



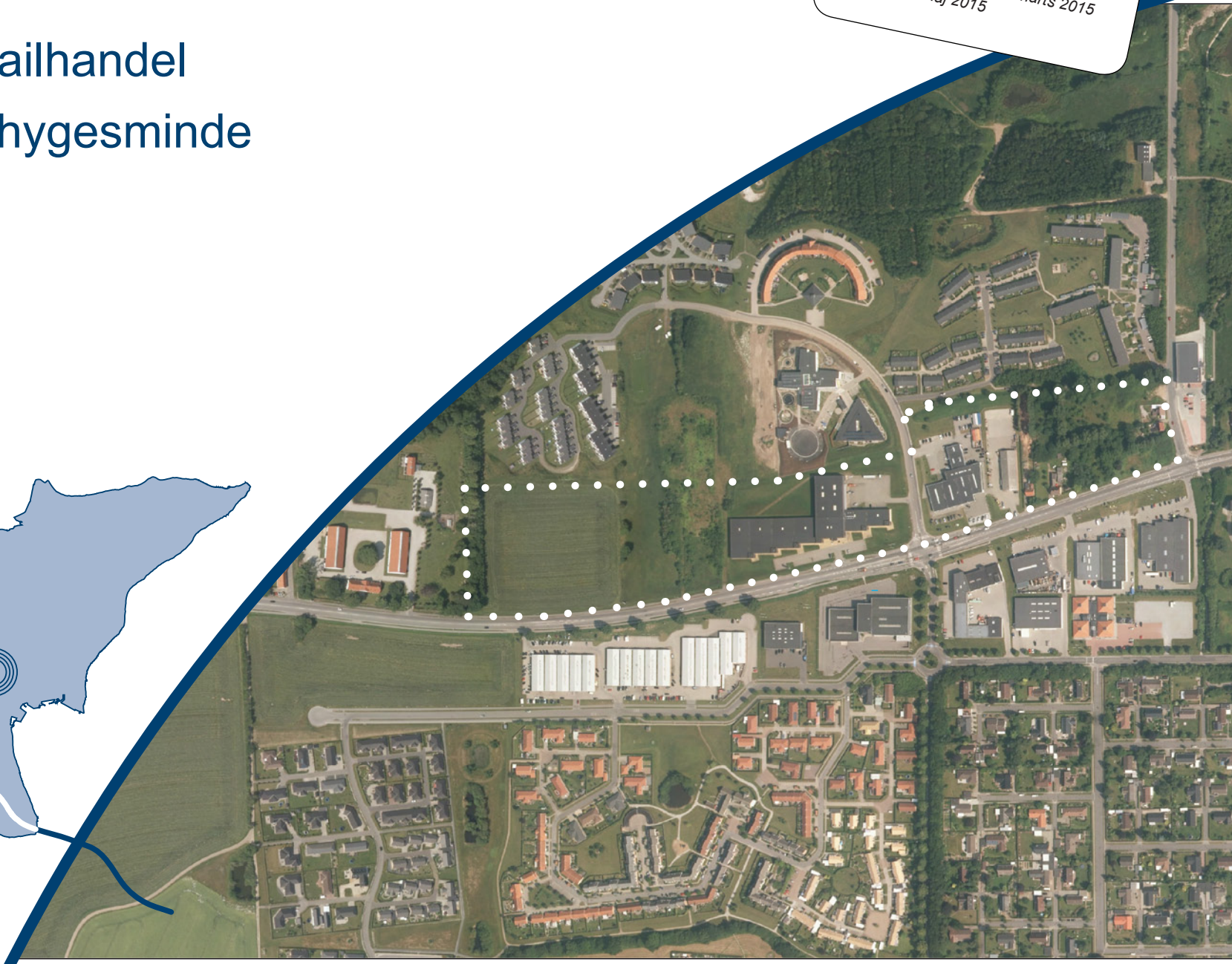
4. feb 2015

FORSLAG

Offentliggjort fra d. 13. marts 2015
til den 9. maj 2015

Lokalplan 336

Erhverv og detailhandel ved Vejlevej, Thygesminde



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	3	Bilag	
Redegørelse		Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	35
Formål	4	Kortbilag 2 - Luftfoto	37
Baggrund	5	Kortbilag 3 - Fremtidige forhold, teknisk plan	39
Eksisterende forhold	6		
Fremtidige forhold	8		
Forhold til miljøet	11		
Tekniske anlæg og forsyning	13		
Forhold til anden planlægning og lovgivning	14		
Bestemmelser	17		
§ 1 Lokalplanens formål	18		
§ 2 Område- og zonestatus	18		
§ 3 Anvendelse	19		
§ 4 Vej, sti og parkeringsforhold	20		
§ 5 Udstykning	23		
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	23		
§ 7 Klima og miljøforhold	24		
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	25		
§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden	26		
§ 10 Skiltning	27		
§ 11 Ubebyggede arealer	28		
§ 12 Terrænregulering	29		
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	30		
§ 14 Servitutter	31		
§ 15 Ophævelse af lokalplan	31		
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	32		
§ 17 Vedtagelsespåtegning	33		



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 vedtages.

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

Af den anden anden del følger "Bestemmelser", der indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere og afslutningsvis følger lokalplanens retsvirkninger.



Formål



Lokalplanområdet

Lokalplanens formål

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

Lokalplanen afgrænses af Vejlevej, Bredstrupvej, Sønderbygård og mod nord boligområdet på Thygesminde Allé. Området 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.

Lokalplanens formål er også at opstille krav til butiksstørrelser. Intentionen er således, at området udover erhvervsvirksomheder fortrinsvis kommer til at indeholde store udvalgswarebutikker, 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, og sikre hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsarealer til områdets funktioner.

Fordugående høring

Der har i perioden 25. november - 10. december 2014 været mulighed for at indsende bemærkninger inden udarbejdelsen af lokalplanforslaget. 3 borgere benyttede muligheden for at indsende i bemærkninger til kommunen. Et par af bemærkningerne er indarbejdet i lokalplanforslaget.



Baggrund

Lokalplanens baggrund

Lokalplanens område er i dag omfattet af delområde B i lokalplan 210 og er udlagt til erhvervsformål i miljøklasse 1-3 samt til dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og butikker med pladskrævende varer f.eks. biler. Ifølge kommuneplan 2013-2025 må der ikke være butikker til pladskrævende varer. Det vil derfor før eller siden blive nødvendigt at lave en ny lokalplan, for at bringe områdets anvendelse i overensstemmelse med kommuneplanen.

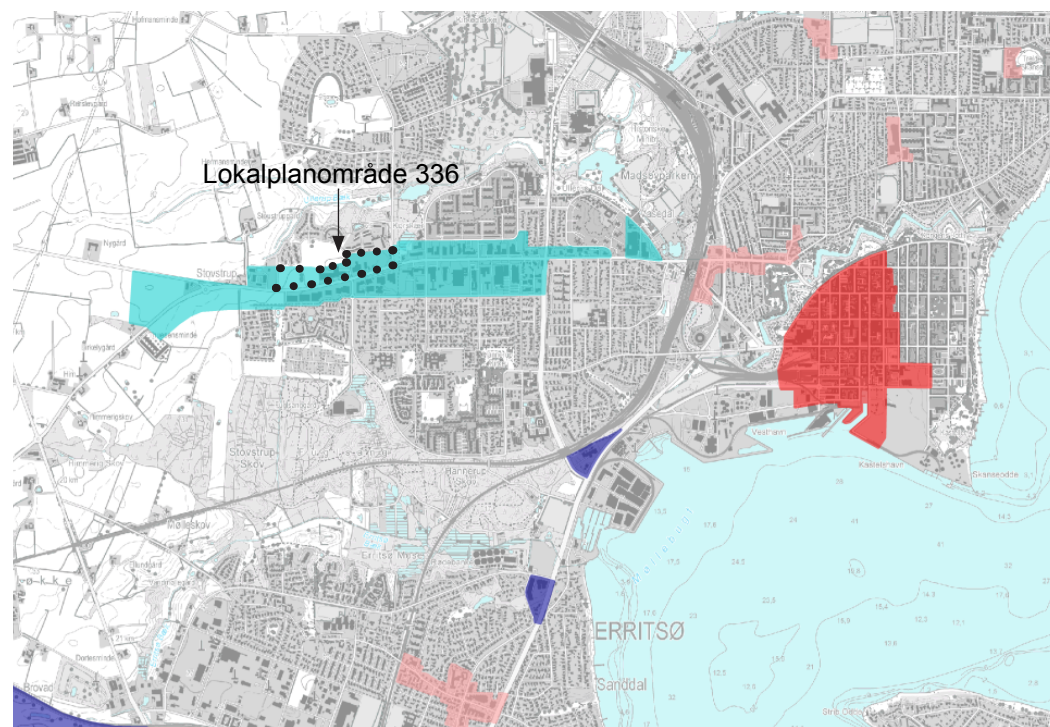
Lokalplanens udarbejdelse er aktualiseret af et ønske fra projektudvikler og ejeren om at vil opføre 2 store udvalgswarebutikker på Vejlevej nr. 100 på matrikel nr. 1e og 1dc, Fredericia Stadsjorder.

Der ønskes opført to butikker på i alt 4.200 m², hvoraf butiksarealet udgør 2 x 2.000 m². Butikkerne har fælles indgang fra en foyer og hver butik etableres med egen kasselinje. De resterende 200 m² ønskes anvendt til personale- og velfærdsfaciliteter mv.

De planlagte butikker forventes at få et forholdsvist stort kundeopland. Butikkerne handler med varer, hvor det er vigtigt, at der er god adgang med bil. Det er oplyst, at der til butikskædens andre butikker kommer 200.- 300.000 kunder årligt. Butikskæden ønsker derfor ikke en placering i bymidten.

Ifølge den gældende lokalplan nr. 210 er det ikke muligt at lave udvalgswarebutikker større end 1.500 m², hvorfor en realisering af bygherrens ønske om at opføre butikker på op til 2000 m² medfører derfor, at der skal udarbejdes en ny lokalplan.

Det er byrådets ønske, at lokalplanen skal sikre, at området kan udvikles til et endnu mere attraktivt erhvervs- og centerområde som en del af det eksisterende aflastningscenter til midtbyen.



Detailhandelsfordeling Fredericia Kommune, fra Kommuneplan 2013-2025

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 syd og en boligbebyggelse på Thygesminde Allé mod nord. Mod vest er området afgrænset af Sønderbygård og mod øst af Bredstrupvej.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne: Del af matr. nr. 1e og del af 1db, matr. nr. 1cv, 1hh, 1dc Stoustrup, Fredericia Jorder, samt matr. nr. 165b, 353a, 355a, 355b, 355c, 356a, 356c, 357a, 358, 359, 360, 361a, 361b alle Fredericia Stadsjorder samt del af vejarealet 7000m. Området har et areal på ca. 8,6 ha. Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1.

Områdets omgivelser

Lokalplanområdets nærmeste omgivelser mod øst er generelt karakteriseret af større bygningsvoluminer, først og fremmest større butikker, orienteret mod indfaldsvejen Vejlevej. Området nord for lokalplanområdet udgøres af et boligområde og indeholder en blanding af forskellige boligtyper, overvejende rækkehuse og etageboliger.

Syd for Vejlevej ligger et erhvervsområde præget af større butikker, møbelbutikker og bilforhandlere. Længere mod syd ligger et boligområde syd for Fuglsang Allé, som er et større område med parcelhuse, rækkehuse og etageboliger,

Zonestatus

Området er i byzone.

Anvendelse

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

Bebyggelse og anlæg

Indenfor området ligger bl.a. Toft Møbler, Jacon Biler og Delphin.



Luffoto med eksisterende forhold

De større byggerier 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, gule og røde nuancer. Den østligste del af lokalplanområdet er præget af enkelte mindre ejendomme med ældre parcelhuse.



Ubebyggede arealer

Den vestligste del af lokalplanens område er i dag ubebygget.

Bebyggelsen mod Vejlevej har en tilbagetrukket placering fra Vejlevej med parkeringsareal og grønt forareal ud til vejen. De øvrige udearealer omkring forretningerne anvendes primært til parkeringsarealer og varegårde.

Langs lokalplanområdets vestlige grænse ved Sønderbygård er et levende hegn bestående af større træer. Træerne er med til at understrege områdets afgrænsning ind mod Sønderbygård, som ligger i landzone.

Trafikale forhold

Området har vejadgang fra Vejlevej, Thygesminde Allé og Bredstrupvej.

Der er cykelsti langs Vejlevej.

Miljø

Der er ikke konstateret konflikter i forhold til de eksisterende anvendelser inden for området for så vidt angår miljøet. På nuværende tidspunkt er der registreret en jordforurening i området. Den vil blive håndteret i.f.m. det konkrete byggeprojekt.



Eksisterende boliger på Thygesminde Allé, nord for lokalplanområdet



Områdets vestligste del. Til højre Toft Møbler, til venstre ubebygget areal hen mod det levende hegn ved Sønderbygaard



Områdets østligste del, Jacon, Delphin og enkelte fritliggende parcelhuse

Fremtidige forhold

Anvendelse

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

Inden for området kan der etableres udvalgswarebutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service, samt virksomheder inden for miljøklasse 1-3 herunder større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontor erhverv, restauranter og lignende funktioner.

Ifølge lokalplan 210 må det samlede etageareal til dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke overstige 15.650 m². Det samlede etageareal til butiksførmål inden for lokalplan 336 må ligeledes ikke overstige 15.650 m² excl. areal til personalefaciliteter. Det maksimale bruttoetageareal til butiksførmål for de enkelte udvalgswarebutikker må ikke overstige 2.000 m² excl. areal til personalefaciliteter.

Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

Disponering

I lokalplanen fastlægges byggefelter. Mellem byggefelterne udlægges areal til adgangs- og parkeringsarealer, varelevering og lignende. De ubebyggede dele af byggefelterne kan ligeledes anvendes til parkering mv. Arealerne uden for byggefeltet kan anvendes til parkering, dog undtaget det grønne friareal langs Vejlevej.

Placeringen af byggefelterne og de fastlagte byggelinjer medvirker til, at områdets karakter mod Vejlevej kan etableres i princippet som forarealerne ved Toft Møbler med parkeringspladser omkring en intern vej og et grønt forareal. Den grønne karakter mod Vejlevej bevares ligeledes, som et grønt forareal. Forarealet skal beplantes med træer der står i række eller i grupper.

Lokalplanen udlægger byggefelter, der omfatter de eksisterende bygninger inden for området.



Bebyggelse

Bebyggelse inden for området må ikke opføres i mere end 3 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 10 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 og mindre bygningsdele skal fremstå i farverne hvid, lys grå eller mørk grå, mørk brun eller sandfarvet. Mindre dele af facaderne må etableres i andre materialer og farver.

Tage skal fremstå flade eller med ensidig taghældning på højst 10 grader og må 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.

Grønne områder, friarealer og beplantning

Langs Vejlevej, Thygesminde Allé og Bredstrupvej udlægges grønne friarealer, som skal tilsås med græs og beplantes med træerækker eller trægrupper.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres udendørs opholdsarealer for områdets ansatte 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

Planen muliggør vejadgange fra Vejlevej, Thygesminde Allé og Bredstrupvej. Vejadgangen fra Thygesminde Allé bibeholdes med den nuværende placering. Vejadgang fra Thygesminde Allé og Bredstrupvej, er dog kun til mindre enheder og er betinget af trafikmængde og trafikart.

Mod Bredstrupvej sikres areal til en vejudvidelse og cykelsti/fortov.

Fra Vejlevej mellem Sønderbygård og Thygesminde Allé kan der udover vejadgangen til Toft Møbler etableres een vejadgang fælles for matr. 1dc og 1e Stoustrup, Fredericia Jorder samt een vejadgang til matr. 1cv Stoustrup, Fredericia Jorder. Fredericia Kommune vurderer, at det forventede store antal kunder og ansatte til området indebærer, at der på Vejlevej skal etableres svingbaner/kanaliseringsanlæg til håndtering af trafikken.

På strækningen mellem Thygesminde Allé og Bredstrupvej kan der accepteres én overkørsel til intern fordelingsvej (der vil også her blive stillet vilkår om kanaliseringanlæg eller anden form for trafiksikkert anlæg fra Vejlevej). Overkørslen skal placeres inden for et nærmere bestemt område, ca. 100 m fra stoplinjerne i de eksisterende signalanlæg.

Efterhånden som området bebygges sikret etableret en intern parkeringsgade/fordelingsvej, der forbinder de enkelte butikker.

Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser svarende til minimum:

- 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 andet erhverv.

Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis personbiler og kassebiler.

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



Miljøforhold

Den nye anvendelse af lokalplanområdet medfører ikke en væsentlig ændring i forhold til den eksisterende miljøpåvirkning af omgivelserne. Lokalplanen sikrer, at den fremtidige anvendelse af området kun påvirker 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 bør det sikres, at det udendørs støjniveau på bebyggelsen og opholdsarealer i nærheden af større veje ikke overstiger Lden 63 dB.

For lokaler til kontorehverv 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 lydisolerede ruder). Indendørs støj fra Vejlevej håndteres jf. reglerne i Bygningsreglementet.

Virksomhedsstøj

Kilder til støj kan bl.a. være støj fra produktion, støj fra ventilationsanlæg og afkast, samt fra kørsel på ejendommen, herunder kundekørsel og varelevering.

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 naboområder 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.

Miljømyndigheden kan stille vilkår om overholdelse af de vejledende støjgrænser. Det vil bero på en vurdering af de faktiske forhold. I forbindelse med det planlagte byggeri til to butikker er der foretaget en støjberedning på baggrund af forventet anlal kunder og antal vareleveringer. Støjberedningen konkluderer at de vejledende støjgrænser i boligområdet nord for lokalplanområdet kan overholdes under den forudsætning at vareleveringen sker i dagtimerne. Ønskes der mulighed for varelevering udover dagtimerne skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger idet støjberedning viser at varelevering om natten vil medføre overskridelser af de vejledende støjgrænser. Det kan evt. ske som en jordvold, støjskærm eller ved aflæsning i en carport. Der vil blive stillet krav til dokumentation for at støjen bliver reduceret til et acceptabelt niveau.

Ind mod boligområdet kan etableres beplantede jordvolde med henblik på støjmæssig og visuel afskærmning. Jordvolden kan etableres inden for lokalplanens område eller i de grønne områder omkring boligerne omfattet af lokalplan 210 i princippet som jordvoldene nord for Toft Møbler.

Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af jordforureningsloven. Lokalplanområdet ligger i byzone og er ved lokalplanens vedtagelse områdeklassificeret som lettere forurenede.

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 Arealinformation.

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 og 2 efter Jordforureningsloven. Det drejer sig om matriklerne 1e, 1dc Stoustrup, Fredericia Jorder og 353a Fredericia Stadsjorder. Baggrunden for kortlægningerne er, at der har tidligere er foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden. Flytning af jord væk fra



de kortlagte arealer skal ske efter en jordhåndteringsplan, som kommunen skal godkende.

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.

Klimatilpasning

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 aflaster dermed 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.

Området er i kommunens klimatilpasningsplan prioriteret som nr. 32. Området er ifølge kommunens klimatilpasningsplan ikke udpeget som værende i risiko for at blive oversvømmet i forhold til en såkaldt 100 års hændelse.

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 miljømæs-

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

VVM

For visse offentlige og private anlæg skal der foretages en vurdering af anlæggets virkning på miljøet (VVM). De VVM-pligtige anlæg fremgår af VVM-bekendtgørelsens bilag 1. Anlæg på bilag 1 udløser automatisk pligt om gennemførelse af VVM.

Opførelse af butikker er nævnt i VVM-bekendtgørelsens bilag 1, pkt. 36 Detailhandelscentre, der på grund af størrelsen har regional betydning.

Det vurderes, at opførelse af 2 butikker på Vejlevej 100 ikke er af regional betydning, hvorfor der ikke er krav om udarbejdelse af VVM-redegørelse, jf. VVM-bekendtgørelsens bilag 1.

Det vurderes imidlertid, at butikkerne og deres omgivelser er indeholdt i VVM-bekendtgørelsens Bilag 2, pkt. 11 a) – Infrastrukturanlæg – Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser, hvorfor etablering af dette samlede anlæg er screeningspligtigt.

Der er gennemført en screening efter kriterierne i VVM-bekendtgørelsens bilag 3. På baggrund af screeningen er det kommunens vurdering, at etablering af butikkerne, p-areal, mv. ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor anlægsarbejderne ikke medfører krav om udarbejdelse af VVM.



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.

Varme

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

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 lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Elektricitet

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

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunens Spildevandsplan.

Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Den maksimale tilladte befæstelsesgrad (der omfatter bygningernes grundareal og befæstede arealer som f.eks. vej-, parkerings- og

opholdsarealer) 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 ikke nedsives inden for områder, som er kortlagte som forurenede.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Fredericia Kommunes gældende regulativer om affald. Alle virksomheder skal være tilmeldt med dagrenovation.



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.

Det samlede etageareal til butikksformål inden for lokalplan 336 må ligeledes ikke overstige 15.650 m² (excl. areal til personalefaciliteter) til store udvalgswarebutikker på min. 500 m². Forinden opførelse af nyt byggeri til detailhandel skal grundejeren/bygherren ansøge Fredericia Kommune om tildeling af detailhandelskvote. Aktuelt er der tildelt en kvote på 4.000 m² til to store udvalgswarebutikker på matr. 1dc og del af 1e, Vejlevej 100.

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 desuden retningsgivende parkeringskrav for biler og cykler.

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

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 210. Ifølge lokalplan 210 er ejendommene ud mod Vejlevej, delområde B udlagt til erhvervsformål for virksomheder i klasse 1-3 samt til dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og butikker med pladskrævende varegrupper. Ifølge lokalplan 210 må det samlede etageareal til dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke overstige 15.650 m². For udvalgswarebutikker er det fastsat, at de max. må være 1.000 m². Dog må der etableres 1 butik på max 1.500 m².

Ifølge kommuneplan 2013-2025 må der ikke være butikker til pladskrævende varer. Der vil derfor før eller siden blive nødvendigt at lave en ny lokalplan, der er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanens udarbejdelse er aktualiseret af et ønske fra projektudvikler og ejeren af Vejlevej 100, matrikel nr. 1e og 1dc, Stoustrup, Fredericia Jorder, om at opføre 2 store udvalgswarebutikker a 2000 m². For at imødekomme dette ønske er det nødvendigt at lave en ny lokalplan. Den nye lokalplan giver ikke mulighed for dagligvarebutikker.

Det samlede etageareal til butikksformål inden for lokalplan 336 må i lighed med lokalplan 210 ikke overstige 15.650 m².

Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. 210 for det område, der er omfattet af denne lokalplans område.

Påvirkning af bymiljø

Ifølge planlovens § 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 ligger i et område, der i kommuneplanen er udlagt til aflastningscenter. 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 byggefelt, 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 Vejlevej som er indfaldsvej til Fredericia bymidte. 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.

Til de enkelte butikker og virksomheder fastlægges et parkeringskrav som sikrer, at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til de enkelte funktioner inden for området således, at parkering ikke vil foregå på omgivende veje.

I lokalplanen reserveres arealer til at sikre at der kan skabes sammenhæng mellem de enkelte ejendommers parkeringsarealer.

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

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 inden for lokalplanområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes andre 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 indholdsmæssige er uforenelige med lokalplanen bestemmelser, fortrænges automatisk af lokalplanen jf. planlovens § 18. Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen.

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

Tinglyste ledninger skal respekteres.

Kystområder

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen ca. 2 km fra havnen og Lillebælt. Mellem området og kysten er der bymæssig bebyggelse.

Lokalplanen muliggør ny bebyggelse inden for 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.



f lovbemærkningerne til planlovens § 16 fremgår bl.a. at det i byzonerne kun er nødvendigt at foretage en visuel vurdering, når der er tale om en reel påvirkning af kysten. Dette indebærer, at det i en tæt og sammenhængende bystruktur kun er for de dele af byen der opleves som en del af kysten, der skal foretages visualisering. Det vil i almindelighed dreje sig om byens kyst - eller havnefront, fjordlandskaber og eventuelle åbne landskabskiler og byzonerne med direkte kontakt til kysten.

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.

Ved en arkivalske kontrol medio 2014 er der registreret flere tidligere fortidsminder i nærområdet til det planlagte lokalplansområde. Bl.a. en udgravet tidligere sløjfet gravhøj, på hvilken lokalitet, der også fandtes bebyggelse og urnegrave fra ældre romersk jernalder (perioden 0 – 400 e.kr.).

Det vurderes derfor, at der med sandsynlighed kan fremkomme spor af arkæologisk interesse på de nærværende matrikler. Museet anbefaler derfor en forundersøgelse af lokalplanområdet, for de områder der ikke er kortlagt efter jordforureningsloven.

Den ene af de to grunde der aktuelt ønskes bebygget har tidligere været bebygget i mange år. Museet har undersøgt den anden grund, matrikel 1dc, Stoustrup, Fredericia Jorder, der ønskes bebygget nu.

På arealet fandtes en enkelt mindre bygning fra jernalderen der er undersøgt. Der er således ikke indstillet arealer til udgravning og hele matrikel 1dc frigives hermed.



Forslag til Lokalplan 336 Erhverv og detailhandel ved Vejlevej, Thygesminde

I henhold til Planloven (Miljøministeriets lovekendtgørelse 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:

- gennem en samlet planlægning for området nord for Vejlevej mellem Sønderbygaard og Bredstrupvej at sikre en hensigtsmæssig disponering af bebyggelse, ankomstveje og parkering.
- sikre, lokalplanområdets anvendelse til centerområde som en del af aflastningscentret i den vestlige bydel. Herunder at sikre områdets anvendelse til virksomheder i miljøklasse 1-3, privat og offentlig service, liberale erhverv samt til store udvalgs varebutikker som pga. butikskoncept, pladskrav og varesortiment normalt ikke placerer sig i bymidterne.
- gennem fastlæggelse af byggefelter at sikre et grønt friareal langs Vejlevej, Thygesminde Allé og Bredstrupvej
-
- fastholde beplantningen langs skel mod Sønderbygaard og mod nord ind mod bebyggelsen på Thygesmindevej.
-
- sikre afskærmende beplantning mod nord

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

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

Del af 1e og del af 1db, matr. nr. 1cv, 1hh, 1dc Stoustrup, Fredericia Jorder, 165b, 353a, 355a, 355b, 355c, 356a, 356c, 357a, 358, 359, 360, 361a, 361b alle Fredericia Stadsjorder samt del af vejarealet 7000m samt alle parceller, der efter den 1.10.2014 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 udvalgs-varebutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service, 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 etageareal til butikformål må ikke overstige 15.650 m² excl. areal til personalefaciliteter.

§ 3.4

Bruttoetagearealet til butikformål for den enkelte butik må ikke overstige 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgsvarerbutikker.

Til den enkelte butik må der herudover tillægges et areal på op til 200 m² til personalefaciliteter.

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

Ad 3.1

Eksisterende lovligt etablerede butikker kan fortsætte som hidtidig.

Ad 3.2

Eksisterende lovligt etablerede boliger på Vejlevej nr. 66 og 80 samt Bredstrupvej 3 og 5 kan bibeholdes ligesom der kan tillades opført tilbygninger



§ 4 Vej, sti og parkering

§ 4.1

Lokalplanområdet vejbetjenes primært fra Vejlevej, og sekundært fra Thygesminde Allé og Bredstrupvej, i princippet som vist på kortbilag 3.

Til Vejlevej, mellem Thygesminde Allé og Bredstrupvej:

- Eksisterende vejadgange må bibeholdes såfremt, der ikke sker ændret anvendelse der medfører øget trafik,
- Ved ændret anvendelse, der medfører øget trafik, og/eller ved sammenlægning af flere mindre ejendomme til en større virksomhed med et større trafikbehov, skal der etableres én vejadgang som i princippet angivet på kortbilag 3 til intern fordelingsvej.

Til Vejlevej, mellem Sønderbygaard og Thygesminde Allé:

- Der må kun etableres én vejadgang til matrikel 1hh Stoustrup, Fredericia Jorder
- Der må kun etableres én vejadgang fælles for matriklerne 1dc og 1e Fredericia Jorder,
- Den eksisterende vejadgang til matrikel 1cv Stoustrup, Fredericia Jorder bibeholdes.

Eksisterende vejadgange fra Thygesminde Allé må bibeholdes med den nuværende placering.

Eksisterende vejadgange fra Bredstrupvej kan bibeholdes såfremt der ikke sker ændret anvendelse, der medfører øget trafik. Ved ændret anvendelse, der medfører øget trafik, og/eller ved sammenlægning af flere mindre ejendomme til en større virksomhed med et større trafikbehov, skal der etableres en vejadgang i princippet som vist i på kortbilag 3 til intern fordelingsvej.

Alternativt må der etablere tilslutning til intern fordelingsvej med vejadgang fra Vejlevej, som vist i princippet på kortbilag 3.

Ad. 4.1

Ved nye vejadgange fra Vejlevej vil der blive stillet krav om kanaliseringsanlæg eller anden form for trafiksikkert anlæg.

Ved ny vejadgang fra Bredstrupvej kan der blive stillet krav om udvidelse af Bredstrupvej til etablering af svingbane og fortov.

Overkørslen mellem Thygesminde Allé og Bredstrupvej skal placeres inden for et nærmere bestemt område, ca. 100 m fra stoplinjerne i de eksisterende signalanlæg.

Ved nye vejtilslutninger til Vejlevej og Bredstrupvej skal der anlægges en forstærket overkørsel ved cykelstien og eventuelle fortov.



§ 4.2

Ved vejadgange skal sikres oversigtsarealer. I oversigtsarealerne må der ikke etableres beplantning eller andet, der overstiger en højde af 0,8 m.

§ 4.3

Der udlægges areal til interne fordelingsveje i princippet som angivet på kortbilag 3. Fordelingsveje anlægges med en kørebanebredde på min. 7 meter. Fordelingsveje indrettes til en hastighed på max. 30 km/t og således at trafiksikkerheden for gående trafik tilgodeses.

§ 4.4

Der udlægges areal til adgang, parkering og varelevering på egen grund i nødvendigt omfang. Dele af et byggefelt, som ikke anvendes til bebyggelse, må anvendes til adgangs- og parkeringsarealer. Arealet mellem byggefelter og det grønne bælte langs Vejlevej må anvendes til parkering.

§ 4.5

Ved ny bebyggelse skal der etableres vendemulighed for lastbiler i forbindelse med varelevering samt afhentning af affald på den enkelte ejendom. Vendemulighed etableres adskilt fra kundeområder, og skal enten være synlig fra Vejlevej eller tydeligt skiltet, så bakkemanøvrer fra Vejlevej og i kundeområder undgås.

§ 4.6

Parkeringskravet indenfor lokalplanområdet er minimum:

- 1 p-plads pr. 30 m² etageareal til udvalgsvarerbutikker
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til andet erhverv

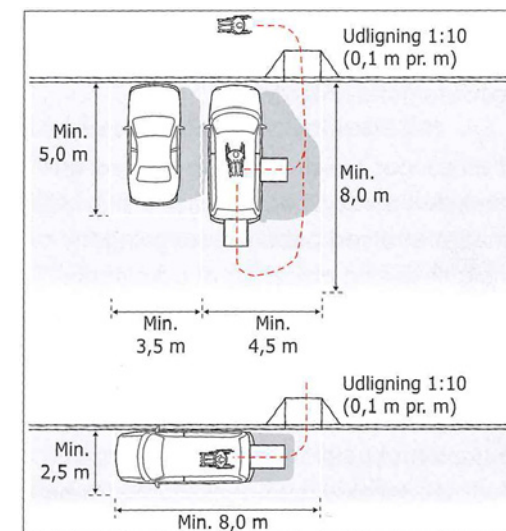
Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler.

Ad 4.5

Skitse der viser dformning af parkeringspladser til handicappede jf. SBI- anvisning 230.

Ad 4.3

Intentionen med interne fordelingsveje er at undgå at færdsel mellem nabobutikker tvinges ud på Vejlevej og skaber unødigt svingende trafik



Såfremt parkering etableres som fællesparkering for flere ejendomme inden for lokalplanområdet kan parkeringskravet nedsættes efter en konkret vurdering. Parkeringsarealer til biler må kun overdækkes såfremt de er beliggende indenfor byggefeltet.

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



§ 5 Udstykning

§ 5.1

Ingen grund må udstykkes mindre end 5.000 m². Grunde skal have en bredde på mindst 50 m mod Vejlevej

§ 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 eller anlæg til kvarterets tekniske forsyning.

§ 6.4

Antenner, parabler 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 miljø

§ 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 eksempelvis græsser, urter, stauder eller sedumarter.

Ved etablering 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

Ved opførelse af nyt byggeri bør det sikres, at det konstante udendørs støjniveau på bebyggelsens facader og opholdsarealer ikke overstiger 63 dB(A) på døgnbasis fra trafikstøj.

For lokaler til kontorerhverv skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger max. Lden 38 dB.

§ 7.5

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

Der skal i fornødent omfang til overholdelse af de vejledende støjgrænser etableres afskærmende støjvolde eller beplantede støjskærme enten på egen grund eller i de grønne kiler omfattet af lokalplan 210 efter nærmere aftale med ejeren.

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 og ved eksisterende boliger i lokalplanområdet 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 3.

Dette gælder også kundevegnsskjul, skure, udhuse, overdækninger til cykler og lignende mindre bebyggelser og anlæg.

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

Byggefeltet har en afstand af:

- 20 m fra vejskel mod Vejlevej.
- 10 m fra vejskel mod Thygesminde Allé.
- 12 m fra vejskel mod Bredstrupvej.
- 20 m fra skel mod matr. nr. 1b(områdets vestligste afgrænsning).
- min 10 m fra områdets nordlige grænse som vist på kortbilag 3

§ 8.3

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

§ 8.4

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

§ 8.5

Bebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager med en bygningshøjde på maksimalt 10 m. På tagfladen må etableres opholdsareal som tagterrasse

Bebyggelse må opføres i naboskel hvis der laves en brandmæssig adskillelse.

Ad. 8.5

- *Eventuel tagterrasse tæller med som en etage og regnes som en del af bygningshøjden*
- *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 farverne hvid, lys grå eller mørk grå, mørk brun eller sandfarvet.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang og lignende må udføres i andre farver. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end ¼ af det samlede facadeareal.

§ 9.3

Bebyggelse indenfor samme matrikel 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 ydervægge. Ved opsætning af solenergi på flade tage skal disse placeres mindst 1½ meter fra facaden og de må højst rage 1 meter op over tagfladen. Solenergianlæg skal være udformet med anti-refleksbehandlet glas og rammer, 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 beplantes og må opføres i op til 3 meters højde. Støjskærme skal opføres inden for byggefeltene. Se øvrigt § 12.1 om visuelt og støjafskærmende volde.

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.



§ 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 overklæbes 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 byggefeltet.

§ 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 1,75 m og en maks. bredde på 12 m, eller som kvadratiske skilte med en max. højde og bredde på 2x2 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 opsættes.

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

§ 10.5

Der må kun 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 henvisningsskilte. Henvisningsskilte må ikke influere på oversigtsforhold.

§ 10.7

Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 skiltepylon pr. ejendom til fællesskiltning for ejendommens virksomheder.

Skiltepyloner må højst være 2 m brede og 8 m høje.

§ 10.8

Der må på grønt forareal mod Vejlevej opstilles højst 1 flagstang pr. ejendom, med en maksimal højde på 10 meter. Flagstænger må ikke influere på oversigtsforhold.

§ 10.9

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

§ 10.10

Pyloner og flagstænger skal have en afstand på mindst 2 meter til vejskel, samt respektere oversigtsforhold.



§ 11 Ubebyggede arealer

§ 11.1

Ubebyggede arealer skal tilsås, beplantes eller befæstes og fremstå som færdiganlagte. Inden for lokalplanområdet må der ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur jf. Naturstyrelsens liste over invasive arter.

§ 11.2

Langs Vejlevej, Thygesminde Allé og Bredstrupvej udlægges et min. 5 m bredt grønt bælte der skal tilsås med græs og beplantes med træækker eller spredte trægrupper.

§ 11.3

Langs områdets vestligste afgrænsning ved skellet ind mod matr. nr. 1b bibeholdes eksisterende hegn og træækker. De eksisterende hegn langs områdets nordlige afgrænsning skal ligeledes bevares. De levende hegn må suppleres med trådhegn på den side, der vender ind mod virksomhederne.

§ 11.4

Der skal etableres levende hegn/træække med egnskaraktéristiske træer og buske i områdets nordligste afgrænsning ind mod boligområdet mod nord, i forlængelse af eksisterende træække som vist på kortbilag 3. De levende hegn må suppleres med trådhegn på den side der vender ind mod virksomhederne.

§ 11.5

Under forudsætning af at parkeringsnormen er opfyldt, må der på parkeringsarealer inden for byggefelter indrettes midlertidige vareudstillinger. Overdækkede vareudstillinger medregnes til bruttoetagearealet.

§ 11.6

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

Opholds- og gangarealer

§ 11.7

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

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

§ 11.8

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

§ 11.9

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

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

Hegn

§ 11.10

De grønne bælte langs vejene omtalt i § 11.2 må ikke hegnes.



§ 12 Terrænregulering

§ 12.1

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til oprindeligt terræn. Der må dog etableres visuelt og støjafskærmende volde i op til 5 meters højde ind mod det nord for området beliggende boligområde.

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

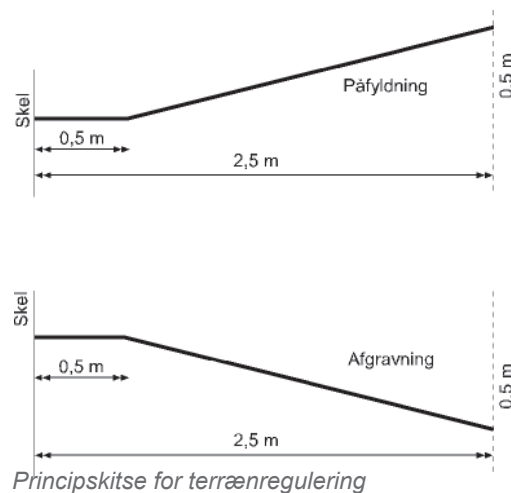
I en afstand mellem 0,5 m og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering have en jævn hældning, som vist på principskitsen.

Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen, ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres. Terrænreguleringen må ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealerne.

§ 12.2

Enhver terrænregulering skal have en jævn udligning til eksisterende terræn.

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej eller 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 (se skitse) for ramper i fælles adgangsveje dog maks. 1:20.



Ad. 12.2

- 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 samt andel af intern fordelingsvej er anlagt,

§ 13.3

der er etableret støjdæpende foranstaltninger, i nødvendigt omfang for at overholde de vejledende grænseværdier for støj.

§ 13.4

Ubebyggede arealer er færdiganlagt med befæstelser og beplantninger eller tilsås. Alternativt skal arealerne senest være beplantet og anlagt førstkommande vækstsæson efter bebyggelsens ibrugtagning j.fr. § 11.1, 11.2 og 11.4.



§ 14 Servitutter

§ 14.1

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. 210 "Boliger og erhverv nord for Vejlevej ved Thygesminde", vedtaget den 2. april 2001 af Fredericia Byråd, for det område, der er omfattet af denne lokalplan.



§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

§ 16.1

Lokalplanens retsvirkninger

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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

Eksisterende lovlige forhold

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

Handlepligt

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

Dispensationer

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

Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Ny lokalplan

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

Servitutter

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges automatisk af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18).

Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de spe-

cifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 16).

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil. (Jf. Planlovens § 42.) Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan. (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44)

Ekspropriation

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere (jf. Planlovens § 47).

§ 16.2

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af Fredericia Kommune endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder 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.

Når indsigelsesfristen til lokalplanforslaget er udløbet kan Fredericia Kommune tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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

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



§17 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er således vedtaget som forslag af Fredericia Byråd den 9. marts 2015.

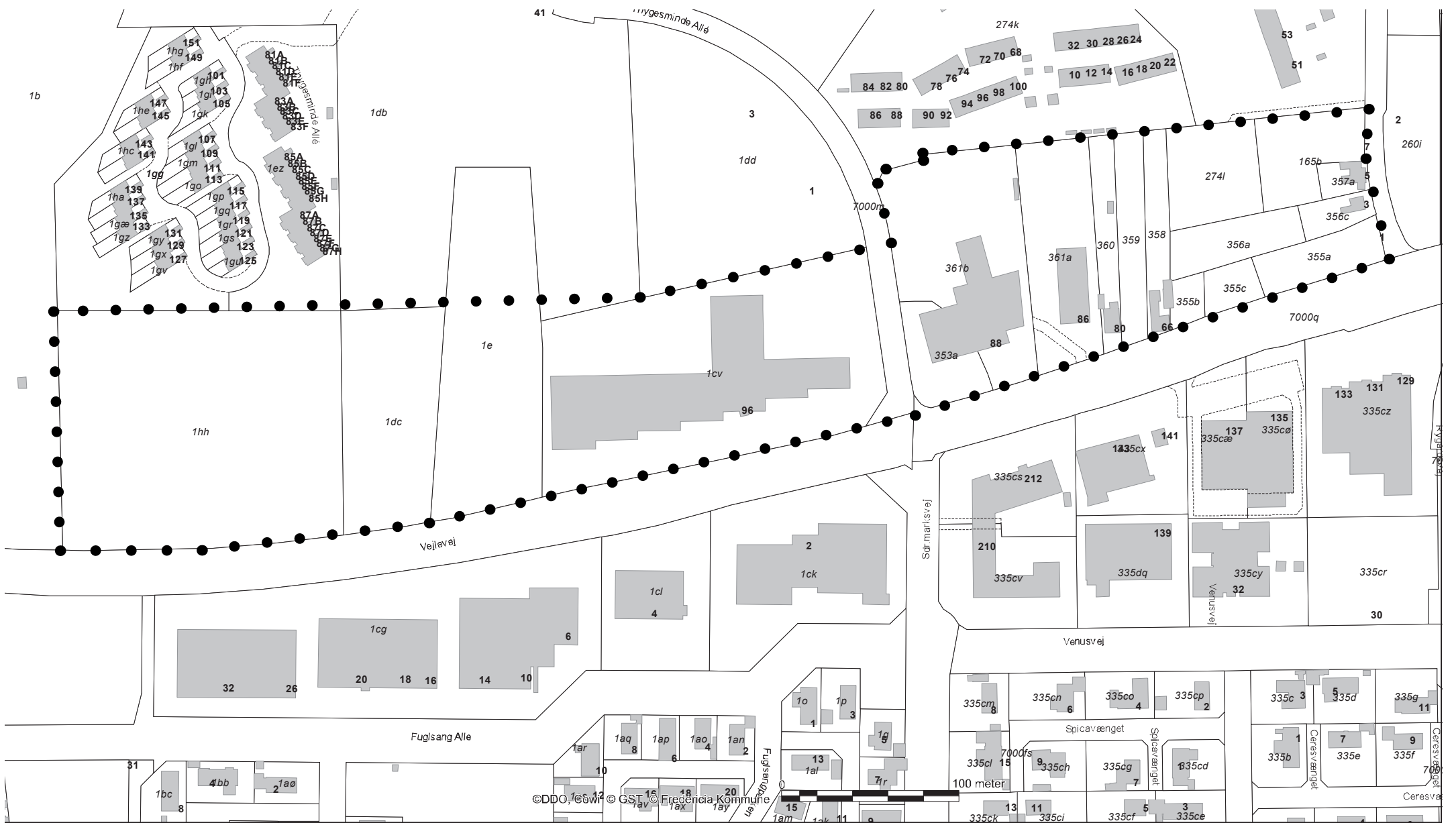
Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort som forslag i perioden fra den 13. marts 2015 til den 9. maj 2015







● ● ● ● ● Lokalplanområdets afgrænsning

KORTBILAG 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplan nr. 336, Erhverv og detailhandel ved Vejløvej, Thygesminde

Dato: 10. januar 2015

FREDERICIA KOMMUNE



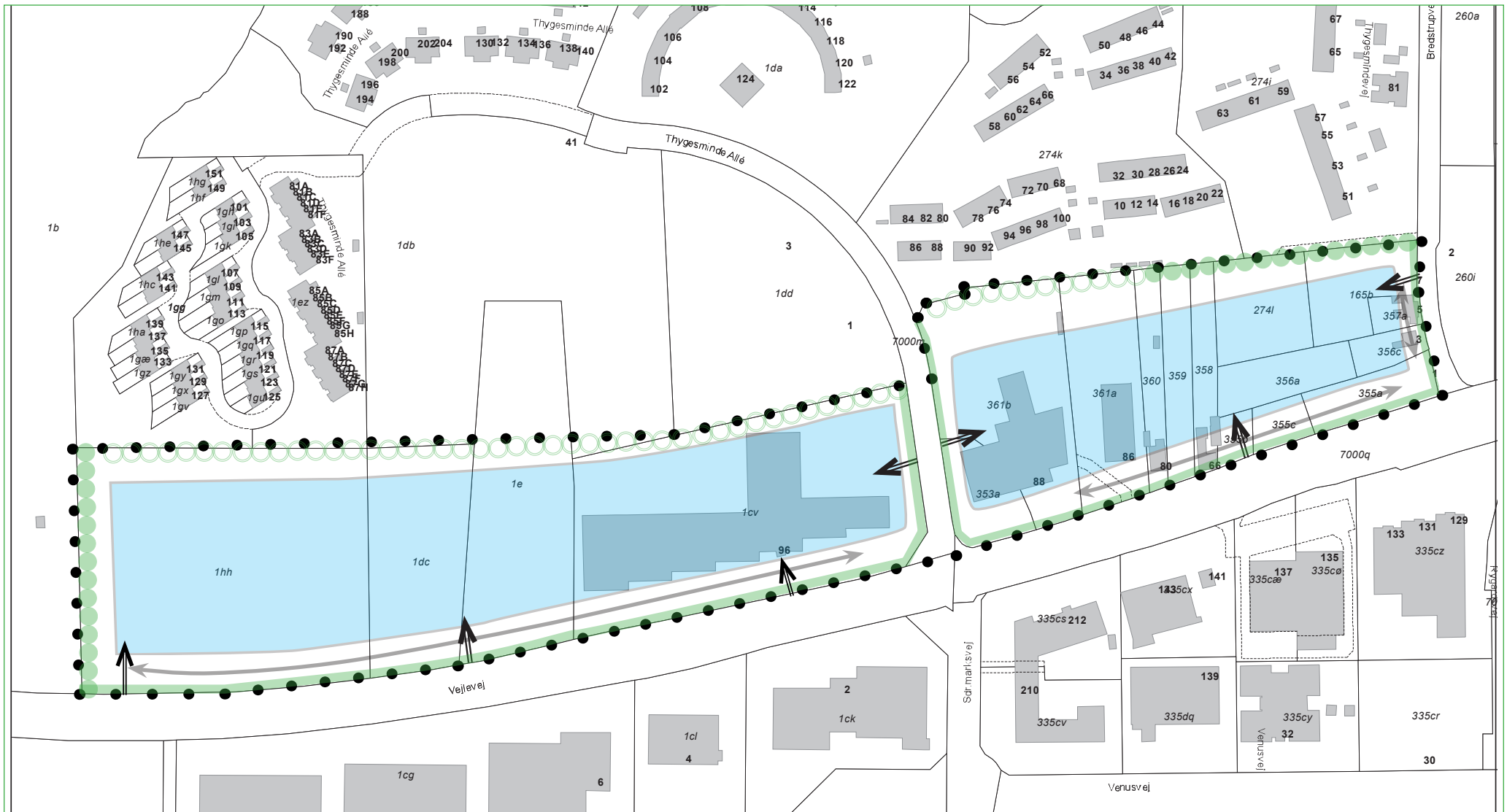


KORTBILAG 2 - Luftfoto

Lokalplan nr. 336, Erhverv og detailhandel ved Vejlevej, Thygesminde
Dato: 10. januar 2015

FREDERICIA KOMMUNE





- ● ● ● Lokalplanområdets afgrænsning
- Byggefelt
- Levende hegn/trærækker der bevares
- Nye levende hegn/trærækker
- Grønt bælte
- Vejadgang, principiel beliggenhed
- Arealreservation til interne fordelingsveje

KORTBILAG 3 - Fremtidige forhold, teknisk plan
 Lokalplan nr. 336, Erhverv og detailhandel ved Vejløvej, Thygesminde
 Dato: 10. januar 2015

FREDERICIA KOMMUNE





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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