014 21:09:53  
**Vedhæftede filer:** [image003.jpg](#)

---

Til Fredericia Kommune  
Plafdelingen

Ejeren af matr.nr. 1fx Fredericia Stadsjorder, Vestcentret, Nordcap Datavej Aps, har anmodet os arbejde med ejendomsdannelsen vedrørende det kommende byggeri på matr.nr. 1fx.

Udbygning af butikker på ejendommens vil naturligt komme til at foregå i etaper, hvilket vil kræve en ejendomsmæssig opdeling ved udstykning eller ejerlejligheder.

Lokalplanens og bebyggelsesplanens udformning medfører, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at den ejendomsmæssige opdeling etableres ved udstykning af sokkelgrunde.

Udstykning af sokkelgrunde strider ikke mod lokalplanens formål eller intentioner, men for at forebygge, at kommunens byggeafdeling eventuelt bliver nødt til at dispensere fra planen ved et ønske om udstykning i sokkelgrunde, foreslås herved, at planens bestemmelser præciseres, så det er helt klart, at det ikke kræver dispensation fra byggeloven at udstykke sokkelgrunde.

Konkret foreslås, at der suppleres med bestemmelser eller noter, der præciserer følgende:

Til § 5.1 foreslås tilføjet følgende meningsdannelse:

*Det kan tillades, at de enkelte parceller udstykkes som sokkelgrunde.*

Til § 8.6 foreslås tilføjet følgende meningsdannelse:

*Hvis en ejendom udstykkes i sokkelgrunde kan en ideel andel af fællesarealet indregnes i bebyggelsesprocenten, forholdsmæssigt efter bruttoetageareal. Andelen fastlægges i en tinglyst servitut.*

Nærværende skal ikke opfattes eller behandles som klage i forhold til planforslaget, men vi mener det kunne tydeliggøre planens egentlige intention. Såfremt der ønskes en drøftelse kan undertegnede kontaktes.

Med venlig hilsen

Olaf Nielsen, LIFA A/S  
Landinspektør, Partner

<http://website.lifa.dk/jul.png>



T 7591 1200 @ [on@LIFA.DK](mailto:on@LIFA.DK)  
D 6313 6860 W [www.lifa.dk](http://www.lifa.dk)



## Møde - 2-12-2014 detailhandelsområdet ved Vejlevej - opsamling

### Mødets formål:

- at få input til detailhandelsplanen for Fredericia Kommune
- at give ejere og forretningsdrivende i vestbyen mulighed for at debattere detailhandelsplanlægningen i området omkring Vejlevej
- at informere om Lokalplan 329 Vestcentret, Center- og erhvervsområde ved Vejlevejs betydning for butikkerne inden for lokalplanen samt i aflastningscentret generelt

### Kristian Løbner fra Cowi redegjorde for indholdet i analysen:

Detailhandlen er gået tilbage siden 2008, både på landsplan og i Fredericia.

I Fredericia er lokalkøbsandelen desuden gået tilbage siden 2003: borgere i Fredericia lægger flere af deres indkøb udenfor Fredericia nu end i 2003 - butikkerne i Fredericia har fået større konkurrence fra handelscentre i andre byer.

Analysens anbefalinger er, at rollefordelingen mellem Fredericia Vest og bymidten fastholdes: Fredericia Vest styrker sit fokus på større butikker indenfor bil og bolig, og har mulighed for at profilere den position i forhold til konkurrerende byer, der ikke er så markante på de områder.

Etableres der mindre og mere bymidteorienterede butikker og servicefunktioner i Fredericia Vest, vil de konkurrere direkte mod bymidtens butikker. Erfaringsmæssigt øges forbruget ikke ved etablering af nye butikker. Derimod vil omsætningen i de nye butikker blive hentet i eksisterende butikker – særligt de nærmeste, tilsvarende butikker. Etableres der mindre butikker i Fredericia Vest, vil bymidtens butikker blive unødigt udfordret. En klar rollefordeling vil give mulighed for, at Fredericia Vest og bymidten kan udvikles til stærke, og spændende handelsområder med hver deres fokus.

For at øge området attraktivitet, er der behov for en samlet plan for området, der særligt fokuserer på trafik, skilte og beplantning:

- God trafikal tilgængelighed til butiksområderne og mellem butikkerne
- Fælles skilteplan og samlet, visuelt udtryk gør området mere attraktivt set fra et kundeperspektiv
- Træer, buske og grønne områder signalerer mere kvalitet end asfalt og beton

Fremstår området attraktivt er det en erfaring, at det reducerer den oplevede afstand mellem butikkerne.



### Sine Rauff Schultz fra Plan & Udvikling redegjorde for indholdet i lokalplan 329:

Lokalplanen har til formål at:

- Give mulighed for at opføre et nyt Vestcenter
- Sikre at lokalplanområdet først og fremmest forbeholdes store udvalgswarebutikker, som ikke vil placere sig i bymidten
- Udlægge byggelinjer og byggefelter
- Fastholde beplantning langs Jupitervej og Venusvej

lokalplanområdet forbeholdes store udvalgswarebutikker, som ikke vil placere sig i bymidten. - Derfor indskrives bestemmelser om minimumsstørrelser på butikker på 500m<sup>2</sup>.

Høringsfristen udløber den 17. december 2014, hvor indsigelser og bemærkninger skal være indsendt til kommunen.

### Spørgsmål og dialog fra mødet:

Butiksstørrelser på 500 m<sup>2</sup>:

- Synspunkt: I forhold til udvikling af vestcenteret er det bedre at man kan mikse med mindre butikker. Nogle butikstyper er blevet større – men nogle er også blevet mindre: køkkenbutikker etc.
- Udfordringen er, at det egentlig ikke er butiksstørrelser men nærmere butikstyper man vil styre med lokalplanlægningen. Planloven giver ikke mulighed for, at man kan regulere på butikstyper, og det kan være konkurrenceforvridende. Derfor fastsættes der en minimumsstørrelse på butikkerne. Butikker, der placerer sig i bymidten er typisk op til ca. 500 m<sup>2</sup>.

Konkurrence – vestbyen – bymidten – Kolding

- Synspunkt: Øget omsætning i Fredericia vest kan måske i et vist omfang komme fra bymidten, men også fra Kolding.
- Synspunkt: Godt med langsigtet plan og strategi for bymidten, men vi købte Vestcenteret fordi vi har en genial markedsplads med Føtex. Det har skuffet os rigtig meget, at man begynder at sætte begrænsninger for os i stedet for at være medspiller. Det kan være med til at holde kunderne i Fredericia. Det er noget man kan gøre lige nu. Fordi bymidten ikke fungerer kan man jo godt få resten af byen til at fungere.
- Kædebutikker som f.eks. Vero Moda vil altid foretrække at lægge sig i bymidten – f.eks. vil et factory outlet ligge ude i et større område.
- Vestbyen og bymidten skal ikke konkurrere med hinanden – så får vi både tomme butikker i vestbyen og bymidten. Det er jo ikke kun i bymidten der er tomme butikker, men også ude langs Vejlevej. Der er ikke noget værre end tomme butikker. I må gerne byde ind – hvad kan lade sig gøre, hvad ser i af muligheder?
- Man kan evt. lave med en form for sammensmeltning af et storcenter og bymidten, f.eks. som man har gjort i Vejle.

- Udfordringen er, at giver man mulighed for f.eks. at placere en stor skobutik i Fredericia Vest vil omsætningen komme fra de nærmeste skobutikker – der kommer ikke større omsætning fordi der kommer en ny butik.

#### Parkering og tilgængelighed

- Folk vil handle hvor de kan parkere lige udenfor butikkerne, som i storcentrene. Forskellen ses på Føtex i Fredericia Vest og den i bymidten, hvor der er et stort, fint nyt parkeringshus – folk vil ikke bruge parkeringshuset.
- Kædebutikker som f.eks. Vero Moda vil altid foretrække at lægge sig i bymidten – f.eks. et factory outlet vil ligge ude i et større område.
- Det er en myte, at der ikke er tilstrækkeligt, centralt placerede parkeringspladser i bymidten. Der er masser af ledige parkeringspladser helt inde i bymidten, også udenfor parkeringshuset.