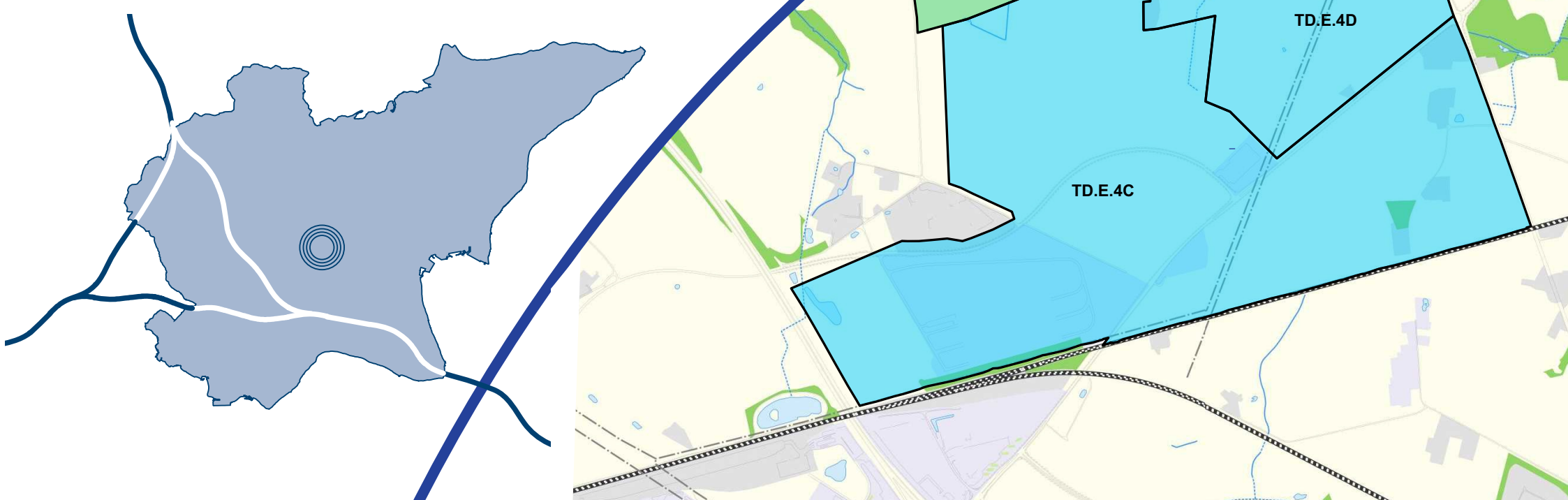




# Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-2025

## Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter

**Forslag**  
vedtaget af Fredericia Byråd  
den 4. december 2017



# Indholdsfortegnelse

<b>Om kommuneplantillæg</b>	<b>3</b>
<b>Baggrund og formål</b>	<b>4</b>
<b>Indhold</b>	<b>5</b>
<b>Miljøvurdering</b>	
<b>Retningslinjer</b>	<b>6</b>
<b>Rammer</b>	<b>8</b>
<b>Kortbilag</b>	
<b>Eksisterende rammer</b>	<b>12</b>
<b>Fremtidige rammer</b>	<b>12</b>



# Om kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen.

Ønsker byrådet at ændre kommuneplanen, kan man lade et tillæg til planen udarbejde for et område eller et tema, som der er behov for at justere på eller supplere med.

## Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet har dog mulighed for at modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzone eller sommerhusområder kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Byrådet skal arbejde for at virkeliggøre kommuneplanen. Det betyder, at Fredericia Kommune skal fremme tiltag som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

Et kommuneplantillæg består af:

En **redegørelse** som beskriver baggrund og formål med kommuneplantillægget samt forholdet til kommuneplanens mål og indsatser. Her redegøres også for forholdet til overordnet planlægning og lovgivning, som berøres af tillægget.

**Retningslinjer** hvis tillægget berører kommuneplanens gældende retningslinjer om f.eks. infrastrukturanlæg, landskabelige bevaringsområder, vandmiljø og bymønster eller tillægget fastlægger nye retningslinjer

**Rammer** som fastlægger den overordnede udnyttelse af et område. Rammebestemmelserne skal følges op i lokalplanlægningen.

**Rammekort** som viser rammeområdets afgrænsning.

## Forudgående offentlig høring

Da kommuneplantillægget medfører større ændringer i kommuneplanen har der været indkaldt idéer og forslag til planlægningen i perioden fra 18. august til 1. september 2017 jf. planlovens bestemmelser.

Der indkom ingen bemærkninger i høringsperioden.



# Baggrund og formål

Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-2025 ledsager lokalplan 355 for et erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter og sikrer, at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Planlægningen skal udlægge et nyt areal til erhvervsformål og hermed muliggøre den videre udvikling af kommunens store sammenhængende erhvervsområde DanmarkC. Planen skal endvidere udlægge et større grønt område, som udover at tilbyde gode muligheder for ophold og friluftsaftiviteter også skal sikre drikkevandsinteresserne i området.



# Indhold

Planlægningen udlægger areal til et erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter, som muliggør etablering af erhverv i miljøklasserne 2-5. Kommunen sigter på at gøre dette område særligt attraktivt for virksomheder, der etablerer sig i kompetenceklynger indenfor videnserhverv, produktion eller visse serviceerhverv.

Kommunen vil aktivt arbejde for, at der kan skabes særlige synergiefekter mellem virksomhederne i lokalplanområdet.

Med kommuneplantillægget justeres afgrænsningen og rammebestemmelserne for rammeområde TD.E.4C, der opdeles med udlæg af et nyt rammeområde TD.E.4D. Rammeområde TD.E.4B ændres fra erhvervsområde til landområde i et nyt rammeområde TD.L.5 og afgrænsningen mod TD.E.4D justeres.

Det nye rammeområde TD.E.4D skal muliggøre bebyggelse i op til 35 m højde med en max bebyggelsesprocent på 100.

Det nye rammeområde TD.L.5 udlægger arealet til landområde. I anvendelsen er bl.a. indeholdt naturområde og friluftsmål. Hensigten er, at områdets særlige drikkevandsinteresser skal beskyttes samtidig med at området åbnes til brug for friluft aktiviteter. Området er ikke et miljøfølsomt, rekreativt område, hvortil der gælder skærpede støjvilkår, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Kommuneplanens retningslinjer for udlæg af areal til skovrejsning, lavbundsareal og potentiel økologisk forbindelse justeres af kommuneplantillægget, da disse udlæg vil være i konflikt med områdets fremtidige anvendelse.

Der udlægges ikke en konsekvenszone, jf. planlovens § 11a, stk. 1, omkring erhvervsområdet TD.E.4C og TD.E.4D, idet området ikke er forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder herunder lagervirksomheder. Målet er, at erhvervsområdet skal anvendes til virksomheder der etablerer sig i kompetenceklynger indenfor videnserhverv, produktion eller visse serviceerhverv.

# Miljøvurdering

I følge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en plan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) har Fredericia Kommune afgjort, at Lokalplan nr. 355 og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-2025 er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planlægningen antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. På baggrund af en screening af lokalplanen efter lovens § 10 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse skal belyses nærmere i en miljøvurdering, da planlægningen bl.a. vil muliggøre erhvervsområde med virksomheder i op til miljøklasse 5, medføre væsentlige ændringer i oplevelsen af det lokale landskab samt øge trafikmængden til og fra området.

Miljøvurderingen fremgår af miljørapporten, der ledsager planlægningen.

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme periode som planforslagene.



# Retningslinjer

Erhvervsområdet er omfattet af følgende retningslinjer:

## *Lavbundsareal – Retningslinje 3.3.1.*

Lavbundsarealer skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.

## *Skovrejsning – Retningslinje 3.2.1.*

Skovrejsningsområder skal beskyttes mod arealanvendelser og anlæg, der kan virke hindrende for skovtilplantning.

## *Økologisk forbindelse – Retningslinje 3.4.3.*

I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

## *Byudvikling og grundvand – Retningslinje 2.5.2.*

Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger skal så vidt muligt friholdes for udlæg af nye arealer til erhvervsformål eller nye anlæg, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Ligeledes må arealanvendelsen i eksisterende kommuneplanlagte områder ikke ændres til formål, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Undtagelse fra ovennævnte kan ske, når alternative placeringer er undersøgt og fundet umulige, og når faren for forurening kan forebygges.

## *Planlægningszone omkring risikovirksomhed - Retningslinje F6.4.1.*

Områdets udnyttelse er berørt af en planlægningszone omkring virksomheden Taulov Tank Terminal.

Inden for planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium. Inden for planlægningszonen må der ikke planlægges for institutioner, som er væsentlige i en beredskabssituation. Nye anlæg må ikke medføre øget risiko for dominoeffekt. Retningslinjen ændres ikke med Kommuneplantillæg nr. 17. Der er udarbejdet en samfundsmæssig risikoberegning i forbindelse med virksomhedens godkendelse som risikovirksomhed i 2017. Med beregningen er det dokumenteret, at den allerede planlagte udvikling, jf. Kommuneplan 2013 - 2025 kan realiseres, uden hensyntagen til risiko for større uheld.

## *Følgende retningslinjer ændres med Kommuneplantillæg nr. 17:*

### *Lavbundsareal og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder*

Udlæg af lavbundsareal udtages af rammeområde TD.L.5.

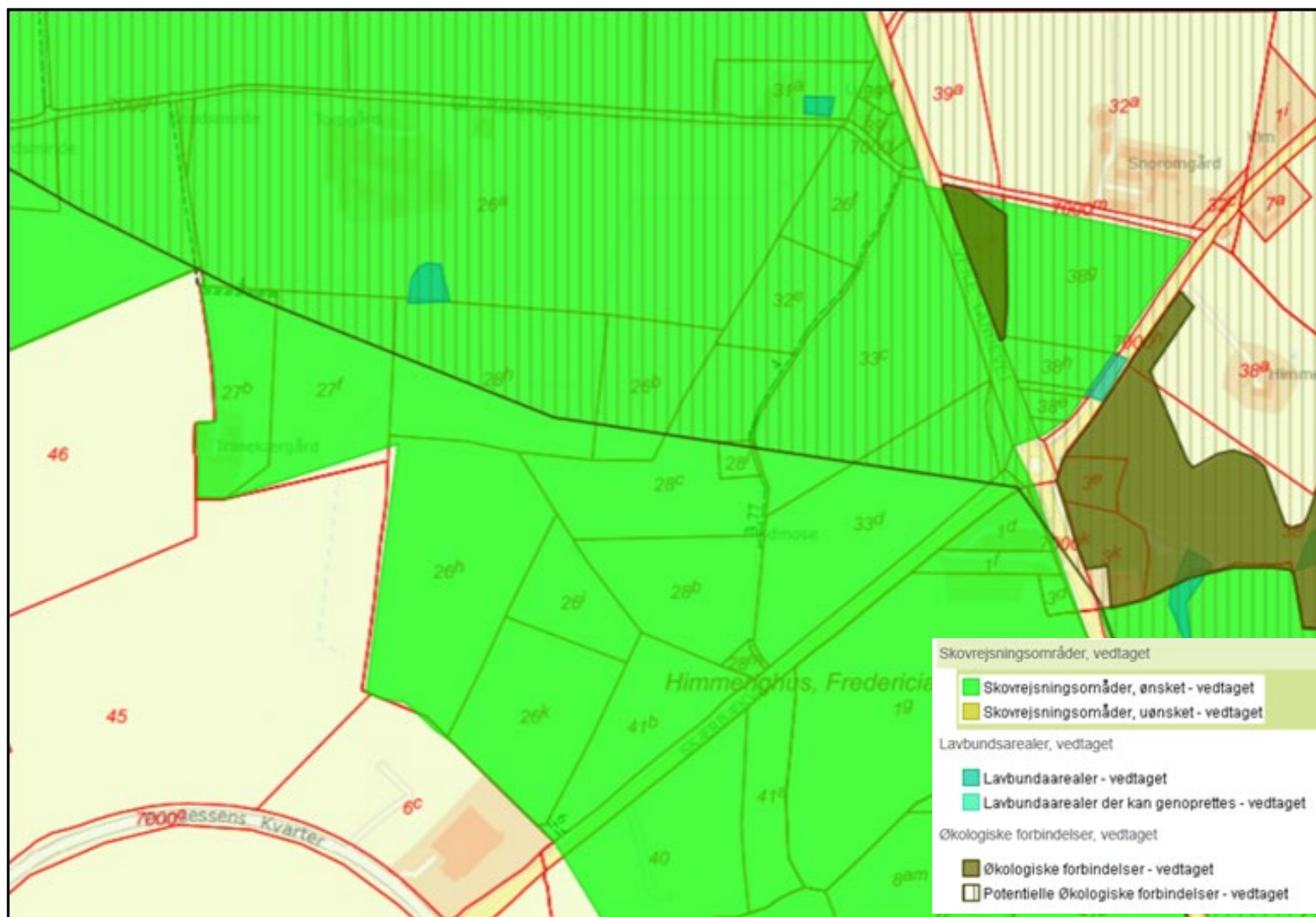
### *Skovrejsningsområder*

Udpegning som skovrejsningsområde udtages af rammeområderne TD.E.4B, TD.E.4D og TD.L.5.

### *Potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder*

Udpegning som potentiel økologisk forbindelse udtages af rammeområde TD.E.4C og TD.E.4D.





Udpegede arealer til skovrejsning, lavbundsareal og potentiel økologisk forbindelse i Kommuneplan 2013 – 2025.

# Rammer

## Eksisterende rammer

	<b>TD.E.4B - Erhverv, Prinsessens Kvarter</b>	<b>TD.E.4C - Erhverv, Prinsessens Kvarter</b>
<b>Anvendelse</b>	Erhvervsområde.  Af hensyn til vandindvindingsinteressen i området udlægges den nordligste del (område TD.E 4B) til ny natur. Ny natur betyder, at området skal udtages af landbrugsmæssig drift.	Erhvervsområde.  Området udlægges til erhverv i miljøklasse 3-6 med højst tilladelig støj på 60 dB, f.eks. transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed mv.
<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b>	Bebyggelsespct. max.: 50 Bygningshøjde max.: 24 m Etageantal max.: 3 Grundstørrelse min.: 10.000 m <sup>2</sup>	Bebyggelsespct. max.: 50 Bygningshøjde max.: 24 m Etageantal max.: 3 Grundstørrelse min.: 10.000 m <sup>2</sup>
<b>Ny bebyggelse og arkitektur</b>	Mod motorvejen skal ny bebyggelse opføres indenfor en fastlagt byggeelinje. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. Der skal lægges særlig vægt på en høj arkitektonisk standard gennem krav til udformning, materiale- og farvevalg. De ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillingsarealer,	Mod motorvejen skal ny bebyggelse opføres indenfor en fastlagt byggeelinje. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. Der skal lægges særlig vægt på en høj arkitektonisk standard gennem krav til udformning, materiale- og farvevalg. 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, så der kan opnås jordbalance i området.	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, så der kan opnås jordbalance i området.
<b>Bevaring</b>	Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.	Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.
<b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b>	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> .	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> .





<b>Miljøforhold</b>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1</p> <p>Miljøklasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.</p> <p>Miljøklasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.</p>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 3</p> <p>Miljøklasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 6</p> <p>Miljøklasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.</p>
---------------------	---	---

<b>Støj</b>	<p>I naboområder til blandet bolig og erhverv er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7</p>	<p>I delområdet er de vejledende grænseværdier:</p> <p>60 dB alle dage 00-24.</p> <p>I naboområder til blandet bolig og erhverv er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7</p>
<b>Risikovirksomhed</b>		<p>Området er omfattet af en 500 m zone om risikovirksomheden DB Schenker Rail Scandinavia A/S.</p> <p>Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.</p>
<b>Zonestatus</b>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone.</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til landzone</p>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone.</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til landzone</p>



## Nye rammebestemmelser

	<b>TD.L.5 – Naturområde, Prinsessens Kvarter</b>	<b>TD.E.4D - Erhverv, Prinsessens Kvarter</b>
<b>Anvendelse</b>	<p>Landområde</p> <p>I anvendelsen er indeholdt jordbrugsformål (incl. skovrejsning), naturområde og rekreative formål. Områdets væsentligste anvendelse er som naturområde.</p> <p>Af hensyn til områdets særlige drikkevandsinteresser anvendes området fremover til naturområde/grønt område med mulighed for friluft aktiviteter samt mulighed for lokal håndtering af vand fra nedbør.</p> <p>Området kan ikke indeholde særligt miljøfølsomme aktiviteter.</p>	<p>Erhvervsområde</p> <p>Området udlægges til erhverv i miljøklasse 2-5.</p> <p>Der kan ikke etableres risikovirkninger i området.</p>
<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b>	<p>Området kan ikke bebygges.</p> <p>Der kan dog etableres mindre bygninger og anlæg, som understøtter brugen af området til friluft aktiviteter som fx mindre hytter, læskure, motions- og legeredskaber samt opstilles borde og bænke og lignende samt nødvendige anlæg til områdets tekniske forsyning.</p>	<p>Bebyggelsespct. max.: 100</p> <p>Bygningshøjde max.: 35 m</p> <p>Grundstørrelse min.: 10.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ved lokalplanlægning kan der fastsætte grundstørrelse ned til 5.000 m<sup>2</sup>.</p>

<b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b>	<p>Retningsgivende krav opholdsarealer:</p> <p>Erhverv – opholdsarealet skal være 10% af etagearealet.</p> <p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.</p> <p>For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Retningsgivende krav opholdsarealer:</p> <p>Erhverv – opholdsarealet skal være 10% af etagearealet.</p> <p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.</p> <p>For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b>		Se generelle rammebestemmelser.
<b>Bevaring</b>	Se generelle rammebestemmelser.	Se generelle rammebestemmelser.
<b>Miljøklasser</b>	-	Se miljøklassifikationen under generelle rammebestemmelser.
<b>Miljøforhold</b>	-	<p>Der kan inden for rammeområdet ikke etableres virksomheder, som påvirker omgivelserne væsentligt med støv- og/eller fugtgener.</p> <p>Der kan ikke etableres virksomheder, der udgør en væsentlig risiko for forurening af grundvandet inden for område, der er omfattet af drikkevandsinteresser.</p>

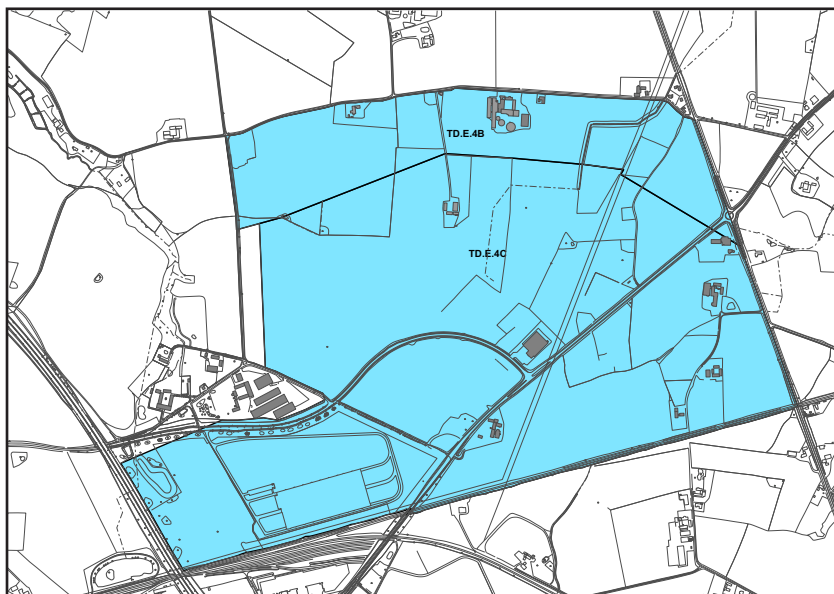


<b>Støj</b>	-	<p>Områdets vejledende støjgrænseværdier:</p> <p>60 dB alle dage 00-24.</p> <p>I naboområder til blandet bolig og erhverv er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7</p> <p>Ved lokalplanlægning kan området inddrages i delområder fx ved zoning, hvorved de vejledende støjgrænser differentieres.</p>
<b>Risikovirksomhed</b>		<p>Området er omfattet af en planlægningszone om risikovirksomheden Taulov Tank Terminal. Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.</p>
<b>Zonestatus</b>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone.</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan fastholdes i landzone.</p>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone.</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan overføres til byzone.</p>

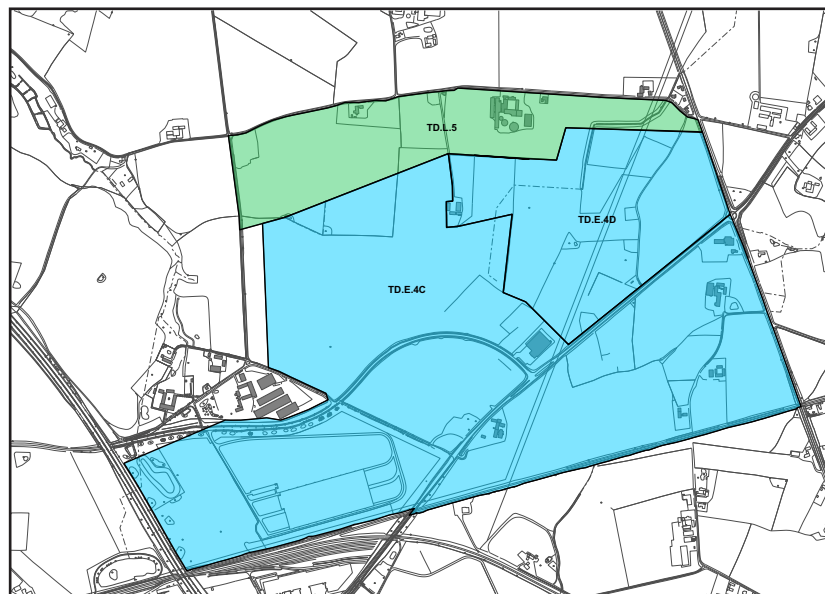


# Kortbilag

**Eksisterende rammeområder**



**Fremtidige rammeområder**



## Vedtagelsespåtegning

### Forslag

Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-2025 er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd den

4. december 2017

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Michael Holst  
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-2025 fremlægges i offentlig høring i perioden

6. december 2017 – 31. januar 2018

### Endelig vedtagelse

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd den

xx.xxx 2018

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Michael Holst  
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort

xx.xxx - xx.xxx 20xx





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