

# LOKALPLAN 355 OG TILLÆG NR. 17 TIL KOMMUNEPLAN 2013-2025

Fredericia Kommune  
Landskabsvurdering og volumenstudie



November 2017

LIFA PLAN

Odense T: 6313 6800  
Vejle T: 7641 7100  
Vissenbjerg T: 6480 1500  
København T: 3810 4700

Fredericia T: 7591 1200  
Middelfart T: 6441 8100  
Kerteminde T: 6532 1771  
Lindø T: 6313 6800

Kolding T: 7552 0577  
Ringø T: 6262 2563  
Århus T: 8693 9300





## Indledning

Denne landskabsvurdering er bidrag til miljøvurdering af lokalplan 355 med tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune.

I henhold til loven skal miljørapporten bygge på eksisterende, tilgængeligt materiale. Loven stiller ikke krav om, at der skal gennemføres nye miljøundersøgelser. Landskabsvurderingen er udarbejdet på grundlag af dette.

## Status

Lokalplanområdet er ca. 60,5 ha stort og anvendes for størstedelen til landbrugsformål i form af dyrkede marker.

Landskabet kendetegnes af dyrkede arealer gennemskåret af levende hegn og læbælter med enkelte remiser. Nogle af hegnene ligger på beskyttede jorddiger.

I områdets nordøstlige del ligger et mindre vandløb, som er delvist rørlagt under lokalplanområdet.

Terrænet er forholdsvis fladt. Det er lavest i den nordøstlige del og højest i den nordvestlige, hvor det stiger fra ca. kote 24 til ca. kote 29.



*Luftfoto fra forår 2016 med planområdets afgrænsning, som viser områdets eksisterende bebyggelse samt markfelter opdelt af hegn, vandløb og diger med indslag af enkeltstående træer og bevoksninger. Der er senere etableret en transformatorstation i den sydlige del.*

Der er eksisterende bebyggelse i form af to landbrugsejendomme i områdets vestlige del og en enkelt bolig ud til Gl. Ribevej.



*Eksisterende beskyttet dige med beplantning i området. Bag diget ses en af områdets eksisterende landbrugsbygninger.*



*El-transmissionsledninger i områdets østlige del tilfører området et teknisk præg.*



*EnerginetDK's nyetablerede transformatorstation i områdets sydlige del.*

De dyrkede marker muliggør et vidt udsyn over området, som brydes af læhegnene og beplantningen omkring remiserne.

Der løber el-transmissionsledninger hen over områdets østlige del, hvor de høje master er meget synlige i området. I forbindelse med områdets udvikling er det hensigten, at transmissionsledningerne skal kabellægges langs Skærbækvej, så områdets udnyttelse forbedres, da byggeri under ledningerne ikke er tilladt.

I områdets sydlige del har EnerginetDK etableret en transformatorstation, der sammen med transmissionsledningerne tilfører landskabet et teknisk præg.



Luftfoto med lokalplanafgrænsning, drikkevandsinteresser, naturbeskyttelse og beskyttede diger. De to vestlige diger beskyttes af bestemmelser i lokalplanen.

## Planlægningens påvirkning af landskabet

Planlægningen vil afgørende ændre oplevelsen af landskabet i området.

Lokalplanen muliggør bebyggelse i op til 35 m's højde i områdets vestlige del og op til 24 m's højde i den østlige del. Med en bebyggelsesprocent på op til 100 % vil det åbne landbrugsland med lokalplanens realisering fundamentalt ændres til tæt, bymæssig erhvervsbebyggelse, som vil afskære udsigten over landskabet. De eksisterende hegn og diger, der med lokalplanen bevares i området, vil fremover være svære at opleve mellem den fremtidige bebyggelse.

Den nordlige del af lokalplanområdet udlægges til grønne friarealer, som kan anvendes til rekreative formål, naturareal og løsninger for håndtering af overfladevand. Lokalplanen kræver, at regnvandsbassiner og lignende i dette område skal udformes som naturlige søer og vandhuller, så de kan indgå i landskabsbearbejdningen som et samlet grønt naturområde. Områdets eksisterende bæk kan omlægges og åbnes, så den udgør et landskabsselement i det grønne område og kan bidrage til vandafledningen, når det sker på en miljø- og naturmæssig forsvarlig måde. Når naturområdet er etableret, vil beplantningen her i et vist omfang skærme for indsynet til erhvervsbebyggelsen fra Gl. Ribevej og rundkørslen - afhængigt af naturområdets fremtidige udformning.

Med byggemulighed på op til 35 m højde vil høj bebyggelse blive synlig over længere afstande.

Områderne omkring det aktuelle planlægningsområde indgår i kommuneplanens samlede udlæg til erhvervsbebyggelse i området kaldet "DanmarkC". DanmarkC udgør et ca. 600 ha stort erhvervsudviklingsområde, som ligger nord og syd for motorvej E20 mellem Ny Lillebæltsbro og Taulov. Når denne gældende planlægning for de omgivende arealer er realiseret, vil det aktuelle område udgøre en mindre del af et samlet, meget stort erhvervsområde.

Der er efterfølgende vist volumenstudier af fremtidig bebyggelses påvirkning af landskabsoplevelsen. De viser, at når den aktuelle planlægning er realiseret, vil erhvervsbebyggelsen være meget markant i nærområdet.



*Områdets åbne karakter med dyrkede marker vil ændre karakter, når det med planlægningen kan udnyttes til erhvervsformål.*

## Volumenstudier

Planlægning for erhvervsområder skal tilgodese forskellige behov for den fremtidige bebyggelses udformning, der kan imødekomme den enkelte virksomheds konkrete produktionsforhold, logistik mv. Lokalplanen stiller derfor ikke specificerede krav til bebyggelsens nærmere udformning, men regulerer bebyggelsen med nogle rammer for bebyggelsesprocent, bebyggelsens højde samt overordnede, brede bestemmelser om brug af materialer og farver på bebyggelse i området.

Volumenstudierne er på den baggrund udarbejdet som transparente kasser, der skal give indtryk af de fremtidige volumener i området baseret på den illustrationsplan, som indgår lokalplanen og viser en mulig udnyttelse af området ifølge planen. Planen muliggør bebyggelse i op til henholdsvis 35 m og 24 m's højde. Det er imidlertid forventeligt, at den fremtidige bebyggelse vil fremtræde med forskellige højder inden for disse grænser. Volumenstudierne er derfor udformet, så de afspejler dette.

Den efterfølgende opstalt af facader mod øst viser de anvendte bygningshøjder i sammenligning med "Det Hvide Vandtårn" på volden i Fredericia.

For at give et indtryk af, hvordan et fremtidigt erhvervsmiljø kan forme sig, er der på baggrund af volumenstudie 3 udarbejdet en visualisering af, hvordan det færdige erhvervsområde kan opleves langs Skærbækvej.



*Fotostandpunkter og bygningshøjder i meter på lokalplanens illustrationsplan der er udgangspunkt for volumenstudierne.*

**Volumenstudie 1**

*Eksisterende forhold set fra Gl. Ribevej mod syd.*



*Volumenstudie af ny bebyggelse. Planlægningen udlægger arealet foran bebyggelse til grønt naturområde. Beplantningen vil helt eller delvist dække for indsynet til bebyggelsen, som derfor ikke eller kun delvist vil være synlig herfra, når beplantningen er udvokset.*

Det fremgår, af volumenstudiet, at oplevelsen af landskabet afgørende vil forandres med planlægningens realisering. Fra nord vil de mange, store bygningskroppe, som planlægningen muliggør, omdanne landskabet til en tæt, bymæssig bebyggelse.



**Volumenstudie 2**

*Eksisterende forhold. Set fra Gl. Ribevej/Vejle Landevej mod sydvest.*



*Volumenstudie af ny bebyggelse. Planlægningen udlægger arealet foran bebyggelsen til grønt naturområde. Beplantningen her vil helt eller delvist afskærme bebyggelsen set herfra.*

Set herfra vil landskabet helt forandre karakter til tæt bymæssig erhvervsbebyggelse, hvor etablering af nyt naturområde helt eller delvist kan afskærme for erhvervsområdet.

**Volumenstudie 3**

*Eksisterende forhold. Set langs Skærbækvej mod nordøst.*



*Volumenstudie af ny bebyggelse. Planlægningen udlægger en bygge­linje samt en grøn bufferzone ud mod Skærbækvej. Ny bebyggelse vil derfor ligge noget tilbagetrukket fra vejen.*

Oplevelsen fra Skærbækvej vil ændres markant fra vid udsigt over åbne marker til en tæt, bymæssig erhvervsbebyggelse.

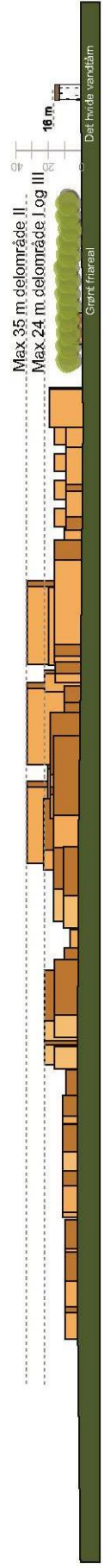
**Volumenstudie 4**

*Eksisterende forhold set fra markvej ved Prinsessens Kvarter, hvor EnerginetDK netop har opført en ny transformatorstation, der ses til højre i billedet.*



*Volumenstudie af ny bebyggelse. Set fra Prinsessens Kvarter syd for fotostandpunktet - hvorfra de fleste vil opleve området - vil størstedelen af bebyggelsen være afskærmet af eksisterende erhvervsbygning samt beplantning og hegn.*

Oplevelsen fra markvejen vil ændres markant. Med realiseringen af det allerede udlagte erhvervsområde langs Prinsessen Kvarter vil området afskærmes af ny bebyggelse her. Den ny bebyggelse i lokalplanområdet vil knytte sig til denne erhvervsbebyggelse, og det vil opleves som et samlet erhvervsområde.



Facader mod øst 1:4.000



Visualisering af ny bebyggelses fremtræden mod Skærbækvej på grundlag af volumenstudie nr. 3.