

FREDERICIAKOMMUNE



# Lokalplan 321

## Erhverv nord-vest for Indre Ringvej/Vesterbrogade

Juni 2016



# Indholdsfortegnelse

**Hvad er en lokalplan?** 3

**Redegørelse**

Formål 4  
Baggrund 5  
Eksisterende forhold 6  
Fremtidige forhold 8  
Forhold til miljøet 10  
Tekniske anlæg og forsyning 13  
Forhold til anden planlægning og lovgivning 14

**Bestemmelser** 17

§ 1 Lokalplanens formål 18  
§ 2 Område- og zonestatus 19  
§ 3 Anvendelse 20  
§ 4 Udstykning 21  
§ 5 Vej, sti og parkering 22  
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning 23  
§ 7 Klima og miljø 24  
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering 25  
§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden 26  
§ 10 Skiltning 28  
§ 11 Ubebyggede arealer 29  
§ 12 Terrænregulering 30  
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 31  
§ 14 Servitutter 32  
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger 33

**Vedtagelsespåtegning** 34

**Bilag**

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning 35  
Kortbilag 2 - Luftfoto 36  
Kortbilag 3 - Eksisterende forhold 37  
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold 38



# 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 endeligt vedtages.

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

En lokalplan består af to afsnit. I "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold samt lokalplanens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning.

Lokalplanens redegørelse er ikke bindende for borgeren, men tjener til forståelse af lokalplanen og dens bindende bestemmelser samt til dokumentation for de bagvedliggende undersøgelser, der er gennemført i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, herunder dokumentation for lokalplanens overholdelse af lovmæssige krav og sammenhæng med anden planlægning.

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



# Formål

Hensigten med lokalplan 321 er at muliggøre etablering af én dagligvarebutik med en central beliggenhed ved banegården imellem bymidten og vestbyen.

Det vil også være muligt at etablere offentlig og privat service og virksomheder indenfor lokalplanområdet, der kun giver ringe påvirkning af omgivelserne, som for eksempel kontor erhverv.

Lokalplanen tillader ikke etablering af udvalgs varebutikker i området.

Lokalplanen fastlægger desuden, at overkørsel til området kun kan ske fra lokalplanområdets nordlige grænse.



Figur 1 - Lokalplanområdets placering i forhold til infrastruktur og bystruktur.

Ca. 100 m



## Baggrund

Et nyt fødevaremarkedskoncept har ønsket at etablere sig i Fredericia, og en udvikler har forespurgt om muligheden for at etablere en butik på en erhvervsgrund nordøst for Fredericia Banegård.

Aktiviteterne på grunden planlægges afviklet. Da der er tale om et større nybyggeri samt ændring i anvendelse til dagligvarebutik, kræves udarbejdelsen af en lokalplan for området.



## Eksisterende forhold

### Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende tæt på krydset Indre Ringvej/Vesterbrogade i nord-vestlig retning. Grunden tilgrænses mod vest af kontorbyggeri knyttet til jernbanen og mod nord af et erhvervsområde. Mod syd afgrænses området af en mindre erhvervsvirksomhed, som støder op til Vesterbrogade, og mod øst afgrænses området af Indre Ringvej.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 72b Fredericia Private Ejendomsjorder med et areal på 5.373 m<sup>2</sup>. Området er vist på figur 2 og kortbilag 2.

### Områdets omgivelser

Området er omgivet af industri, jernbane, busterminal og det overordnede vejnet. Umiddelbart øst for Indre Ringvej ligger en anden dagligvarebutik samt et større boligområde, og ca. 150 m sydvest for lokalplanområdet ligger Fredericia Banegård. Der er således nærhed til privat og offentlig transport. Lokalplanområdet ligger relativt tæt på flere boligområder, som herved kan opnå et bredt dagligvareudbud.

### Zonestatus

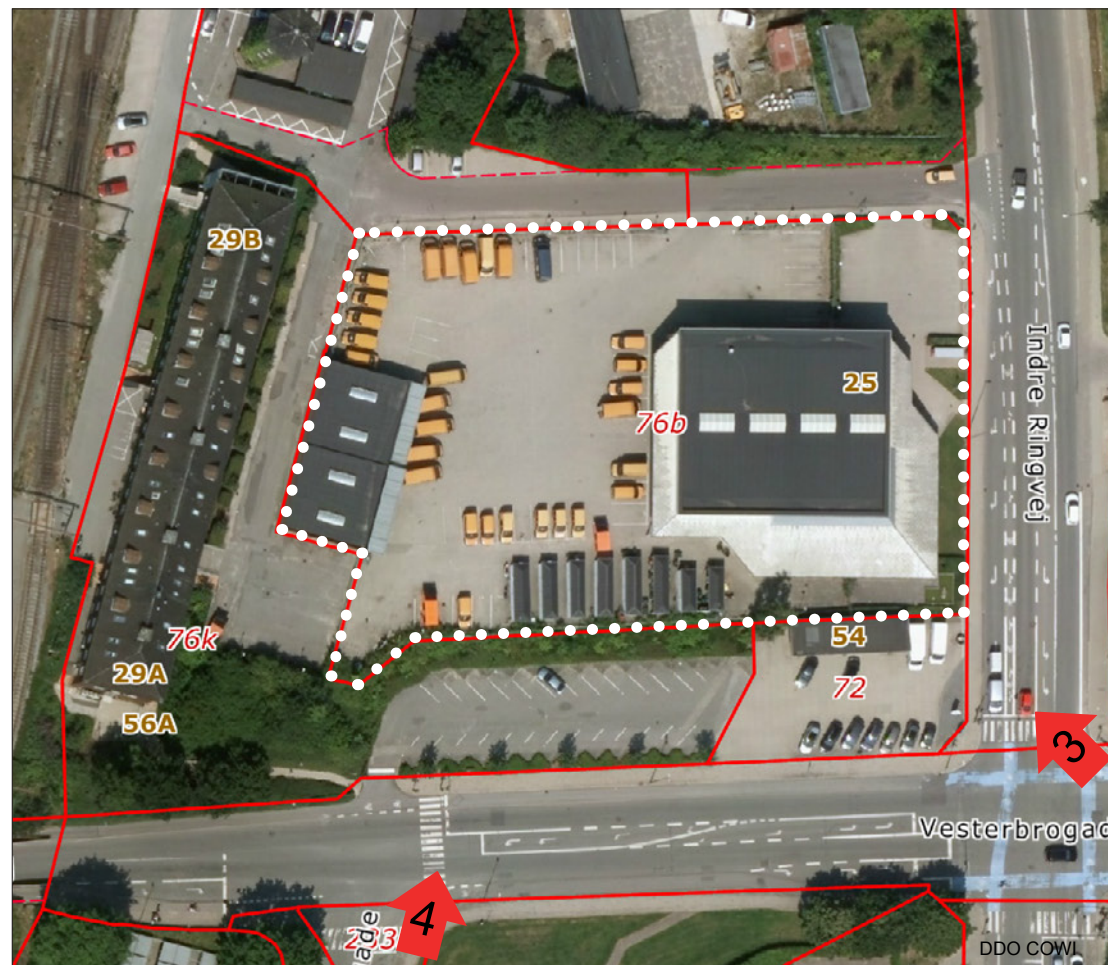
Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

### Anvendelse

Området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til postdistributionscenter.

### Bebyggelse og anlæg

På grunden ligger postdistributionscentret placeret tæt på, og med hovedindgang fra, Indre Ringvej. Bag distributionscentret, afskærmet i forhold til Indre Ringvej, ligger en række driftsbygninger, et omfattende manøvreareal samt parkeringsfaciliteter.



Figur 2 - Eksisterende forhold.  
Anslåede fotostandpunkter for figur 3 og 4 er markeret.



**Bevaringsværdig bebyggelse**

Der er ingen bevaringsværdig bebyggelse i lokalplanområdet.

**Grønne områder, fri- og opholdsarealer****Beplantning**

Langs Indre Ringvej er plantet hække og pur, og der er etableret et mindre græsareal. Mod syd grænser lokalplanområdet på en del af strækningen op til en beplantet skråning, der skaber en grøn afgrænsning.

**Natur og Landskab**

Der er ingen beskyttet natur eller værdifuldt landskab indenfor lokalplanområdet.

**Trafikale forhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Indre Ringvej via en privat fællesvej, som ligger umiddelbart nord for området. Den private fællesvej er en sidevej til Indre Ringvej og betegnes også Indre Ringvej. Adgangsvejen vejbetjener også andre tilstødende grunde.



Figur 3



Figur 4

Lokalplanrådets omgivelser og udstrækning.  
Udstrækning er vist med hvid priksignatur.  
Anslåede fotostandpunkter er vist på figur 2.



# Fremtidige forhold

Fremtidige forhold fremgår af kortbilag 4.

## Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til centerformål som bydelscenter.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område, der i kommuneplanen er udlagt til centerområde, herunder bydelscenter. Indenfor det pågældende areal er det muligt at etablere butikker, offentlig og privat service, parkering, og området kan anvendes til virksomheder, som kun giver ringe påvirkning af omgivelserne. De eksisterende virksomheder vest for Indre Ringvej og nord for Vesterbrogade kan fortsætte deres lovlige anvendelse. Der må ikke opføres boliger.

Anvendelsen afgrænses yderligere til kun at omfatte dagligvarebutikker, og det tillades ikke at etablere udvalgswarebutikker indenfor denne lokalplan.

Det er muligt at etablere et ubemandet tankanlæg indenfor lokalplanområdet. Et ubemandet tankanlæg er en servicefunktion, som ikke skal medregnes i detailhandelskvoten.

## Disponering

Lokalplanområdet disponeres med et byggefelt, der omfatter hovedparten af arealet. Al bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet. Vejareal, parkering og opholdsarealer må etableres både indenfor og udenfor byggefeltet.

Grunden må ikke udstykkes.

Langs Indre Ringvej friholdes en zone på 12 m af bebyggelse og kan f.eks. benyttes til beplantning eller parkering. Zonen friholdes ved ikke at være omfattet af byggefeltet.

Etablering af overkørsel til grunden er mulig langs grundens nordside, fra en afstand på 10 m fra grundens nordøstlige hjørne.

Grunden kan indrettes med et parkeringsareal, der er synligt fra Indre Ringvej. Butikken kan være trukket tilbage på grunden mod vest med vareleveringsareal bag bygning, hvorved varelevering og kundetrafik separeres. Gående trafik forventes primært fra syd-østlig retning, fra Indre Ringvej.

Lokalplanen fastlåser ikke byggeriets placering indenfor byggefeltet, men intentionen er at lokalplanområdet ønskes bebygget med en visuelt samlet enhed/bebyggelse.

## Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen muliggør byggeri op til 8,5 m i højden, højst 2 etager, med en bebyggelsesprocent på 60 %, heraf højst 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel.

Bebyggelse herunder tankanlæg, kundevognsskjul mm. skal placeres indenfor byggefeltet jf. kortbilag 4.

Byggeriet skal fremstå i materialernes naturfarver eller jordfarver.

Tagedækning skal være af tegl, tagpap, skiffer eller være grønne tage.

## Grønne områder, fri- og opholdsarealer

Der etableres udendørs fri- og opholdsarealer til medarbejdere på grunden svarende til 5 % af etagearealet. Opholdsarealet må etableres på terræn, på altaner eller på tagflader og skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

## Trafikale forhold

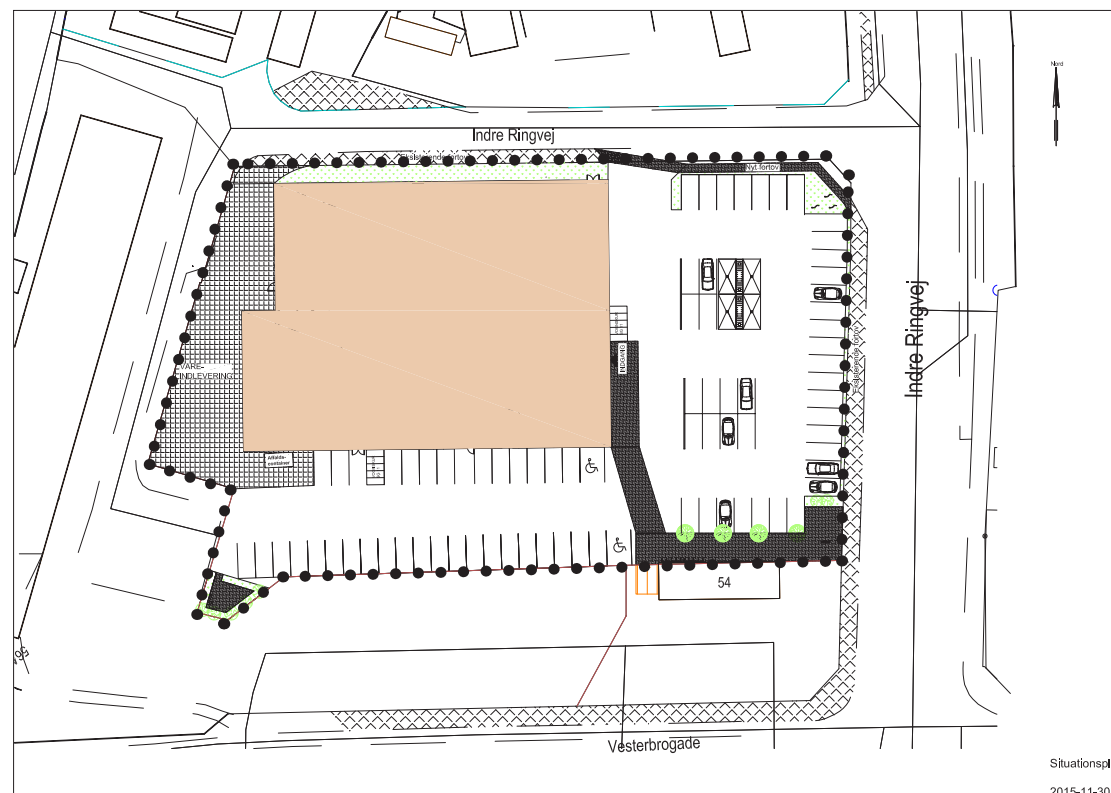
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Indre Ringvejs sidevej, som ligger





umiddelbart nord for området. Vejstykket langs lokalplanområdets hele nordside er privat fællesvej. Inden for lokalplanområdet anlægges areal til adgang, parkering og varelevering i nødvendigt omfang. Etableres en butik, skal området indrettes således, at der ved varelevering og afhentning af affald ikke forekommer bakkemanøvrer med lastbiler inden for kundeområder.

Alle færdselsarealer indrettes så vidt muligt under hensyn til bevægelsehæmmede. Det tilstræbes at undgå trafikbarrierer i terræn (høje kantsten, trapper m.v.), jf. i øvrigt DS-håndbog "Tilgængelighed for alle".



Figur 5  
En mulig udmøntning af lokalplanen.  
Illustrationsplanen er ikke bindende.

## Forhold til miljøet

### Støj og vibrationer

Der er udarbejdet støjberegninger, som redegør for de støjmæssige udfordringer ved varelevering, kørsel med personbiler, parkeringsoperationer samt støj fra køle- og ventilationsanlæg. Det er i beregningerne forudsat, at kildestyrken for disse anlæg ikke overstiger følgende:

- Ventilation:  $L_{wA} = 75 \text{ dB(A)}$
- Køleanlæg:  $L_{wA} = 70 \text{ dB(A)}$

Konklusionen af støjberegningerne viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Vareleveringer er i støjredegørelsen forudsat til kun at forekomme i dagperioden, men der vil desuden i aften- og natperioden være støj fra personbiler, parkeringsoperationer samt fra køle- og ventilationsanlæg.

Fredericia Kommune vurderer, at dagligvarebutikken ikke giver støjmæssige problemer i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Støjredegørelsen angiver, at der bør sættes støjkrav til leverandør af køle- og ventilationssystemer.

Fredericia Kommune vurderer med hensyn til vibrationer, at mængden af tung trafik i store træk vil være uændret i forhold til den nuværende anvendelse som postterminal og dermed ikke generere øget mængde vibrationer.

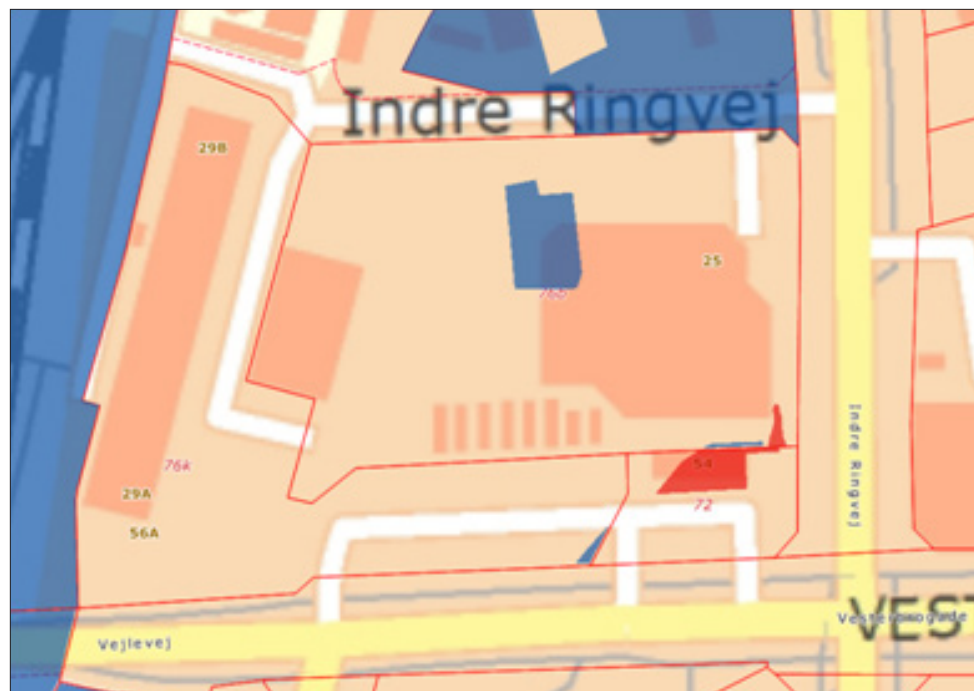
### Trafikstøj

Lokalplanområdet er berørt af trafikstøj fra Vesterbrogade og Indre Ringvej samt af jernbanens støj, jf. kortbilag 3.

### Jordforurening

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

Lokalplanområdet ligger i byzone og er ved lokalplanens vedtagelse



Figur 6  
Blå signatur: V1-kortlægning – mulig forurening  
Rød Signatur: V2-kortlægning – kendt forurening



områdeklassificeret som lettere forurenede. Det vil sige, at al flytning af jord væk fra området er omfattet af anmeldeligt og skal ske i henhold til den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse. Den til enhver tid gældende områdeklassificering kan ses på kommunens hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

Derudover er mindre dele af området kortlagt efter Jordforureningsloven. Det drejer sig dels om et cirka 200 m<sup>2</sup> stort område centralt i området, der er kortlagt som muligt forurenede (V1-kortlægning) og to mindre områder i det sydøstlige hjørne af området, der er kortlagt henholdsvis som forurenede (V2-kortlægning) og som muligt forurenede (V1-kortlægning). Se figur 6.

Baggrunden for V1-kortlægningen i den centrale del af området er, at der på grunden har været drevet et DSB-benzin anlæg i en ukendt periode, og denne aktivitet kan have forårsaget en forurening.

Begrundelsen for V2-kortlægningen i det sydøstlige hjørne af området er, at der er fundet en olieforurening i forbindelse med opførelse af postdistributionscentret på grunden.

Begrundelsen for V1-kortlægningen i det sydøstlige hjørne af området er, at der i forbindelse med oprensning på en tidligere tankstation på naboejendommen Vesterbrogade 54 vurderes at være efterladt en restforurening på Indre Ringvej 25.

Kortlægningerne betyder, at flytning af jord væk i de kortlagte områder skal ske efter en af kommunen godkendt jordhåndteringsplan. Desuden betyder kortlægningen, at der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvis der etableres følsom anvendelse som f.eks. boliger, institutioner, legeplads samt rekreative eller alment tilgængelige arealer. Ifølge lokalplanen er det ikke følsomme formål, området udlægges til.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes forurening, der ikke er beskrevet som en kendt forurening (V2-kortlægning), 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.

### Klimatilpasning

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

Området er ikke direkte et problemområde i forhold til oversvømmelse som følge af den forventede stigning i nedbør, som man bør indrette sig efter i fremtiden. Området kan dog blive berørt ved større regnmængder, da det er beliggende i et fælleskloakeret område.

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 13.

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.

Lokalplanen muliggør herudover, at der kan etableres "grønne tage". "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedumarter, 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. Ligeledes muliggør lokalplanen, at der etableres et underjordisk forsinkelsesbassin under parkeringsarealerne.

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

### Miljøvurdering

Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om lokalplanens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplan 321 Erhverv nord-vest for Indre Ringvej/Vesterbrogade er blevet screenet i forhold til biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Grunden anvendes i dag til postdistributionscenter.

Lokalplanen åbner op for centerformål, herunder dagligvarebutikker på Indre Ringvej 25.

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.

Forslag til lokalplan 321 vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3 og er derfor ikke miljøvurderet

### 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 en enkel butik på Indre Ringvej 25 ikke er af regional betydning, hvorfor der ikke er krav om udarbejdelse af VVMredegørelse, jf. VVM-bekendtgørelsens bilag 1.

Det vurderes, at lokalplanen på grund af den beskudne størrelse og de aktiviteter, der medfølger ikke udløser krav om udarbejdelse af VVMredegørelse, jf. VVM-bekendtgørelsens bilag 2.



## Tekniske anlæg og forsyning

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

### Vand

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

### Varme

Lokalplanområdet ligger inden for Fredericia Fjernvarme A.M.B.A.s forsyningsområde og er i dag varmforsynet herfra.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunens Spildevandsplan.

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

Den maksimalt 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 forsinkelse af overfladevand (f.eks. forsinkelsesbassin under P-arealer), forbrug af tagvand (f.eks. genanvendelse ved toiletskyl) eller fordampning (f.eks. ved anvendelse af grønne tage) er der mulighed for at optimere udnyttelsen af den maksimale befæstelsesgrad.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden installation af en pumpe i kælderen.

Tag- og overfladevand fra lokalplanområdet kan som udgangspunkt ikke nedsives, da området er kortlagt som forurenet. Hvis det imidlertid på baggrund af nærmere undersøgelser og risikovurdering kan godtgøres, at der kan etableres en nedsivningsløsning uden risiko for udvaskning af forurenede stoffer, kan der godt meddeles tilladelse til nedsivning.

### Renovation

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



## Forhold til anden planlægning og lovgivning

### Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet ligger i rammeområde N.C.1 Bydelscenter ved Vesterbrogade.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, som udlægger området til boliger, butikker, offentlig og privat service, herunder banegård, busterminal, parkering, og området kan anvendes til virksomheder, som kun giver ringe påvirkning af omgivelserne, dvs. miljøklasse 1 - 2, f.eks. som kontorerhverv og lignende funktioner. Rammen præciserer for lokalplan 321s område, at der ikke må opføres boliger.

#### Detailhandel

Kommuneplanrammen angiver, at butikker ikke må overstige 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for udvalgswarebutikker.

Kommuneplanen fastlægger endvidere, at der maksimalt må opføres 2.000 m<sup>2</sup> yderligere bruttoetageareal for butikker inden for kommuneplanramme N.C.1, hvilket begrænser mulighederne inden for lokalplanen.

Lokalplanen præciserer kommuneplanrammen yderligere ved at fastlægge, at der ikke må etableres udvalgswarebutikker i lokalplanområdet. Dette beskrives nærmere i afsnittet "Detailhandelsplan 2015".

I denne lokalplan planlægges for 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til en dagligvarebutik.

Fredericia Kommune holder regnskab med detailhandelskvoteforbruget. By- og Teknikudvalget står for godkendelse af fordeling af det tilgængelige areal på baggrund af konkrete ansøgninger.

### Bruttoetageareal

Begrebet bruttoetageareal defineres i planloven på følgende måde:

*Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.*

*Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personale/pauserum, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.*

### Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Der findes ingen lokalplan/byplanvedtægt for området.

### Detailhandelsplan 2015

Fredericia Kommune har fået udarbejdet en detailhandelsanalyse og en detailhandelsplan. Planen peger på, at Byrådet med fordel kan fokusere på og underbygge forskellige aktiviteter i Fredericia by til gavn for hele kommunens attraktivitet. Derfor er detailhandelsplanen overgået fra at handle om en plan for butikker til en strategi til at skabe mere attraktivt byliv, byrum og oplevelser. Strategien hedder Gang i byen.

Som led i analyserne og planen blev der peget på, at det er en fordel at samle specielt udvalgswarebutikker i bymidten af hensyn til byens nuværende størrelse og købekraft. Det er også en nødvendighed at have dagligvarebutikker i bymidten for at generere en menneskegenemstrømning.

For at understøtte Gang i byen strategien muliggøres det derfor ikke at etablere udvalgswarebutikker i lokalplanområdet.



### Servitutter

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges 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 en accept fra påtaleberettigede, dvs. 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).

I denne lokalplan er det ikke angivet, om der er specifikke servitutter, der kan aflyses i forbindelse med lokalplanen. Både eventuelle tilstandsservitutter og rådighedsservitutter, der kan være til hindring for lokalplanens realisering, vil blive søgt aflyst under forudsætning af en begæring eller samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres.

Tingslyste servitutter kan findes på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

### Kystområder

#### Kystnær del af byzone

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære del af byzone, 1.000 m fra Lillebælt, og er omgivet af bymæssig bebyggelse.



Figur 7  
Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzone, 1.000 m fra Lillebælt. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri, der vil kunne ses fra kysten.



Lokalplanen indeholder bestemmelser om bygningshøjden, så ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet ikke vil fremstå højere end den eksisterende, omkringliggende bebyggelse.

På den baggrund vurderes det, at der ikke vil forekomme nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil, og der er derfor ikke udført visualiseringer af bebyggelsens indpasning i kystlandskabet.

Se figur 7.

### **Museumsloven**

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

Vejle Museerne udtaler:

På denne grund er der ingen specielle arkæologiske interesser. Der er ikke kendskab til tidligere fund og det er tvivlsomt, om der kan være bevaret noget, da grunden er helt bebygget og befæstet.

### **Kulturarv og bevaring**

Der findes ikke kulturarv indenfor lokalplanområdet, bevaringsværdig bebyggelse eller anlæg.

### **Jernbaneloven**

I henhold til Jernbaneloven skal jernbanespor, tilhørende anlæg, deres anvendelse mv. tåles.

Ifølge "Støj og vibrationer fra jernbaner" kapitel 7, Miljøstyrelsens vejledning fra 1997 skal bebyggelse placeres min. 50 m fra jernbanestrækninger.





# Lokalplan 321

## Erhverv nord-vest for Indre Ringvej/Vesterbrogade

I henhold til Planloven (Erhvervs- og Vækstministeriets lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:



## § 1 Lokalplanens formål

§1

Lokalplanens formål er,

- at udlægge områdets anvendelse til centerformål i form af bydelscenter
- at muliggøre etablering af højst en dagligvarebutik
- at forhindre etablering af udvalgsvarebutikker



## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter:

matrikel nr. 76b Fredericia Private Ejendomsjorder.

Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 28. oktober 2015 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

### § 2.2 Zone

Lokalplanområdet er i byzone.



## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1

Området må kun anvendes til dagligvarebutikker, offentlig og privat service samt til virksomheder, som kun giver ringe påvirkning af omgivelserne, dvs. miljøklasse 1-2, f.eks. som kontorhverv og lignende funktioner.

Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Der må ikke etableres udvalgsvarebutikker indenfor området.  
Der må ikke opføres eller indrettes boliger indenfor området.

Der må etableres et ubemandet tankanlæg indenfor lokalplanområdet.

### Ad § 3.1

*Definition af bruttoetageareal er angivet i redegørelsen under "Forhold til anden planlægning og lovgivning".*



## § 4 Udstykning

§ 4.1  
Grunden må ikke udstykkes.



## § 5 Vej, sti og parkering

### § 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Indre Ringvej, via Indre Ringvejs østvest-gående sidevej, i princippet som vist på kortbilag 4. Ved vejadgange skal sikres oversigtsarealer. I oversigtsarealerne må der ikke etableres beplantning eller andet, der overstiger en højde af 0,8 m.

### § 5.2

Ved ny bebyggelse anlægges areal til adgang, parkering og varelevering i nødvendigt omfang. Etableres butikker, skal området indrettes således, at der ved varelevering, afhentning af affald eller lignende ikke forekommer bakkemanøvrer med lastbiler inden for kundeparkeringsområdet.

### § 5.3

Kørebaneareal anlægges i mindst 5 m bredde. Der skal sikres en frihøjde på mindst 4 m.

### § 5.4

For gående adgang anlægges stiforbindelse med fast belægning fra hovedindgang/personaleindgang til Indre Ringvej, i en bredde af 3 m.

### § 5.5

Der skal anlægges parkeringsarealer som følger:

- 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutikker
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv
- 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal

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

### § 5.6

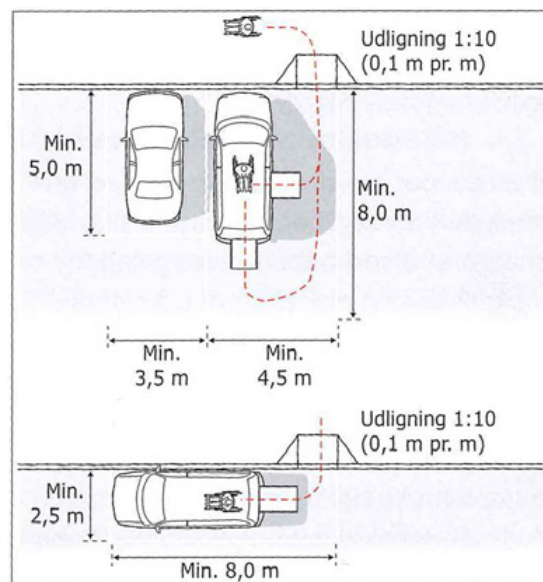
Parkeringsarealer til biler må ikke overdækkes.

#### Ad § 5.5

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan p-kravet nedsættes.

#### Ad § 5.5

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



## § 6 Tekniske anlæg og forsyning

### § 6.1

Forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### § 6.2

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

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

### § 6.3

Antenner, paraboler og lignende må ikke være synlige fra offentlige veje. Paraboler må højst have en diameter på 1 m.

### § 6.4

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, forsinkelsesbassin under P-areal m.v..

### § 6.5

Synlige, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, i form af teknikbokse og lignende, skal placeres samlet eller gruppevis og skal gives ens diskret udformning og farve.

### § 6.6

Tekniske anlæg og installationer som ventilationsanlæg, elevator- og trappetårne og lignende skal udføres som en integreret del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.



## § 7 Klima og miljø

### § 7.1

Der må opsættes solenergianlæg på tage og/eller som en integreret del af facaden

### § 7.2

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

### § 7.3

Regnvand, herunder også vand fra tage, må opsamles og genanvendes.

### § 7.4

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

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

### § 7.5

Udendørs opholdsarealer skal placeres og indrettes, så de ikke er støjbelastet over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### § 7.6

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

Der skal i fornødent omfang til overholdelse af de vejledende støjgrænser etableres støjafskærminningsforanstaltninger

#### 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 naboområder udlagt til centerformål er de vejledende støjgrænser:

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

I naboområderne udlagt til boligformål 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

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være 60 %.

### § 8.2

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet jf. kortbilag 4. Dette gælder også kundevognsskjul, skure, udhuse, overdækninger til cykler og lignende mindre bebyggelser og anlæg, herunder tankanlæg.

Dog skal ny bebyggelse til personophold placeres mindst 50 m fra jernbanestrækninger.

Dette gælder ikke kundevognsskjul, skure, udhuse, overdækninger til cykler og lignende mindre bebyggelser og anlæg.

Færdselsareal, parkering og opholdsarealer må etableres både indenfor og udenfor byggefeltet.

### § 8.3

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 m.

Småbygninger må kun opføres i 1 etage med en højde på højst 3,5 m og må enkeltvist ikke overstige en størrelse på 35 m<sup>2</sup>.

Et ubemandet tankanlæg må opføres i en højde på højst 5,5 m med en frihøjde på mindst 4 m.

### § 8.4

På tagflader må der etableres opholdsareal eksempelvis i form af tagterrasse

### Ad § 8

*Af hensyn til det tilstødende jernbaneanlæg må der ikke grundvandsænkes i lokalplanområdet.*

### Ad § 8.2

*Ifølge "Støj og vibrationer fra jernbaner" kapitel 7, Miljøstyrelsens vejledning fra 1997 skal bebyggelse placeres min. 50 m fra jernbanestrækninger.*

### Ad § 8.4

*Tagterrasse tæller med som en etage og regnes som en del af bygningshøjden*

*Solenergianlæg på tagfladen regnes ikke som en del af bygningshøjden.*



## § 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

### § 9.1

Den primære bebyggelse indenfor området skal opføres, så det fremstår som en sammenhængende bebyggelse.

Bebyggelse skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning indenfor lokalplanområdet.

### § 9.2

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, eller i farver blandet af hvidt og sort, eller i jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød og dodenkop) eller disse farvers blanding med hvidt eller sort og tilpasset den samlede bebyggelse.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang og lignende må udføres i andre materialer.

Stærke signalfarver må kun anvendes i begrænset omfang.

### § 9.3

Træbeklædte bygninger må ikke opføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget, eller udføres som for eksempel bjælkehuse af fuldtømmer.

### § 9.4

Facader mod Indre Ringvej og Vesterbrogade må ikke fremstå monotone men skal udformes med vinduer, udstillingsvinduer eller på anden måde bearbejdes arkitektonisk.

### § 9.5

Tagdækning skal være af tegl, tagpap eller skiffer.

Tage må etableres som "grønne tage", hvilket vil sige tage dækket med bevoksning af eksempelvis græsser, urter, stauder og/eller

### Ad § 9.2

*Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.*



sedumarter. Ved etablering af ”grønne tage” er der mulighed for at optimere udnyttelsen af den maksimale befæstelsesgrad.

#### § 9.6

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

#### § 9.7

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med en refleksionsværdi over 10 bortset fra vinduer.

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 1½ m fra facaden, og de må højst rage 1 m op over tagfladen.

Solenergianlæg skal være udformet med anti-refleksbehandlet glas og rammer.

#### *Ad § 9.7*

*Ejeren skal ved ansøgning om byggetilladelse til opsætning af solenergianlæg dokumentere, at det påtænkte anlæg ikke vil være til gene for den omgivende bebyggelse i form af refleksioner.*



## § 10 Skiltning

### *Generelt*

#### § 10.1

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

Skiltning, herunder dbalndt andet belysning af skiltning, må ikke være til gene for trafikken, herunder jernbanetrafikken.

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

#### § 10.2

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

#### § 10.3

Der må ikke opsættes skilte på bygningstage.

### *Facadeskilte*

#### § 10.4

Der må højst 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 2 facadeskilte.

#### § 10.5

Der må kun opsættes facadeskiltning (navn, logo) for de virksomheder, der har adresse i lokalplanområdet.

Facadeskilte udformes, så skiltningen holder sig indenfor et rektangulært areal på 15 m<sup>2</sup>.

### *Udhængsskilte*

#### § 10.6

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

### *Pyloner*

#### § 10.7

Der må inden for lokalplanområdet placeres 2 skiltepyloner pr. ejendom til fællesskiltning for ejendommens virksomheder. Skiltepyloner må højst være 1,5 m brede og 6 m høje.

### *Flag og reklame*

#### § 10.8

Der må ikke opsættes reklameflag eller flagborge.

#### § 10.9

Bannere/reklameskilte på bygningssider må opsættes, når de holdes under en højde på 2½ m på bygningssiden.



## § 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

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

### § 11.3

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

### § 11.4

Inden for lokalplanområdet skal der etableres udendørs fri- og opholdsarealer til ophold for virksomhedens ansatte svarende til 5 % af etagearealet.

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

### § 11.5

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

### *Afskærmning*

### § 11.6

Afskærmningsforanstaltninger må opføres i og udenfor byggefeltet.

Evt. støjafskærmningsforanstaltninger skal være transparente eller tilplantede.

### § 11.7

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

### § 11.8

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor indhegnede og afskærmede arealer.



## § 12 Terrænregulering

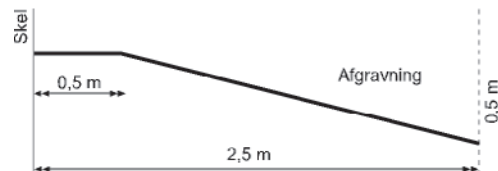
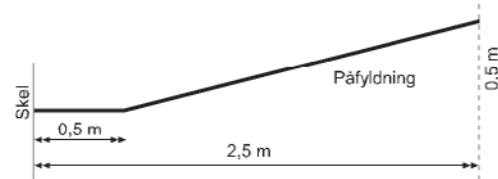
### § 12.1

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til oprindeligt terræn.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 0,5 m. Indtil 2,5 m fra skel må terrænregulering højst være 0,5 m over eller under terrænet i skel.

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

### Ad § 12.1



## § 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

### § 13.1

de i § 5 nævnte veje og stier til betjening af den ny bebyggelse er etableret,

### § 13.2

de i § 5.5 nævnte parkeringsarealer er etableret.

### § 13.3

de i § 11.4 nævnte opholdsarealer er etableret,

### § 13.4

bebyggelsen er tilsluttet kollektiv el-, kloak- og vandforsyning,



## § 14 Servitutter

### § 14.1

Servitutter, som er i strid med lokalplanens formål eller indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanen, og som kan hindre lokalplanens gennemførelse, skal søges aflyst.





## § 15 Lokalplanens retsvirkninger

### § 15.1

#### **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

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)



# Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd

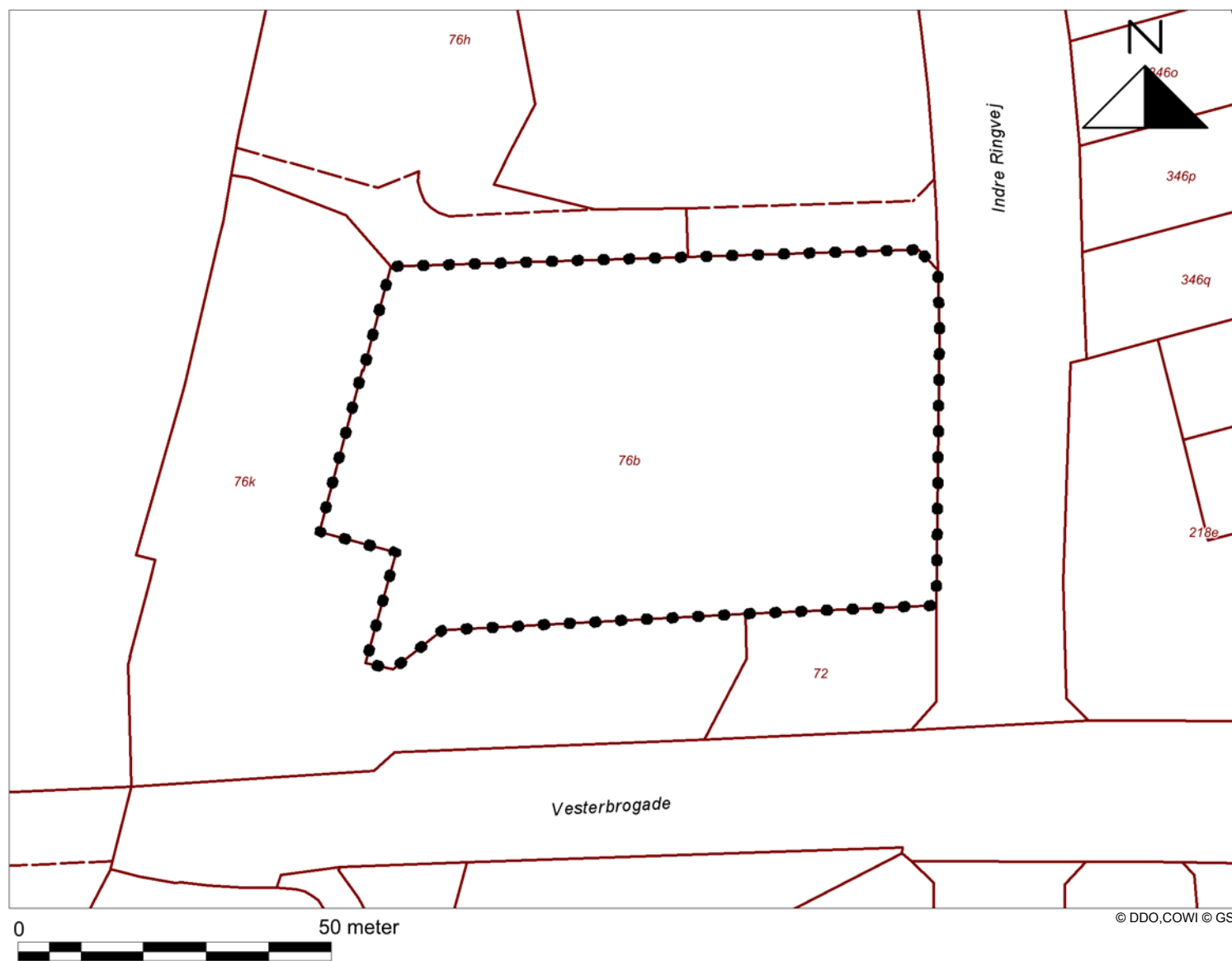
**13. juni 2016**

Jacob Bjerregaard  
*Borgmester*



Michael Holst  
*Kommunaldirektør*



## Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



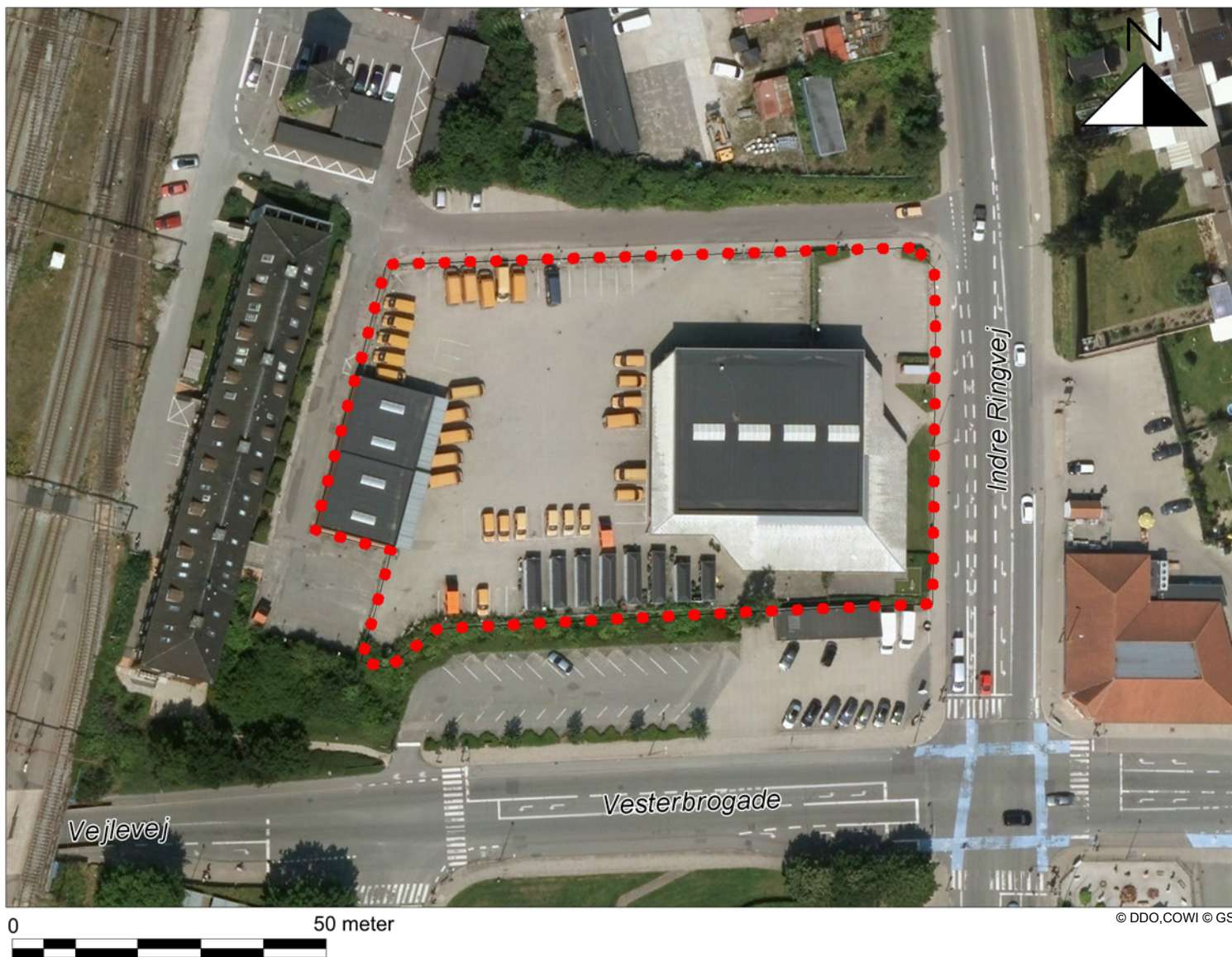
## Signaturforklaring

-  Marikelskel
-  Lokalplanafgrænsning

Dato 28. oktober 2015



# Kortbilag 2 - Luftfoto



**Signaturforklaring**

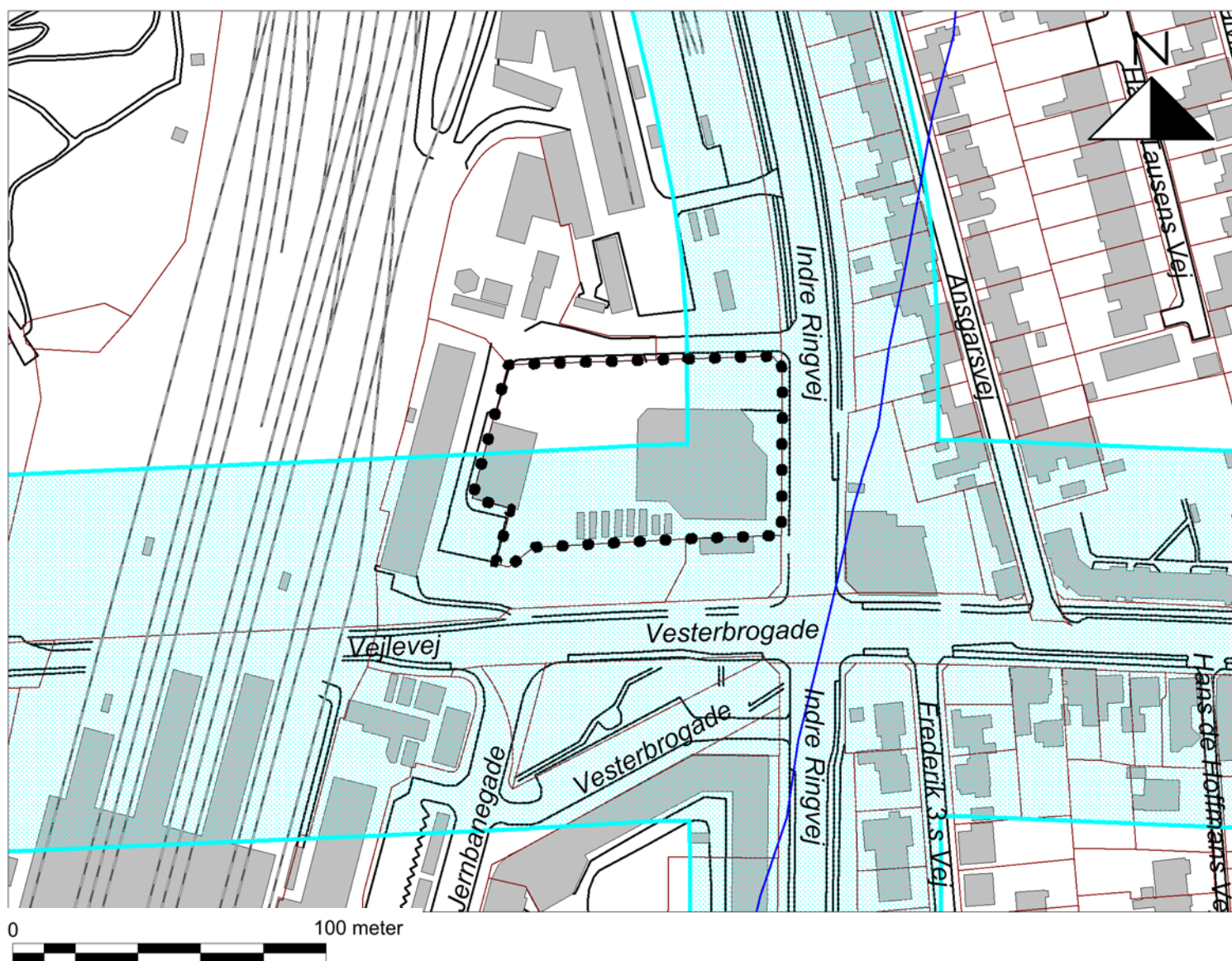
 Lokalplanafgrænsning

Dato 28. oktober 2015

© DDO,COWI © GST



## Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



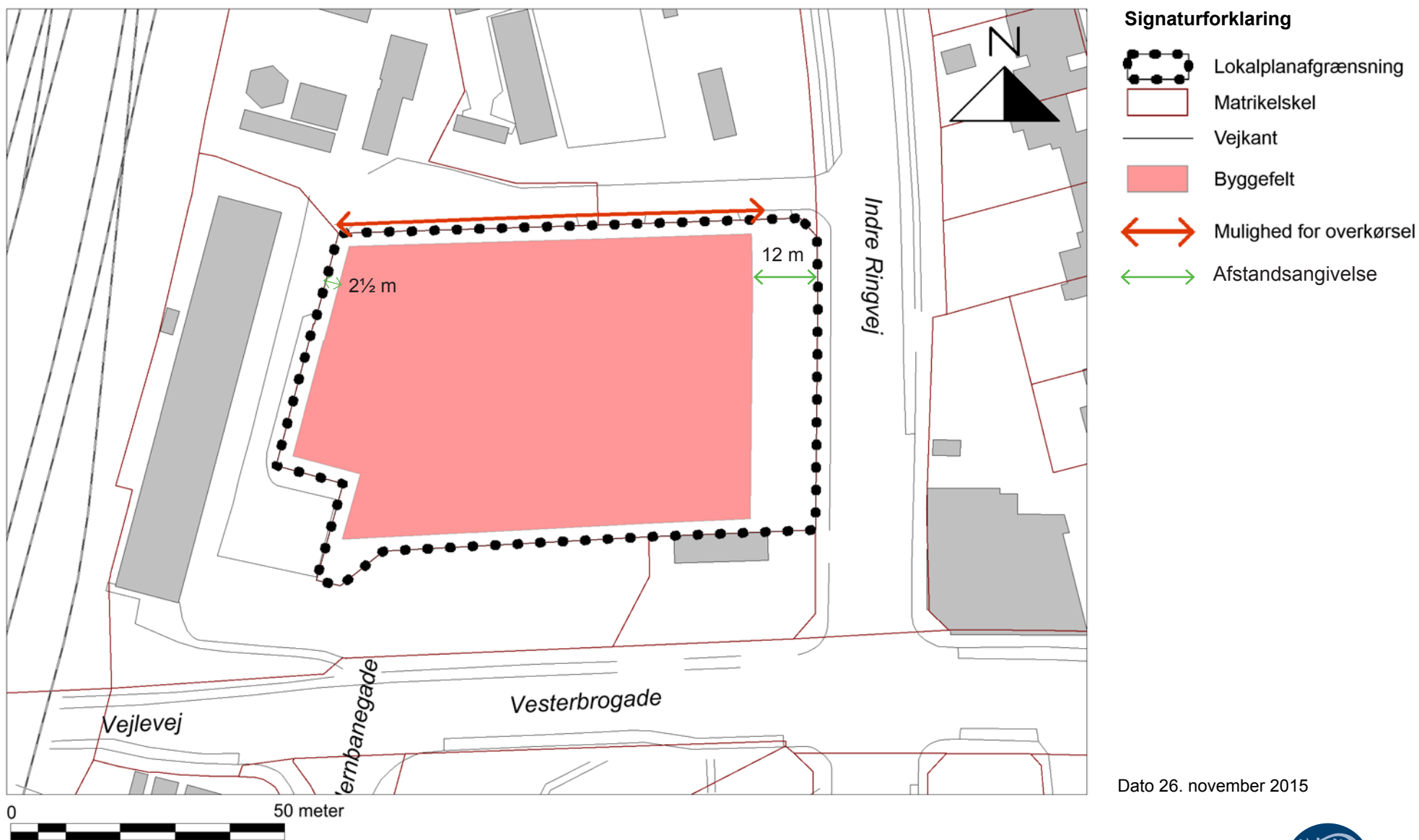
## Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelskel
-  Vejkant
-  Støjbelastede arealer, vej
-  Støjbelastede arealer, Jernbar

Dato 28. oktober 2015



## Kortbilag 4 - Fremtidige forhold







Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

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