

FREDERICIAKOMMUNE



## Lokalplan 335

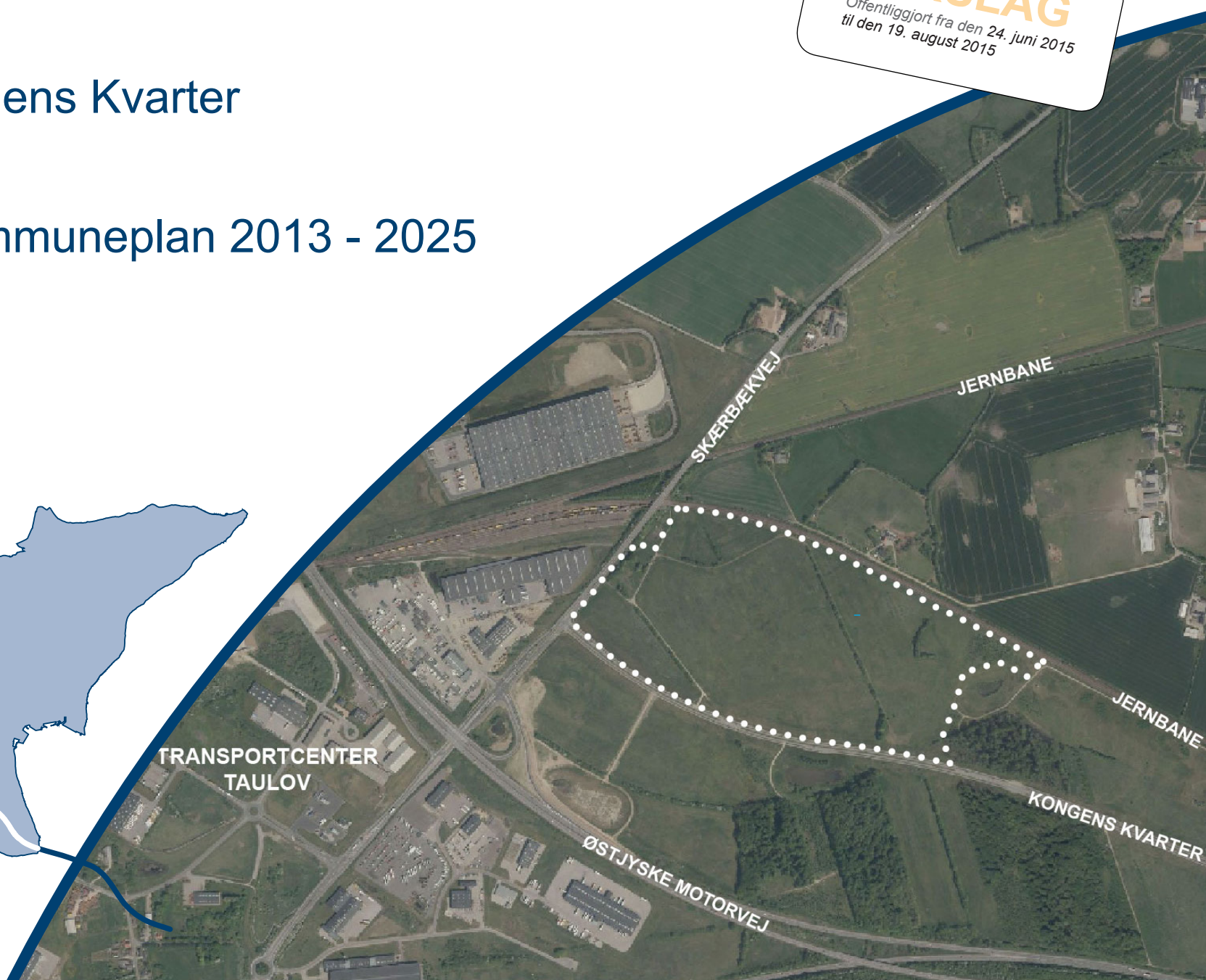
### Erhverv i Kongens Kvarter

Tillæg 10 til

Fredericia Kommuneplan 2013 - 2025

**FORSLAG**

Offentliggjort fra den 24. juni 2015  
til den 19. august 2015



# Indholdsfortegnelse

<b>Hvad er en lokalplan?</b>	<b>3</b>	<b>Bilag</b>	
<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>	Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	43
Formål	4	Kortbilag 2 - Luftfoto	45
Baggrund	5	Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	47
Eksisterende forhold	6	Kortbilag 4 - Illustrationsplan	49
Fremtidige forhold	8		
Forhold til miljøet	11		
Tekniske anlæg og forsyning	14		
Forhold til anden planlægning og lovgivning	15		
Tilladelser fra andre myndigheder	19		
Ikke-teknisk resumé af miljørapport	20		
<b>Bestemmelser</b>	<b>24</b>		
§ 1 Lokalplanens formål	25		
§ 2 Område- og zonestatus	25		
§ 3 Anvendelse	26		
§ 4 Vej, sti og parkeringsforhold	27		
§ 5 Udstykning	28		
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	28		
§ 7 Klima og miljøforhold	29		
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	30		
§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden	31		
§ 10 Skiltning	32		
§ 11 Ubebyggede arealer	33		
§ 12 Terrænregulering	33		
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	34		
§ 14 Servitutter	35		
§ 15 Ophævelse af lokalplan	35		
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	36		
§ 17 Vedtagelsespåtegning	37		
<b>Kommuneplantillæg</b>	<b>38</b>		



# Hvad er en lokalplan?

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

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



# Formål



## Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre bebyggelse og anlæg til erhvervsvirksomheder i miljøklasse 4-7.

Planområdet er omfattet af Lokalplan 242 "Masterplanens mest centrale område - CE 1 Syd", som udlægger området til serviceerhverv inden for virksomhedsklasse 1-5, herunder hoteller o.l.

Denne anvendelse er ikke i overensstemmelse med de konkrete ønsker for udviklingen af området. Hensigten med Lokalplan 335 er derfor at muliggøre den ønskede aktivitet, som er i tråd med de eksisterende

anvendelser i de tilstødende erhvervsområder og den særlige placering tæt på jernbane og det overordnede vejnet.

Lokalplan 335 skal sikre mulighed for opførelse af bebyggelse og anlæg til erhverv, herunder transport- og logistikvirksomhed. Herudover skal lokalplanen give mulighed for at etablere private jernbanespor med en længde på ca. 700 – 800 meter, parallelt med den eksisterende jernbane, til omlastning af gods mellem jernbane og lastbil. I lokalplanområdet kan der opstilles containere, stålvarer og andet gods samt etableres kraner, tanke, bygninger, m.v. til logistik, lager og administration og personalefaciliteter.



# Baggrund

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af konkrete ønsker fra en privat grundejer. Denne grundejer ønsker at udvikle erhvervsområdet til transport- og logistikvirksomhed, der kan udnytte den særlige placering tæt ved jernbane, motorvej og det øvrige, overordnede vejnet.

Området er omfattet af Lokalplan 242, som har til hensigt at udvikle området til primært serviceerhverv. Det aktuelle areal var tiltænkt en funktion som standsningssted øst for hovedbanen/forbindelsesbanen, eksempelvis med publikumsattraktioner, detailhandel og overnatningsmuligheder. Denne anvendelse har imidlertid ikke vist sig at være aktuel for dette areal, og områdets placering tæt ved Transportcenter Taulov og jernbanen har i stedet vist sig at være langt mere attraktivt i forhold til områdets potentiale til transport- og logistikvirksomheder.

Den eksisterende lokalplan gælder for et større område (136 ha), og giver bl.a. mulighed for at etablere hoteller, som kategoriseres som støjfølsom anvendelse. Etablering af eksempelvis hoteller er ikke umiddelbart aktuelt i området, desuden vil det ikke være hensigtsmæssigt at videreføre denne anvendelse i forhold til at udvikle et område, hvor der tillades virksomheder i op til miljøklasse 7.

Denne lokalplan omfatter derfor hele arealet mellem jernbanen og Kongens Kvarter, således at der kan skabes en mere klar zonerings af området i forhold til de omkringliggende arealer.



*Lokalplanområdet set fra Skærbækvej mod øst.*



*Lokalplanområdet set fra Kongens Kvarter mod nord.*

## Eksisterende forhold

### Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger øst for Taulov. Lokalplanområdet er centralt placeret i erhvervsområdet Kongens Kvarter og afgrænses mod nord af jernbanen og mod vest af Skærbækvej. Mod syd udgøres planafgrænsningen af Kongens Kvarter, som fungerer som adgangsvej til den centrale del af DanmarkC, mens den østlige afgrænsning udgøres af et større regnvandsbassin, samt yderligere ubebyggede erhvervsarealer.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne:

Del af matr. nr. 11a Tårup By, Taulov, del af matr. nr. 17cs Erritsø By, Erritsø, samt matr. nr. 7a, 8e, 10a og 41 alle Tårup By, Taulov samt matr. nr. 26 Henneberg Ladegård.

Området har et areal på ca. 29,4 ha og er vist på kortbilag 1, samt på luftfotoet på denne side.

### Områdets omgivelser

Lokalplanområdet er en del af DanmarkC, som er et af landets største sammenhængende erhvervsudviklingsområder. Områdets beliggenhed midt i Trekantområdet gør DanmarkC ganske unik for mange typer virksomheder med stort transportbehov, pladsbehov og eksponeringsbehov, idet der er optimal adgang til motorvej, jernbane samt kobling til Fredericia Havn og Billund Lufthavn.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse ubebygget og fremstår som græsareal med spredt bevoksning af mindre træer og buske. Områdets overordnede infrastruktur er udbygget og dimensioneret til en stor trafikmængde, for at understøtte intentionerne i den gældende planlægning for hele DanmarkC området.

Der er ingen beboelse i nærområdet i dag bortset fra to mindre landbrugsejendomme, beliggende umiddelbart nord for jernbanen. Ejendommen Tingskovvej 25 er i dag ubeboet og vil blive nedrevet. Ejendommen Tingskovvej 23 er opkøbt af Fredericia Kommune med henblik på at ejendommen nedrives.



Luftfoto med eksisterende forhold

dommen Tingskovvej 23 er opkøbt af Fredericia Kommune med henblik på at ejendommen nedrives.

Umiddelbart vest for området ligger Transportcenter Taulov, som er placeret på den modsatte side af Skærbækvej.

### Zonestatus

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.



### Anvendelse

Området er omfattet af Lokalplan 242 "Masterplanens mest centrale område – CE 1 Syd" og ligger inden for lokalplanens delområde 2, som er fastlagt til serviceerhverv. Området er udlagt til erhverv i miljøklasse 1-5 serviceerhverv i bred forstand (administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed mv.).

Området mellem motorvejen og jernbanen må ud over ovennævnte anvendes til detailhandel (pladskrævende varegrupper). Et område på begge sider af Kongens Kvarter er desuden udlagt som lokalcenter. Lokalplanområdet er ikke udnyttet til de anvendelser som Lokalplan 242 giver mulighed for.

### Bebyggelse og anlæg

Der findes ingen bebyggelse inden for lokalplanområdet i dag, bortset fra en enkelt teknikbygning i områdets nordvestligste del.

### Ubebyggede arealer

Området udgør et relativt fladt terræn, der henligger som et ubebygget, græsklædt areal med spredt selvgroet bevoksning i form af mindre træer og buske. Området var tidligere i drift til landbrugsformål.

Området præges af de omgivende infrastrukturanlæg, hvor både Skærbækvej og Kongens Kvarter er dimensioneret til store køretøjer og udgør derfor et betragteligt visuelt element i området. Kongens Kvarter er udlagt og etableret med en bred begrønnet midterrabat samt et grønt bælte med vejtræer, hvilket også er etableret inden for planområdet.

### Trafikale forhold

Området har vejadgang fra Kongens Kvarter. Internt i området forløber en grusvej, der er benævnt Lykkegårdsvej, og som bl.a. giver adgang til Banestyrelsens tekniske anlæg nordvest for lokalplanområdet. Denne vej vil blive nedlagt i forbindelse med gennemførelsen af denne lokalplan.

Der er cykelstier langs Skærbækvej og Kongens Kvarter i begge retninger.

Området trafikbetjenes fra Kongens Kvarter, der forbinder Vejle Landevej med Skærbækvej. Der er tilslutningsanlæg til motorvejssystemet ved Skærbækvej og ved Vejle Landevej. Tilslutningsanlæg og de overordnede veje som Skærbækvej og Vejle Landevej har med den nuværende årsdøgnstrafik (ÅDT) ikke nået den maksimale kapacitet for trafikbelastning. Kongens Kvarter er anlagt med midterrabat, således at vejen i takt med udbygningen af området kan udvides med svingbaner for optimal trafikafvikling.

### Miljø

Området er i dag påvirket af støj fra jernbanen og de omgivende veje, samt i en vis grad fra aktiviteter i Transportcenter Taulov.

Der findes ingen bygninger eller virksomheder inden for området som påvirker omgivelserne med støj. Hele området er udlagt til virksomheder med vejledende støjgrænser på 60-60-60.

Der er ikke registreret jordforurening i området, og området er udtaget af områdeklassificeringen. Den vestlige halvdel af lokalplanområdet er pålagt en planlægningszone for virksomheder med særlige beliggenhedskrav (Taulov Godsterminal, støjforhold).



# Fremtidige forhold

## Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål i miljøklasse 4-7, med mulighed for at etablere bebyggelse og anlæg til eksempelvis transport- lager- og logistikvirksomhed, herunder, om muligt, risikovirksomheder. Derudover skal lokalplanen give mulighed for at anlægge private jernbanespor på ca. 700 – 800 meters længde, parallelt med den eksisterende jernbane inden for området til brug for af-, på- og omlæsning af gods til videre transport til enten bane- eller lastbiltransport.

Lokalplanområdet forventes udbygget etapevis, hvoraf følgende konkrete, aktiviteter forventes at blive igangsat inden for lokalplanens delområde I i første etape:

- Etablering af private jernbanespor på hver ca. 700 - 800 meters længde.
- Etablering af fast belægning på i alt ca. 80.000 m<sup>2</sup> til arbejds- og lagerarealer, køreveje og vaskeplads m.v.
- Opførelse af ca. 2.000 m<sup>2</sup> lagerfaciliteter.
- Opførelse af 600 m<sup>2</sup> kontor og arbejdshal med velfærdsfaciliteter.

Det forventes at de første logistikaktiviteter er i drift over sommeren 2016, mens en fuld udbygning af aktiviteterne der muliggøres i lokalplanens delområde I og II antageligt først vil være realiseret over en periode på flere år.

Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

## Disponering

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, hvoraf delområde I er placeret længst mod nord og øst ved jernbanen. Delområde II er placeret i midten, mens delområde III er placeret længst mod sydvest, tættest på Kongens Kvarter.

Lokalplanen fastlægger den overordnede placering og omfang af de kommende bebyggelser og anlæg inden for området. Inden for lokalplanområdet må bebyggelse ikke placeres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 5 meter, og for delområde I og II gælder desuden, at bebyggelse og anlæg ikke må placeres nærmere Kongens Kvarter og Skærbækvej end 20 meter fra vejskel.

I delområde I kan der anlægges parallelle jernbanespor på ca. 700 – 800 meters længde. Der kan desuden etableres bygninger og anlæg til lager og logistikvirksomhed, som eksempelvis pakhuse, tanke, kontor og administration til virksomhederne, arbejdshal med velfærdsfaciliteter, samt indrettes områder til eksempelvis vaskeplads, regnvandsbassin samt oplags-, lager og manøvreplads. Områdets aktiviteter skal holde sig inden for miljøklasse 6-7.

I delområde II kan der ligesom i delområde I, etableres bebyggelse og anlæg til lager og logistikvirksomhed samt indrettes områder til eksempelvis oplags-, lager og manøvreareal. Områdets aktiviteter skal holde sig inden for miljøklasse 6-7.

I delområde III kan der etableres bebyggelse og anlæg inden for miljøklasse 4-5.

Se eksempel på hvordan området kan disponeres og indrettes på kortbilag 4.

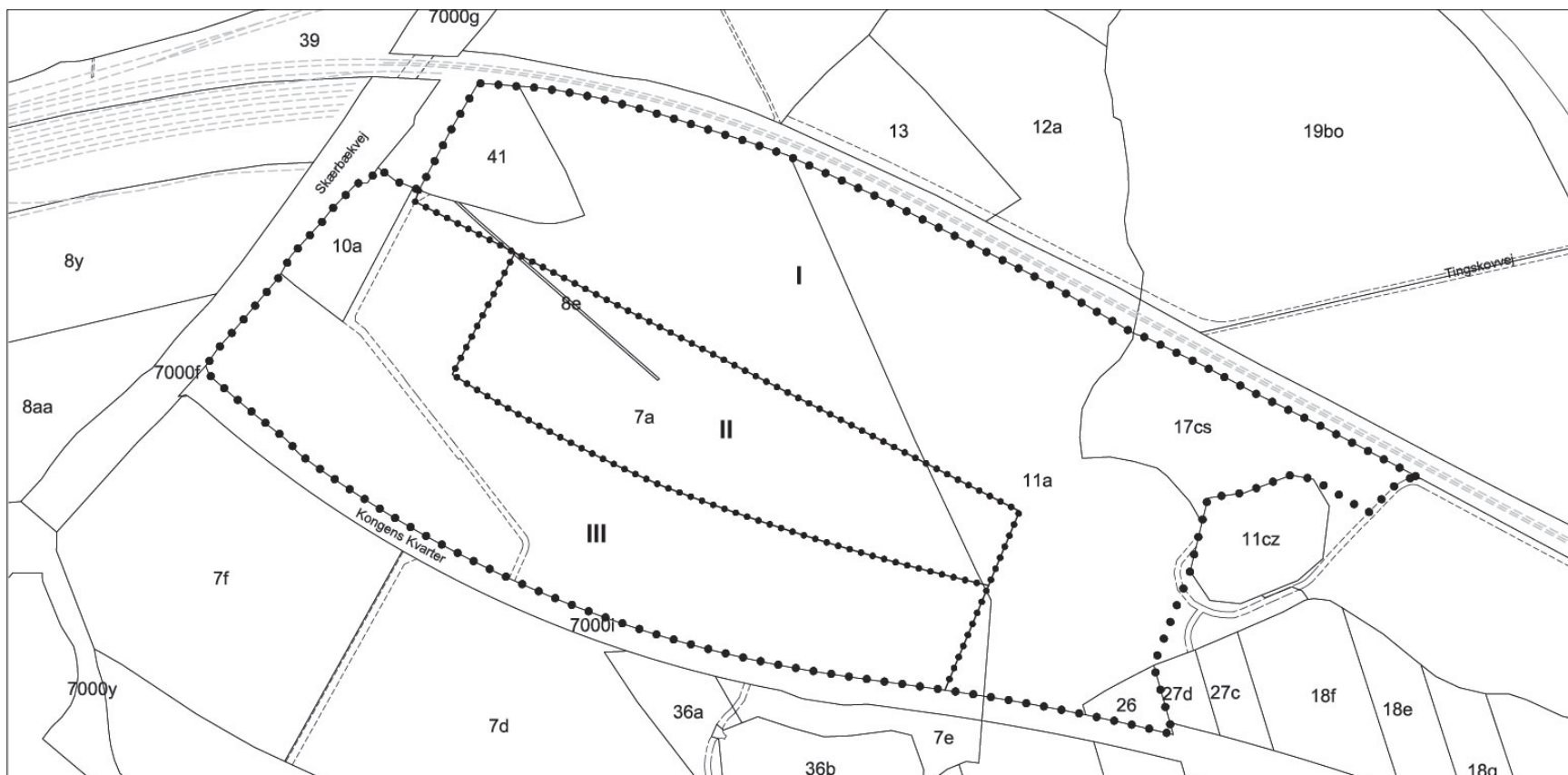
## Bebyggelse

I området må bebyggelse og oplag etableres i op til 24 meters højde inden for hele lokalplanområdet.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 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. Lokalplanen stiller desuden krav om, at bygningsfacader opføres i naturlige materialer såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas, og at disse skal fremstå i farverne sort, hvid, grå, eller brun. Herudover må mindre facadedele, glaspartier, vindfang og lignende udføres i andre materialer og farver.

Tage på bygninger og overdækninger skal fremstå flade, med sad-deltag eller med en lav ensidig taghældning. Tage må etableres som "grønne tage". Der kan etableres solenergianlæg på tagflader.

Skiltning inden for lokalplanområdet skal være enkel og informativ og være tilpasset bebyggelsen.

### Grønne områder, friarealer og beplantning

I arealet mellem byggelinjen og Kongens Kvarter udlægges der et samlet grønt bælte, som skal etableres med græs og træbeplantning. Dette areal skal bl.a. medvirke til, at områdets karakter ud mod Kongens Kvarter fastholdes i overensstemmelse med den overordnede planlægning for området.

I den nordlige del af lokalplanområdet udlægges der et grønt bælte på min. 5 meters bredde langs jernbanen, som primært skal fungere som afstands- og ledningsareal, ligesom der udlægges et grønt område langs Skærbækvej.

Øvrige arealer som ikke befæstes eller bebygges skal etableres med græs, ligesom lokalplanen stiller krav om, at støjvolde skal etableres med græs eller anden beplantning.

Lokalplanen stiller desuden krav om, at der skal etableres udendørs opholdsarealer for områdets ansatte svarende til 10 % af erhvervs-etagearealet. Opholdsarealerne skal etableres, så de er egnede til formålet, og de må etableres på terræn og/eller på tagflader. Såfremt en erhvervs virksomhed har store bygningsarealer men kun få ansatte, kan kravet til opholdsarealer nedsættes.

### Trafikale forhold

Lokalplanen sikrer områdets vejadgang fra Kongens Kvarter. Der gives mulighed for op til 3 overkørsler til området, hvoraf der til delområde I skal etableres min. 2 adgange af hensyn til brandsikkerhed. Delområde II, som ligger i midten af lokalplanområdet skal vejbetjenes via delområde I og/eller III.

Der må ikke etableres direkte overkørsel til Skærbækvej.

Inden for delområde I må der parallelt med jernbanen etableres private jernbanespor med tilkobling til det overordnede jernbanenet. Jernbane-

sporene skal være blinde og skal udelukkende bruges til af-, på- og om-læsning af gods til videre transport til enten bane- eller lastbiltransport.

Planlægningen forventes at medføre at omkring 500 lastbiler vil køre til/fra området i døgnet ved en fuld udbygning af delområde I. Trafikken vil afvikles via Kongens Kvarter. Når hele lokalplanområdet er taget i brug, vil der ske en yderligere stigning i trafikken.

Den store trafikale aktivitet med tung trafik vil påvirke det lokale trafikmiljø, men områdets infrastruktur er med vedtagelsen af Lokalplan 242 disponeret til at håndtere stigningen i trafikken, og i forbindelse med udviklingen af området forventes der etableret svingbaner på Kongens Kvarter, så der sikres en sikkerhedsmæssig forsvarlig afvikling af trafikken.

### Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser svarende til minimum:

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til administrative erhverv
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andre erhverv

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

Parkeringsarealerne indrettes på den enkelte grund eller alternativt som fællesanlæg for flere virksomheder på tværs af grundene. Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.



# Forhold til miljøet

## Miljøforhold

Lokalplanen muliggør erhvervsbebyggelse inden for miljøklasse 4-7.

### Mindst tilladte miljøklasse er 4

Klasse 4 omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, og bør som hovedregel placeres i erhvervsområder.

### Maksimalt tilladte miljøklasse er 7

Klasse 7 omfatter virksomheder der kan give anledning til omfattende belastning af omgivelserne. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af meget store erhvervsområder.

Intervallet i miljøklasserne sikrer, at der kan ske en zonerings af miljøklasserne mod erhvervsområdet syd for Kongens Kvarter, hvor miljøklasserne er lavere end inden for lokalplanområdet.

## Trafikstøj

Lokalplanområdet bliver påvirket af trafikstøj fra de omkringliggende veje, motorvejen, Skærbækvej og Kongens Kvarter. Støjniveauet overstiger ikke de vejledende støjgrænser for kontorbyggeriet, så der vurderes ikke at være behov for tiltag for at beskytte byggeriet mod støj fra veje.

## Jernbanestøj

Lokalplanområdet grænser op til en jernbane og bliver dermed påvirket af jernbanestøj. Støjniveauet overstiger ikke de vejledende støjgrænser, så der vurderes ikke at være behov for tiltag for at beskytte byggeriet mod støj herfra.

## Virksomhedsstøj

Kilder til støj forventes at ville stamme fra aktiviteter på lager- og manøvrearealer dvs. læsning og losning af trailere, løft af containere fra stak til bil og vice versa, løft fra bane til stak og vice versa, håndtering

af stålplader og andre ståltyper fra bane/bil til plads og vice versa samt kørsel med truck og reachstacker. Derudover kan der forekomme støj fra ventilationsanlæg og afkast.

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

Inden for lokalplanens delområde I og II er de vejledende støjgrænser:

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

Inden for lokalplanens delområde III er de vejledende støjgrænser:

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

I naboområder udlagt til erhvervsformål er de vejledende støjgrænser:

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

I naboområder i landzone, med enkelte boliger er de vejledende støjgrænser ved boliger:

- 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 er der foretaget en støjberegning på baggrund af de forventede aktiviteter inden for området.

Støjberegningen konkluderer at de fastlagte støjgrænser inden for delområderne vurderes at kunne overholdes på baggrund af de aktiviteter, som området forventes at indeholde. Støjberegningerne fremgår af miljørapporten.

Der er udført støjberegninger for det konkrete projekt, og med de driftsforhold, der danner baggrund for beregningerne, kan støjgrænserne overholdes både i lokalplanområdet og i de omliggende naboerområder til erhverv samt ved eksisterende boliger i landzone. Såfremt der etableres støjende aktiviteter i lokalplanområdets randzoner, skal der suppleres med yderligere beregninger til f.eks. vurdering af, om der skal etableres støjskærmende foranstaltninger for at sikre, at de vejledende støjgrænser i naboerområderne og boligerne i landzone kan overholdes. Hvorvidt støjdæmpning er nødvendig afhænger af den tid på døgnet der arbejdes og omfanget af arbejdet. Natarbejde vurderes at være mest problematisk, idet støjgrænsen for boliger i landzone er lavest om natten.

Planområdet har en meget stor udstrækning, og lokalplanen giver desuden mulighed for, at der kan etableres støjafskærmning i form af skærme eller volde, som yderligere vil kunne sikre omgivelserne i forhold til støj fra planområdet.

### Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i byzone men er ved udarbejdelsen af lokalplanen udtaget af områdeklassificeringen (jf. Jordforureningsloven).

Aktiviteter i området vil blive reguleret på baggrund af en miljøgodkendelse, hvor der bliver stillet vilkår til indretning, opbevaring og håndtering af miljøfarlige stoffer der måtte udgøre en risiko for forurening af jord og grundvand.

### Grundvand

Der er ingen drikkevandsinteresser i området.

Aktiviteter i området vil blive reguleret på baggrund af en miljøgodkendelse, hvor der bliver stillet vilkår til indretning, opbevaring og håndtering af miljøfarlige stoffer der måtte udgøre en risiko for forurening af jord og grundvand.

### Klimatilpasning

Klimatilpasning vil ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse i lokalplanområdet og de omkring liggende arealer.

Med undtagelse af et mindre areal i den nordvestligste del af lokalplanområdet, er området ikke et problemområde i forhold til oversvømmelse, som følge af den forventede stigning i nedbør, som vi skal indrette os efter i fremtiden. Men området er præget af en høj grundvandsstand (der er mindre en 0,5 meter til grundvandsspejlet). Sidstnævnte betyder, at der skal tages højde for, at eksisterende dræn ikke må afbrydes, med mindre der sker en omlægning af samme.

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er sammen med en større del af DanmarkC prioriteret som nr. 20.



Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kommunen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

Endelig vil lokalplanen muliggøre, at der etableres "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 til f.eks. toiletskyl.

Med henvisning til kommunens klimatilpasningsstrategi (2012) opfordrer Fredericia Kommune til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet.

Lokalplanområdet bliver disponeret således, at der skal udlægges areal til regnvandshåndtering, der skal fungere som forsinkelse af større mængder overfladevand, inden det ledes til det store regnvandsvandbassin nordøst for lokalplanområdet. Regnvandsvandbassinet inden for området etableres med lukkefunktion, så der er mulighed for at afskære evt. spild fra at nå det store regnvandsvandbassin i øst der har forbindelse til Erritsø Bæk.

### Miljøvurdering

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

På baggrund af en screening af lokalplanen efter lovens § 3, stk. 1, nr. 3 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse skal belyses nærmere i en miljøvurdering.

Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

- Virksomhedsstøj
- Jernbanestøj
- Trafikstøj
- Trafikafvikling
- Naturforhold, herunder flora, fauna og vandløb
- Visuel påvirkning af omgivelserne

Miljøvurderingen fremgår af miljørapporten, der ledsager lokalplanen. I denne lokalplans redegørelse kan ses et resumé af vurderinger af miljøpåvirkningerne.

### 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, mens anlæg på VVM-bekendtgørelsens bilag 2 omfatter de projekter, der skal screenes og omfattes af VVM-pligt, hvis projektet på grundlag af en række nærmere angivne kriterier, må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt. I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan og de aktiviteter som den giver mulighed for, har Fredericia Kommune vurderet, at etablering af to jernbanespor i delområde I ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1.

Anlæg af jernbaner er nævnt i VVM-bekendtgørelsens bilag 2, pkt. 11b "Anlæg af jernbaner og anlæg til kombineret transport og af intermodale terminaler". Når der foreligger et skitseprojekt for etablering af de to jernbanespor vil der blive gennemført en screening efter kriterierne i VVM-bekendtgørelsens bilag 3.

Alle projekter og aktiviteter der måtte kunne etableres i området vil blive screenet efter VVM-bekendtgørelsens bilag 2.



## Tekniske anlæg og forsyning

Inden for lokalplanområdet ligger eksisterende ledningsanlæg, herunder en spildevandsledning samt en rørlagt bæk (spildevandsløb), som er placeret inden for områder, der i lokalplanen er udlagt til bebyggelse. Såfremt disse ledningsanlæg ikke omlægges, skal der ved placering af bebyggelse tages hensyn til ledningerne. Dette kan eksempelvis ske ved en sikring af ledningerne, eller ved ikke at placere bebyggelse ovenpå ledningsanlæggene.

Der vil i forbindelse med detailprojekteringen af bebyggelsen ske en nøjere afklaring af hvordan områdets forsyningsledninger sikres.

### Vand

Lokalplanområdet forsynes med vand fra almen vandforsyning som fastlagt i Fredericia Kommunes vandforsyningsplan.

### Varme

Lokalplanområdet ligger inden for DONG Energy's distributionsnet (naturgas). Der stilles ikke krav om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

### 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 op-

holdsarealer) fremgår af spildevandsplanen. Da befæstelsesgraden i området forventes at overstige den fastlagte værdi, er der i lokalplanen stillet krav om udlæg af areal til anlæg til forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet.

Ved at fordampe regnvand (etablering af grønne tage), forbruge vand eller genanvende vand til f.eks. toiletskyl 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.

### 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 for Trekantområdet

Lokalplanområdet er udlagt til regionalt centerområde, og som det eneste centerområde i Trekantområdet udlagt til landsdelscenterfunktioner. Området kan anvendes til særlig pladskrævende anlæg til kultur, sport, service og lignende, der er fælles for Trekantområdet og landsdelen. Der kan i området etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper op til 5.000 m<sup>2</sup>. Årsagen til, at arealet er udpeget til landsdelscenterfunktioner, skyldes at det infrastrukturmæssig er bedst beliggende.

### Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelse for rammeområde TD.E.2A og TD.E.2B.

Kommuneplanen udlægger rammeområde TD.E.2A til erhverv i miljøklasse 1-5, i form af serviceerhverv i bred forstand (administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed mv.). Området er desuden udpeget som lokalcenter, hvor det maksimale bruttoetageareal til butikker er fastsat til 3.000 m<sup>2</sup>.

Kommuneplanen udlægger rammeområde TD.E.2B til erhverv i miljøklasse 1-5 i form af serviceerhverv i bred forstand (administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed mv.). Området mellem motorvejen og jernbanen må ud over ovennævnte anvendes til detailhandel i form af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Bebyggelsesprocenten for begge rammeområder er fastsat til maks. 100, mens den maksimale bygningshøjde er fastsat til 24 meter og maks. 6 etager. Grundstørrelsen for den enkelte grund skal være min. 5.000 m<sup>2</sup>.

#### Områder til butikker med særligt pladskrævende butikker

Fredericia Kommunes erhvervsområder i DanmarkC, er udviklet efter en samlet plan, hvor hvert område er tiltænkt specielle virksomhedsklyn-

ger. Kongens Kvarter er på grund af områdets centrale beliggenhed og optimale trafikale tilgængelighed også planlagt til centerfunktioner med regional betydning. I kategorien indgår butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Kommuneplanen udlægger desuden seks områder til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, og området ved DanmarkC, udgør ca.13.500 m<sup>2</sup> til detailhandel. Butikkerne, der forhandler særligt pladskrævende varer, er hovedsageligt bilforhandlere, møbelbutikker og byggemarkeder.

#### Lokalcentre

Det er målet at lokalcentret i Kongens Kvarter primært skal servicere erhvervsområdets brugere med dagligvarebutik, kiosker, restauranter og lignende.

#### Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området i Kommuneplan 2013-2025 for så vidt angår miljøklasser samt anvendelse, bl.a. hvad angår muligheden for detailhandel med butikker og pladskrævende varegrupper og lokalcenter. Der er derfor i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune.

Tillæg 10 til Kommuneplan 2013-2025 udlægger et nyt rammeområde TD.E.2C og fastlægger områdets anvendelse til erhverv i miljøklasse 4-7 i form af virksomheder til eksempelvis transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed mv. Samtidig udgår muligheden for detailhandel med butikker og pladskrævende varegrupper og lokalcenter.

Den vestligste del af DanmarkC, tæt ved Taulov Transportcenter har udviklet sig til et område hvor der primært etableres virksomheder til transport og logistik. Området har således over en årrække udviklet sig til noget andet, end det oprindeligt var tiltænkt, og det er således



vurderet, at en realisering af de aktiviteter, som denne lokalplan giver mulighed for, kan sidestilles med aktiviteterne i Taulov Transportcenter. En anvendelse af området til detailhandelsfunktioner er således ikke længere aktuell. Det vurderes, at ændringen i detailhandelsrammen ikke påvirker den samlede detailhandelsplan for Fredericia Kommune nævneværdigt.

Bebyggelsesprocenten for rammeområdet fastholdes til maks. 100, ligesom den maksimale bygningshøjde fortsat er fastsat til 24 meter. Grundstørrelsen for den enkelte grund skal være min. 5.000 m<sup>2</sup>.

### **Eksisterende lokalplan**

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 242 "Masterplanens mest centrale område CE 1 Syd" og er beliggende inden for lokalplanens delområde 2. Ifølge Lokalplan 242 er området udlagt til serviceerhverv, i form af bebyggelse til administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed, (herunder større sports- og fritidsanlæg af regional betydning), erhvervs- og fritidsundervisning, særlig pladskrævende detailhandel og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der opføres og indrettes kollektive anlæg og institutioner (herunder offentlige) samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til serviceerhverv.

Denne lokalplans udarbejdelse er aktualiseret af et ønske fra ejeren af størstedelen af arealet, om at etablere et erhvervsområde til transport- og lagervirksomhed, der kan udnytte den særlige placering tæt ved jernbane, motorvej og det øvrige, overordnede vejnet. For at imødekomme dette ønske er det nødvendigt at lave en ny lokalplan.

Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan 242 for det område, der er omfattet af denne lokalplans område.

### **Jernbane**

Jernbanen er sikret ved tinglysning af bestemmelser om respektafstande fra kørestrømsanlæg på banen, der sætter grænser for anlæg og aktiviteter inden for givne sikkerhedszoner. Ifølge lov om jernbanevirksomhed gælder i øvrigt, at der ikke uden tilladelse fra Banestyrelsen, må foretages udgravninger, opfyldninger eller anbringes materiel i en sådan nærhed, at der derved kan opstå fare for driften.

### **Naturbeskyttelse**

#### § 3 områder

Der er ingen områder der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3 i lokalplanområdet.

De nærmeste naturområder der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3 er en mindre sø, der ligger mellem Skærbækvej og lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning (på banestyrelsens areal, matr. nr. 39), som er registreret med værdisætningen: høj. Derudover er regnvandsbassinet ved Fougårdsvej registreret som beskyttet naturtype, med værdisætningen: høj. Syd for lokalplanområdet og Kongens Kvarter ligger yderligere en sø samt et engareal, som begge er registrerede som beskyttede naturtyper. Begge disse områder er registrerede med høj værdisætning.

Lokalplanens muligheder forventes ikke at påvirke de § 3-registrerede områder.

#### Særlig økologisk forbindelse

I lokalplanområdets sydøstlige del, indgår martikel nr. 26 Henneberg Ladegård, Erritsø i et sammenhængende strøg, der i Kommuneplan 2013 – 2025 er udlagt som økologisk forbindelse. Matrikel nr. 26 præges af enkelte træer og buske der udgør randen af fredskovsarealet øst for lokalplanområdet (Firmands Skov).





Det er kun en meget lille del af den økologiske forbindelse der berøres af lokalplanen, hvorfor det vurderes, at en realisering af lokalplanens muligheder er ubetydelig i forhold til en eventuel påvirkning af den sammenhængende økologiske forbindelse, der ligger udenfor lokalplanområdet.

#### Vandløb

Lokalplanområdet gennemløbes af Erritsø Bæk der er rørlagt. Vandløbet har både været klassificeret som et vandløb og et spildevandsteknisk forløb. Fredericia Kommune og Fredericia Spildevand og Energi A/S har afklaret rørlægningens fremtidige status, som spildevandsteknisk.

#### Habitatdyrearter

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: Stor Vandsalamander, Markfirben, Dværgflagermus, Vandflagermus, Sydflagermus, Brunflagermus.

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget 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.

#### **Landbrugspligt**

Der er landbrugspligt på størstedelen af ejendommene i området. Disse

skal drives landbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler indtil lokalplanens realisering.

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med udstykningen af lokalplanområdet.

#### **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, jf. Planlovens § 15 stk. 2 nr. 16.

Aflysningen af rådighedsservitutter kræver, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede, eller at det sker ved ekspropriation mod erstatning.

Der er ingen tilstandsservitutter som fortrænges eller aflyses med lokalplanen.

Dokument om færdselsret nr. 70 lyst 20.09.1999 og dokument om færdselsret nr. 66 lyst 17.02.1999 aflyses delvist i forbindelse med matrikelsagen.

#### **Radiokæde**

Områdets nordvestlige del gennemskæres af radiokæde. Lokalplanen forventes ikke at ville påvirke radiokæden.

#### **Planlægningszone**

##### **– virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Lokalplanområdet ligger inden for planlægningszonen for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Planlægningszonen er udlagt omkring Transportcenter Taulov.



Omkring virksomheder/områder med særlige beliggenhedskrav udlægges en planlægningszone på 500 meter. Inden for denne planlægningszone må der ikke udlægges arealer til miljøfølsomme anvendelser, før det er dokumenteret, at miljøforholdene er acceptable.

Inden for den 500 meter konsekvens zone omkring Transportcenter Taulov findes der i forvejen miljøfølsomme byområder. Der er derfor i kommuneplanens rammebestemmelser for dette område foretaget en opdeling af området i miljøklasser, så det ikke giver konflikt med byområdet. Mange af de virksomhedstyper, som området forbeholdes, vil desuden ikke indebære en miljøbelastning, der kræver en 500 meter konsekvenszone.

Støjkonsekvenserne for områderne er særskilt vurderet ved fastsættelse af miljøklassen for hvert område og indgår i støjkonsekvenslinjerne for erhverv. 500 meter konsekvenszone omfatter derfor øvrige miljøforhold.

Transportcenter Taulov er udlagt som virksomhed med særlige beliggenhedskrav på baggrund af støjbelastning.

### **Kystområder**

Lokalplanen er omfattet af Planlovens § 5 vedrørende kystnære områder.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger næsten 3 km fra kysten og vurderes derfor ikke at have betydning for kystlandskabet.

Af 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 almin-

delighed 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**

Inden for området er registreret en række diger, der er registreret som beskyttede jf. Museumsloven.

Der er foretaget en vurdering af de beskyttede digers udstrækning og beliggenhed og på den baggrund vurderes det, at værdien af digerne som kulturhistorisk element og som spredningskorridor for vilde dyr og planter i nærværende lokalplan er ret begrænset. Digerne er nærmere beskrevet i miljørapporten.

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.

I lokalplanområdet er der ikke på forhånd kendskab til fortidsminder, men i forbindelse med etableringen af vejen Kongens Kvarter blev der i 2004 i vejens vestlige ende fundet en del spor af fortidig beboelse i form af forskellige gruber med keramik fra overgangen mellem bronzestenalder og jernalder. Da der potentielt kan være fortidsminder over det meste af lokalplanområdet, vil der blive foretaget arkæologiske forundersøgelser forud for anlægsarbejder i lokalplanområdet.



## Tilladelser fra andre myndigheder

### **Banedanmark**

Etablering af privat jernbanespor inden for lokalplanområdet med tilslutning til det overordnede jernbanenet kræver tilladelse fra Banedanmark.

### **Politiet**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg, overkørsler m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).



## Ikke-teknisk resumé af miljørapport

Formålet med en miljørapport er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etablering og drift af de i planerne muliggjorte anlæg og om eventuelle alternativer. Samtidig er det formålet, at offentligheden bliver informeret om planerne og konsekvenserne for miljø og mennesker. Miljørapporten skal endvidere udpege de miljøindikatorer det er relevant at overvåge, når planerne gennemføres.

Lokalplanen muliggør opførelse af bebyggelse og anlæg i et område ved Kongens Kvarter i den østlige del af Taulov.

Bestemmelserne i Lokalplan 335 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for TD.E.2A og TD.E.2B i forhold til miljøklasser og anvendelse.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen, er der udarbejdet Tillæg 10 til Kommuneplan 2013 – 2025.

Med Tillæg 10 øges miljøklassen til klasse 7. Derudover ændres anvendelsesbestemmelserne således, at der inden for området kan etableres bebyggelse og anlæg til transport-, lager-, logistik- og servicevirksomheder mv. Samtidig udgår muligheden for detailhandel med butikker til pladskrævende varegrupper og lokalcenter.

Den vestligste del af DanmarkC, tæt ved Taulov Transportcenter har udviklet sig til et område hvor der primært etableres virksomheder til transport og logistik. Området har således over en årrække udviklet sig til noget andet, end det oprindeligt var tiltænkt. Det er således vurderet, at en realisering af de aktiviteter som lokalplanen giver mulighed for, kan sidestilles med aktiviteterne i Taulov Transportcenter. En anvendelse af området til detailhandelsfunktioner, som det oprindeligt var tiltænkt, er således ikke længere aktuelt. Samlet set vurderes det, at ændringen i detailhandelsrammen ikke påvirker den samlede detailhandelsplan for Fredericia Kommune, idet der er rige muligheder for detailhandel i de resterende udlæg i Kongens Kvarter.

### Status

Planområdet er en del af DanmarkC og omfattet af den samlede planlægning for området, som er fastlagt i Lokalplan 242 "Masterplanens mest centrale område – CE 1 Syd". Området er udlagt til erhvervsformål, men henligger i dag som et ubebygget, græsklædt areal med spredt beplantning i form af mindre træer og buske.

Lokalplan 335 skal sikre mulighed for opførelse af bebyggelse og anlæg til erhverv, herunder transport- og lagervirksomhed. Herudover skal lokalplanen give mulighed for at lave private jernbanespor inden for området til brug for af-, på- og omlæsning af gods til videre transport til enten bane- eller lastbiltransport.

### Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)

Det vurderes, at planens muligheder ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder i de naturlige udbredelsesområder for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV litra a) eller ødelægger de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

De nærmeste marine Natura 2000 områder ligger ca. 8 km fra planområdet, og de er bl.a. udpeget pga. forekomsten af marsvin i områderne. Områderne forventes ikke at blive påvirket af anlægsaktiviteterne i planområdet.

Kommuneplan 2013 – 2025 udlægger den sydøstligste del af planområdet (inden for lokalplanens delområde I) som særlig økologisk forbindelsesområde. I lokalplanens delområde I gives der mulighed for at opføre ny bebyggelse. Det er jf. lokalplanforslagets bebyggelsesplan imidlertid kun en meget lille del af den økologiske forbindelse, der berøres af byggeri, hvorfor det er vurderet, at en realisering af planforslaget er ubetydelig. Denne vurdering skal ses i lyset af, at det aktuelle område der berøres, udgør en meget lille del af det strøg, der udgør den samlede økologiske forbindelseslinje.



Der er udlagt et mindre område som lavbundsareal i planområdets østlige del. Lavbundsarealet vil blive bebygget eller befæstet. Fredericia Kommune vurderer imidlertid, at lavbundsarealet er af så begrænset værdi, idet det er af så lille en udstrækning, at det ikke er sandsynligt, at det vil blive inddraget i et genopretningsprojekt på grund af den ringe egnethed som vådområde og det manglende samspil med øvrige lavbundsarealer, der måtte være udpegede som potentielle vådområder.

### Landskab

Planområdet er beliggende inden for et areal som i forvejen er udlagt til erhvervsformål, og planen viderefører de landskabelige karakterer, som er fastlagt i den overordnede planlægning for hele DanmarkC. De grønne elementer i planen er med til at binde området sammen med de øvrige erhvervsområder i DanmarkC og sikrer derfor en ensartet grøn struktur i en type område, som ellers har en overvejende befæstet og bebygget karakter.

Arealet er placeret langt fra kysten, tæt ved områder af tilsvarende erhvervs karakter, og vil derfor ikke påvirke kystmiljøet.

Planerne tager hensyn til omgivelserne i forhold til de bestemmelser der fastlægges omkring terrænregulering. Det sikres at bearbejdet terræn tilpasses omgivelserne samt at regnvand ikke må opstuves på naborealer som konsekvens af terrænregulering.

### Kulturarv

Det vurderes, at de jf. Museumsloven beskyttede diger kan nedlægges, idet den kulturhistoriske og naturmæssige værdi af digerne er begrænset, når de aktiviteter som lokalplanen giver mulighed for realiseres. Ud fra en helhedsbetragtning vurderer kommunen desuden, at digernes værdi som kulturhistorisk element og spredningskorridor for vilde dyr og planter vil være meget begrænset, når området er taget i brug til erhvervsområde.

### Klima og overfladevand

Overfladevand håndteres efter retningslinjerne i Fredericia Kommunes spildevandsplan.

Der kan anvendes løsninger for lokal afledning af regnvand, således at regnvand, der falder på tage og lign. kan være med til at skabe rekreativ værdi i lokalplanområdet eller mindske udledningen til regnvandsbassinet ved forbrug, fordampning eller forsinkelse af vandet. Det vurderes endvidere, at overfladevand håndteres på en sådan måde i planområdet, at det ikke giver anledning til at der måtte opstå skader eller negative påvirkninger af omkringliggende arealer (uden for planområdet).

Området er ikke sårbart i forhold til risiko for oversvømmelse, men af hensyn til grundvandsstanden skal det sikres, at områdets dræn ikke afbrydes eller på anden måde ødelægges.

### Visuel påvirkning

Planområdet ligger synligt i landskabet, som en del af et større erhvervsområde med bebyggelse og anlæg af samme karakter som der planlægges for inden for planområdet.

Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse inden for området skal tilpasses omgivelserne, både i forhold til den grønne struktur i området generelt, og samtidig i forhold til materialer og farver på bebyggelsen. Bebyggelseshøjden på maks. 24 meter adskiller sig ikke væsentligt fra de bestemmelser der gælder for den resterende del af DanmarkC samt fra de bebyggelser der allerede er opført i området vest for planområdet.

Det er med lokalplanen sikret, at den tilladte belysning af udendørsarealer ikke medfører blændingsgener for trafikanter og naboer og planen sikrer samtidig at lyskilderne ikke kan ses fra luften. Det vurderes derfor at belysning inden for området ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet.



Samlet set vurderes den nye tilladte bebyggelse naturligt at tilføre området en betragtelig mængde ny bebyggelse, hvilket også er intentionen med den overordnede planlægning. Den nye bebyggelse vurderes med de opstillede bestemmelser for placering og udseende at tilpasse sig i videst muligt omfang til den eksisterende og planlagte bebyggelse i området og vil derfor bidrage til at styrke områdets karakter af egentligt erhvervsområde.

### **Befolkning og menneskers sundhed**

#### Støj

Lokalplanen giver ikke mulighed for at fastlægge støjgrænser fra trafik uden for planområdet.

Virksomhedsstøj vil blive reguleret i medfør af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj målt udendørs (jf. Vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder”).

Planområdet har en meget stor udstrækning, og lokalplanen giver desuden mulighed for, at der kan etableres støjafskærmning i form af skærme eller volde, som yderligere vil kunne sikre omgivelserne i forhold til støj fra planområdet. Eventuelle kontor- og administrationsfaciliteter tilknyttet virksomhederne, skal afskærmes eller konstruktivt sikres mod støj i det nødvendige omfang, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

#### Trafikafvikling

Nærområdets infrastruktur – Skærbækvej, Vejle Landevej og Kongens Kvarter – er dimensionerede til at rumme den øgede trafikbelastning som lokalplanen giver mulighed for. Den mere perifere infrastruktur i retningen mod byen og havnen er mere udfordret i forbindelse med en stigning i trafikken. Det kan derfor vise sig nødvendigt med en udvidelse af krydset Snarelosevej/Vejle Landevej hvis en realisering af lokalplanen bevirker en øget trafik på Snarelosevej og Røde Banke.

### **Materielle goder**

Planernes muligheder vurderes samlet set at have overvejende positive påvirkninger af de socioøkonomiske forhold, både i forhold til anvendelsen af området og i forhold til placering af de muliggjorte virksomheder. Samlet set vurderes det desuden at planlægningens muligheder vil forøge antallet af arbejdspladser i kommunen.

### **Kumulative effekter**

Der vurderes ikke at være negative kumulative effekter i anlægsfasen, da driftsfasen generelt vurderes at medføre en større påvirkning end anlægsfasen, og der ikke er andre anlægsprojekter i gang eller planlagt i området der kan medføre en kumulativ effekt. Selv med en fuld udbygning af området vurderes der ikke at være miljømæssige problemer.

Områdets placering og synergi med øvrige, lignende virksomheder i området vurderes generelt at være positivt, ligesom en udbygning af området foregår på arealer, der ikke vurderes at være miljøfølsomme. En kumulativ effekt af etableringen vil desuden medføre at der vil ske en aflastning af havnearealerne i Fredericia og dermed et mindre pres på vejnettet og kapaciteten i dette område.

### **Hvis lokalplanen ikke gennemføres - 0-alternativet**

Hvis planerne ikke vedtages, vil området der i dag ligger ubebygget hen, alene kunne anvendes i overensstemmelse med Lokalplan 242 ”Masterplanens mest centrale område – CE 1 Syd”.

Lokalplan 242 udlægger området til serviceerhverv. Inden for området må der opføres eller indrettes bebyggelse til administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed, (herunder større sports- og fritidsanlæg af regional betydning), erhvervs- og fritidsundervisning, særlig pladskrævende detailhandel og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.



Endvidere må der opføres og indrettes kollektive anlæg og institutioner (herunder offentlige) samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til serviceerhverv.

#### **Andre undersøgte alternativer**

Der er ikke fundet alternative lokaliteter til placering af aktiviteterne som muliggøres i planerne, da disse er afhængige af nærheden til jernbanen. Hvis lokalplanen ikke realiseres, kan området anvendes i overensstemmelse med Lokalplan 242 "Masterplanens mest centrale område – CE 1 Syd".

#### **Overvågning**

Det vurderes, at det ikke er nødvendigt at lave et decideret overvågningsprogram for lokalplanen. Overvågningen af planens indvirkning vi ske gennem det almindelige kommunale tilsyn med overholdelse af love og regler.



# Forslag til Lokalplan 335 Erhverv i Kongens Kvarter

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:

- sikre en sammenhængende planlægning i overensstemmelse med de overordnede intentioner for DanmarkC området ved Kongens Kvarter.
- udlægge området til erhvervsformål med tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter, herunder mulighed for at etablere bebyggelse og anlæg til større industri, lager- og værkstedsvirksomhed, logistikvirksomheder og lignende funktioner.
- udlægge området til erhvervsformål, med henblik på at der, om muligt, kan placeres risikovirksomheder i området.
- sikre en mulighed for etablering af private jernbanespor inden for området til brug for af-, på- og omlæsning af gods til videre transport til enten bane- eller lastbiltransport.

## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1

Lokalplanområdet, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende matrikler:

Del af matr. nr. 11a Tårup By, Taulov, del af matr. nr. 17cs Erritsø By, Erritsø, samt matr. nr. 7a, 8e, 10a og 41 alle Tårup By, Taulov samt matr. nr. 26 Henneberg Ladegård.

samt alle parceller, der efter den 22.06.2015 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

### § 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 1.

### § 2.3

Lokalplanområdet er i byzone.



## § 3 Anvendelse

### § 3.1

Delområde I og II må kun anvendes til erhvervsformål inden for virksomhedsklasse 6-7, herunder større industri, lager- og værkstedsvirksomhed, lager- og transportvirksomheder og lignende funktioner, samt de til virksomhederne hørende kontor- og administrationsfaciliteter.

### § 3.2

I delområde I må der desuden etableres private jernbanespor til brug for af-, på- og omlæsning af gods til videre transport via bane- og/eller lastbiltransport.

### § 3.3

Delområde III må kun anvendes til erhvervsformål inden for virksomhedsklasse 4-5, herunder industri, lager- og værkstedsvirksomhed, lager- og transportvirksomheder og lignende funktioner, samt de til virksomhederne hørende kontor- og administrationsfaciliteter.

### § 3.4

Der må ikke opføres eller indrettes boliger lokalplanområdet.



## § 4 Vej, sti og parkering

### § 4.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kongens Kvarter. Der kan etableres op til 3 overkørsler, i princippet som vist på kortbilag 3.

Delområde II skal vejbetjenes via delområde I og/eller delområde III.

Der må ikke etableres direkte overkørsel fra lokalplanområdet til Skærbækvej.

### § 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

Interne fordelingsveje skal udlægges i en bredde på min. 12 m, og anlægges med en kørebanebredde på min. 7 m.

### § 4.4

I delområde I må der parallelt med den eksisterende jernbane etableres private jernbanespor med tilkobling til det overordnede jernbanelinje, inden for areal til besporing og manøvreareal. Jernbanesporene skal være blinde og må etableres med tilhørende tekniske anlæg.

### § 4.5

Langs Skærbækvej er området pålagt vejbyggelinje på 20 m fra vejskel + højde- og passagetillæg.

Langs Kongens Kvarter er området pålagt byggelinje på 20 m fra vejskel.

Der kan anlægges svingbaner inden for vejbyggelinjen i nødvendigt omfang.

### § 4.6

Der må etableres areal til manøvrering, adgang, parkering og varelevering i nødvendigt omfang.

### § 4.7

Parkeringskravet inden for lokalplanområdet er minimum:

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til administrative erhverv
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andre erhverv

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grundene. Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.



## § 5 Udstykning

### § 5.1

Ingen grund må udstykkes mindre end 5.000 m<sup>2</sup>.

## § 6 Tekniske anlæg og forsyning

### § 6.1

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

### § 6.2

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### § 6.3

Der må inden for 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 skal der udlægges areal til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand på og under terræn.

Regn- og overfladevand skal i videst mulig omfang holdes på egen grund, hvor det f.eks. kan nedsives.

Regn- og overfladevand kan alternativt bortledes til regnvandsbassin nordøst for lokalplanområdet efter nærmere aftale med Fredericia Spildevand og Energi A/S.

### § 6.6

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

Lyskilder skal afskærmes, så der ikke sker lysforurening.



## § 7 Klima og miljø

### § 7.1

Der må opsættes solenergianlæg på tage og/eller som en integreret del af facaden jf. § 9.5.

### § 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 maksimale befæstelsesgrad.

### § 7.3

Regnvand må opsamles og genbruges. Overfladevand må tilsluttes regnvandsanlæg og ledes til eksisterende regnvandsbassin uden for lokalplanområdet efter nærmere aftale med Fredericia Spildevand og Energi A/S.

### § 7.4

Der skal i fornødent omfang til overholdelse af de vejledende støjgrænser etableres afskærmende støjforanstaltninger f.eks. i form af støjskærme eller beplantede støjvolde inden for lokalplanområdet.



## § 8 Bebyggelsens omfang og placering

### § 8.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 for den enkelte ejendom.

### § 8.2

Ny bebyggelse, anlæg, støjvolde, lagerfaciliteter og lign. skal generelt placeres min. 5 meter fra skel til nabo, vej og sti.

Såfremt eksisterende ledningsanlæg inden for området ikke omlægges, skal der ved placering af bebyggelse tages hensyn til ledningerne. Dette kan eksempelvis ske ved en sikring af ledningerne, eller ved ikke at placere bebyggelse ovenpå ledningsanlæggene.

### § 8.3

Der må ikke etableres bebyggelse, anlæg, støjvolde, lagerfaciliteter og lign. inden for areal mellem vejskel mod Skærbækvej og byggelinje 20 meter fra vejskel, i princippet som vist på kortbilag 3.

### § 8.4

Der må ikke etableres bebyggelse, anlæg, støjvolde, lagerfaciliteter og lign. inden for areal mellem vejskel mod Kongens Kvarter og byggelinje 20 meter fra vejskel, i princippet som vist på kortbilag 3. Undtaget herfra er skiltning jf. § 10.5, 10.6 og 10.7 samt svingbaner jf. § 4.5.

### § 8.5

Bebyggelse, lageraktiviteter og udendørs oplag må opføres med en højde på maksimalt 24 m inden for hele lokalplanområdet.



## § 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 delområde samt til nabobebyggelserne.

### § 9.2

Bygningsfacader må opføres i naturlige materialer såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas, og skal fremstå i farverne sort, hvid, grå, eller brun.

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

### § 9.3

Tage skal opføres som flade tage, med saddeltag med en hældning på op til 30 grader eller med ensidig taghældning med en hældning på op til 10 grader.

### § 9.4

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

### § 9.5

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 solenergianlæg på flade tage skal disse placeres mindst  $1\frac{1}{2}$  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.

### § 9.6

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.

### § 9.7

Såfremt støjafskærmning etableres som hegn, skal disse begrønnes med klatreplanter eller lignende. Støjvolde skal begrønnes med græs eller anden beplantning.

Støjafskærmning i forbindelse med opholdsarealer på tagflader og/eller på altaner må dog opføres i andre materialer og 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.

### § 10.2

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

### § 10.3

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

### § 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 desuden opsættes henvisningsskilte. Henvisningsskilte må ikke influere på oversigtsforhold.

### § 10.6

Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 skiltepylon pr. ejendom.

Skiltepyloner må højst være 2,5 m brede og 10 m høje.

### § 10.7

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

### § 10.8

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

I forbindelse med overkørsler fra Kongens Kvarter må der pr. overkørsel opsættes maks. 1 flagborg med op til 3 flagstænger i hver.





## § 11 Ubebyggede arealer

### § 11.1

Ubebyggede og ubefæstede 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 Kongens Kvarter udlægges et grønt bælte, i princippet som vist på kortbilag 3. Arealet skal tilsås med græs og beplantes med træækker eller spredte trægrupper.

### § 11.3

Langs Skærbækvej udlægges et grønt område, i princippet som vist på kortbilag 3. Arealet skal tilsås med græs og evt. beplantes med grupper af mindre buske og/eller træer og må desuden anvendes til etablering af regnvandsbassin.

### § 11.4

Langs jernbanen udlægges et afstands- og ledningsareal i en bredde på min. 5 meter fra skel, i princippet som vist på kortbilag 3. Arealet tilsås med græs.

### Opholdsarealer

#### § 11.5

Inden for lokalplanområdet skal der etableres udendørs opholdsareal til ophold for virksomhedens ansatte svarende til 10 % af erhvervseta-gearealet. Såfremt en erhvervsvirksomhed har store bygningsarealer men kun få ansatte kan kravet til opholdsarealer nedsættes.

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

## § 12 Terrænregulering

### § 12.1

Der må foretages terrænregulering på op til +/- 2 m i forhold til oprindeligt terræn. Støjtvolde og regnvandsbassiner er undtaget denne bestemmelse.

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.

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. Undtaget herfra er terrænregulering i forbindelse med etablering af tekniske anlæg som eksempelvis læsse- og tilkørselsramper og lign.

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 for ramper i fælles adgangsveje dog maks. 1:20.



## § 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

### § 13.1

Den til bebyggelsen hørende andel af adgangs-, opholds- og parkeringsarealer er anlagt,

### § 13.2

Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger, i nødvendigt omfang for at overholde de vejledende grænseværdier for støj.

### § 13.3

Ubebyggede arealer er færdiganlagt med befæstelser og beplantninger eller tilsås. Alternativt skal arealerne senest være beplantet og anlagt førstkommande vækstsæson efter bebyggelsens ibrugtagning.

### § 13.4

Der er givet udledningstilladelse til udledning af spildevand.



## § 14 Servitutter

### § 14.1

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

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af eller aflyses med lokalplanen.

## § 15 Ophævelse af lokalplan

### § 15.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af denne lokalplan, aflyses Lokalplan 242 "Masterplanens mest centrale område - CE1 Syd" vedtaget den 7. juni 2004 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)

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 specifikt 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.



## § 17 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er således vedtaget som forslag af Fredericia Byråd den 22. juni 2015.

Jacob Bjerregaard  
*Borgmester*

Michael Holst  
*Kommunaldirektør*

Lokalplanen er offentliggjort som forslag i perioden fra den 24. juni 2015 til den 19. august 2015.



# Kommuneplantillæg 10 til Fredericia Kommuneplan 2013 - 2025

## Formål med kommuneplantillægget.

Kommuneplantillægget er udarbejdet på af baggrund af ønsker om at etablere et erhvervsområde til eksempelvis transport- og logistikvirksomhed, samt, hvis muligt, risikovirksomhed, der kan udnytte den særlige placering tæt ved jernbane, motorvej og det øvrige, overordnede vejnet.

Denne type af virksomheder placerer sig i den høje miljøklasse (5-7), hvilket ikke er i overensstemmelse med de nuværende rammebestemmelser for området i Kommuneplan 2013-2025, som udlægger området til primært serviceerhverv i miljøklasse 1-5, samt detailhandel.

Tillæg 10 til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune udlægger derfor et nyt rammeområde TD.E.2C og fastlægger områdets anvendelse til erhverv i miljøklasse 4-7 i form af virksomheder til eksempelvis transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed mv. Samtidig udgår muligheden for detailhandel med butikker og handel med særligt pladskrævende varegrupper samt muligheden for lokalcenter.

## Karakter

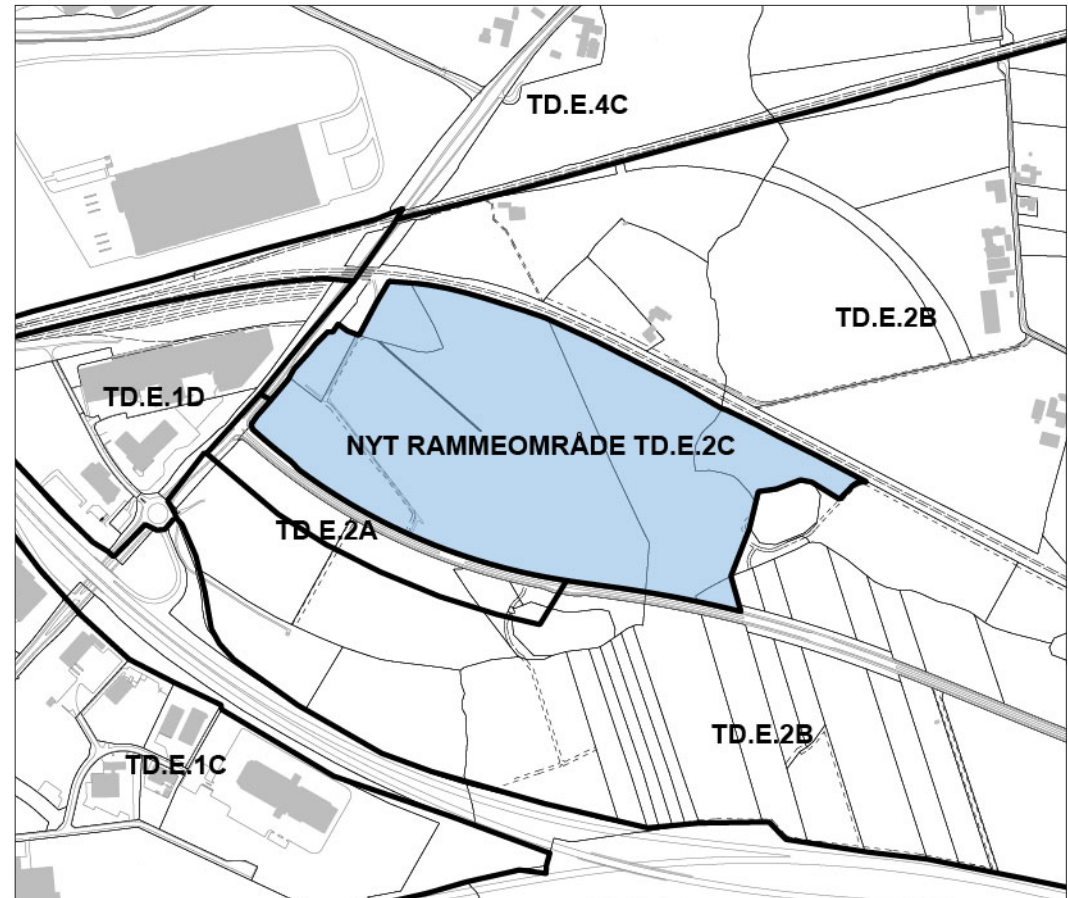
Lokalplanområdet er en del af DanmarkC, som er under udvikling til et større sammenhængende erhvervsudviklingsområde.

Området er ved planens udarbejdelse ubebygget og fremstår som græsareal med spredt bevoksning i form af mindre træer og buske. Områdets overordnede infrastruktur er udbygget og dimensioneret til en stor trafikmængde, hvilket er i overensstemmelse med intentionerne i den gældende planlægning for hele DanmarkC området.

Umiddelbart vest for området ligger Transportcenter Taulov, som er placeret på den modsatte side af Skærbækvej.

## Gældende planer

Lokalplan 242.



Oversigtskort med angivelse af ny kommuneplanramme.



**Mål**

Det er byrådets mål at skabe et attraktivt, relativt tætbebygget område med lands- og regiondækkende funktioner, herunder funktioner som kan udnytte områdets beliggenhed nær motorvej og jernbane. Plangrundlaget er således en videreudvikling af principperne i Masterplanen for DanmarkC.

Det aktuelle delområde skal primært anvendes til erhvervsvirksomheder i form af transport- og logistikvirksomhed.

Det er endvidere målet, at sikre at ny bebyggelse fremtræder som en harmonisk og kvalitativ enhed, og at sikre at udformning af infrastruktur, grønne arealer, regnvandsbassiner mv. medvirker til at give området helhedspræg og kvalitetsindtryk.

**Anvendelse**

Området udlægges til erhverv. f.eks. transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed samt om muligt, til risikovirksomhed, mv. Området udlægges til erhverv i miljøklasse 4-7.

**Bebyggelsesregulerende bestemmelser**

Bebyggelsespct. max.: 100  
Bygningshøjde max.: 24 m  
Grundstørrelse min.: 5.000 m<sup>2</sup>.

**Ny bebyggelse og arkitektur**

Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. De ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillingsarealer.

Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om udformning, beplantning og løbende pleje af grønne arealer mod

områdets interne og omkransende veje, som sikrer et harmonisk og sammenhængende udseende. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om terrænmodellering.

**Retningsgivende p- og opholdsarealkrav**Retningsgivende krav opholdsarealer:

Erhverv: Opholdsarealet skal være 10 % af etagearealet.

Retningsgivende parkeringskrav:

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup>

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område, kan p-kravet nedsættes.

**Miljøforhold**Mindst tilladte miljøklasse er 4

Klasse 4 omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, og bør som hovedregel placeres i erhvervsområder.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 7

Klasse 7 omfatter virksomheder der kan give anledning til omfattende belastning af omgivelserne. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af meget store erhvervsområder.

**Støj**Trafikstøj

Lokalplanområdet bliver påvirket af trafikstøj fra de omkringliggende veje, motorvejen, Skærbækvej og Kongens Kvarter.

Ved etablering af støjfølsom anvendelse skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj overholdes.



### Jernbanestøj

Lokalplanområdet grænser op til en jernbane og bliver dermed påvirket af jernbanestøj.

Ved etablering af støjfølsom anvendelse skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj overholdes.

### Virksomhedsstøj

Inden for rammeområdet er de vejledende støjgrænser:

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

I naboområder udlagt til erhvervsformål er de vejledende støjgrænser:

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

I naboområder i landzone, med enkelte boliger er de vejledende støjgrænser ved boliger:

- 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.

### **Zonestatus**

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan fastholdes i byzone.





# Vedtagelsespåtegning

Tillæg 10 til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune er således vedtaget som forslag af Fredericia Byråd den 22. juni 2015.

Jacob Bjerregaard  
*Borgmester*

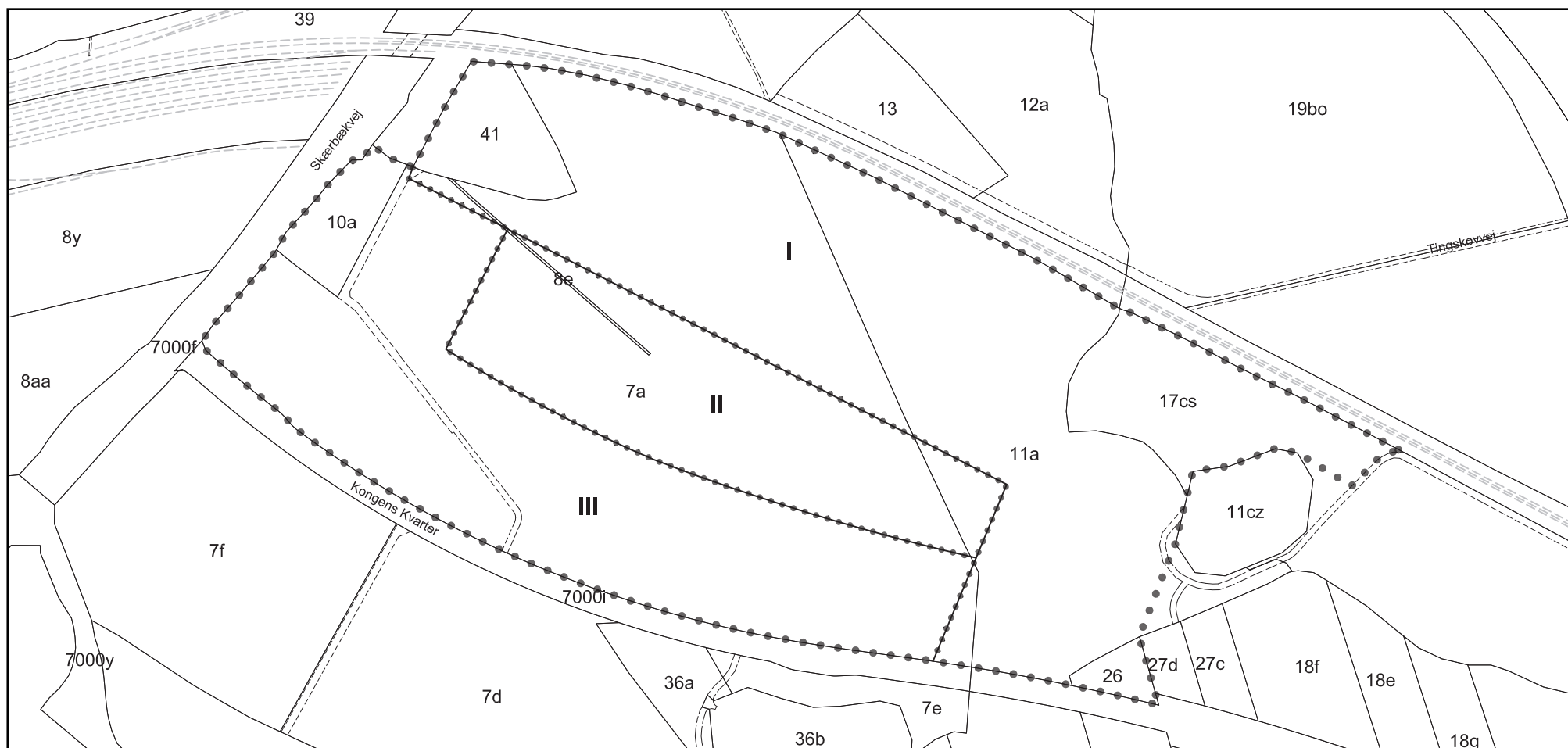
Michael Holst  
*Kommunaldirektør*

Tillæg 10 til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune er offentliggjort som forslag i perioden fra den 24. juni 2015 til den 19. august 2015.





# Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



## Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- ..... Delområdegrænse
- I - III Delområdebetegnelse

Indeholder FOT-data fra Geodatastyrelsen og Danske Kommuner, april 2015

Målestok: 1: 5.000  
Dato: 27. maj 2015





## Kortbilag 2 - Luftfoto



### Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I - III Delområdebetegnelse

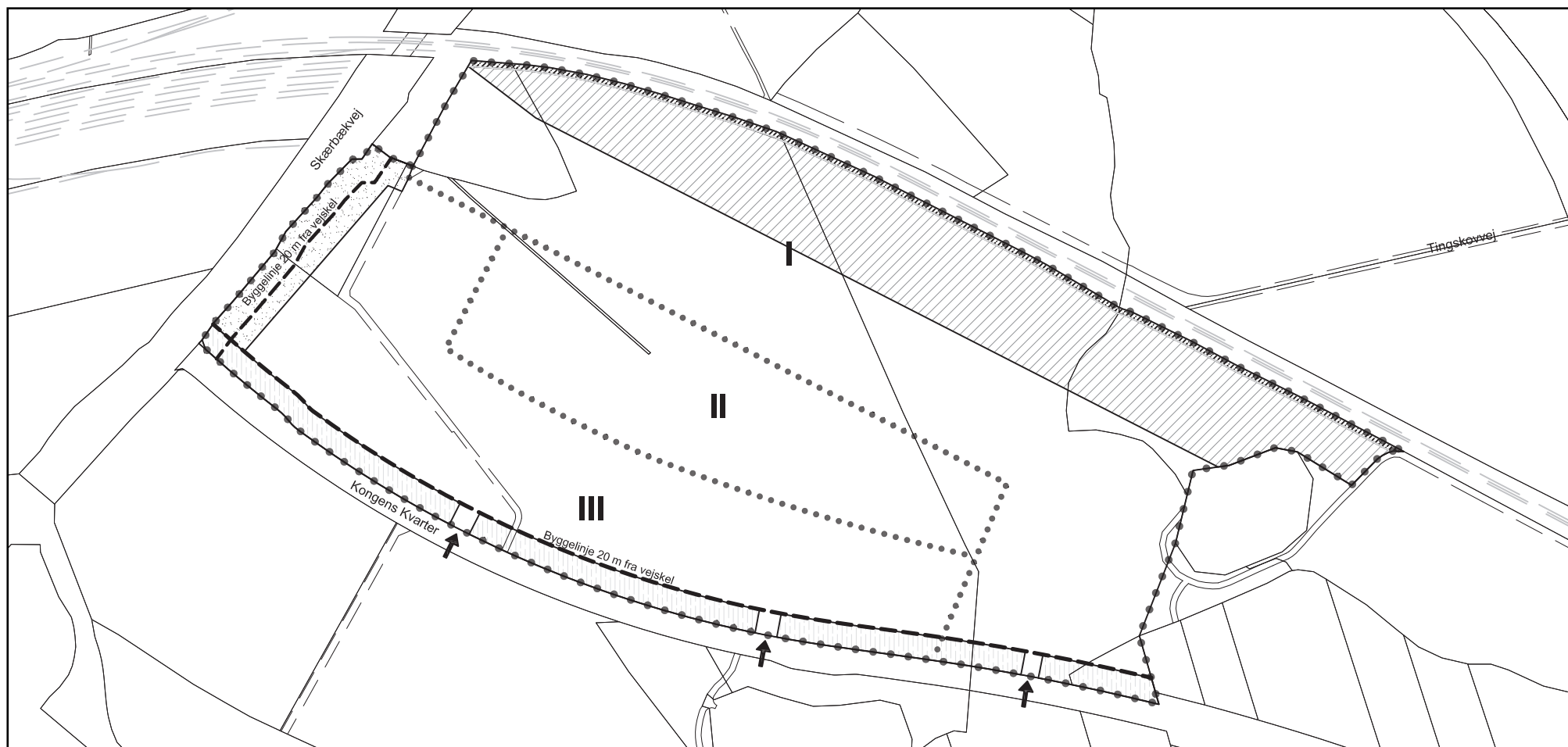
Indeholder FOT-data fra Geodatastyrelsen og Danske Kommuner, april 2015

Målestok: 1: 5.000  
Dato: 27. maj 2015











# Kortbilag 3 - Fremtidige forhold



Indeholder FOT-data fra Geodatastyrelsen og Danske Kommuner, april 2015

## Signaturforklaring

•••••	Lokalplangrænse		Besporing og manøvreareal		Afstands- og ledningsareal
••••••••••	Delområdegrænse		Grønt område		Principiel vejadgang
I - III	Delområdebetegnelse		Grønt bælte		Byggelinje

Målestok: 1: 5.000  
Dato: 27. maj 2015







## Kortbilag 4- Illustrationsplan



Indeholder FOT-data fra Geodatastyrelsen og Danske Kommuner, april 2015

Målestok: 1: 5.000  
Dato: 27. maj 2015



Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

[www.fredericia.dk](http://www.fredericia.dk)  
[kommunen@fredericia.dk](mailto:kommunen@fredericia.dk)  
tlf: 72 10 70 00