



Lokalplan 351

Siloer ved Møllebugtvej

Maj 2017

FORSLAG
Offentliggjort 10. maj 2017
I høring frem til 5. juli 2017



Indholdsfortegnelse

| | | | |
|---|----|--|----|
| Hvad er en lokalplan? | 3 | Bilag | |
| Redegørelse | | Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning | 37 |
| Lokalplanens baggrund og formål | 4 | Kortbilag 2 - Luftfoto | 38 |
| Lokalplanområdet og dets omgivelser | 5 | Kortbilag 3 - Eksisterende forhold | 39 |
| Lokalplanens hovedtræk | 6 | Kortbilag 4 - Fremtidige forhold | 40 |
| Forhold til anden planlægning og lovgivning | 8 | Bilag - Miljøscreening | 41 |
| Bestemmelser | | | |
| § 1 Lokalplanens formål | 15 | | |
| § 2 Område- og zonestatus | 16 | | |
| § 3 Anvendelse | 17 | | |
| § 4 Udstykning | 18 | | |
| § 5 Vej, sti og parkering | 19 | | |
| § 6 Tekniske anlæg og forsyning | 21 | | |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering | 23 | | |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden | 25 | | |
| § 9 Ubebyggede arealer | 26 | | |
| § 10 Terrænregulering | 29 | | |
| § 11 Forudsætning for ibrugtagning | 30 | | |
| § 12 Servitutter | 31 | | |
| § 13 Ophævelse af lokalplan | 32 | | |
| § 14 Lokalplanens retsvirkninger | 33 | | |
| Vedtagelsespåtegning | 35 | | |



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 afsnittet "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold samt lokalplanens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning.

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere, samt lokalplanens retsvirkninger.



Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at understøtte havnens udvikling som et vigtigt transport- og erhvervsområde, samt at muliggøre opførelsen af et siloanlæg i op til 35 meters højde.

Lokalplanens baggrund

Fredericia Kommune har modtaget en forespørgsel fra Fredericia Shipping, som ønsker at opføre et siloanlæg til håndtering af korn i tilknytning til den eksisterende terminal. Placeringen er valgt med henblik på at fællesfaciliteter som tørreri, renseri, skibslastebånd mv. udnyttes optimalt. For at opnå bedst mulig udnyttelse af den sparsomme plads på havnen, og for at gøre investeringen mere rentabel, er det ønsket at bygge siloanlægget i en højde af 35 meters højde. De bygningsregulerende bestemmelser i den gældende lokalplan nr. 26 for udvidelse af Møllebugthavnen tillader en maksimal bygningshøjde på 20 meter. Fredericia Kommune har vurderet, at det ikke er muligt at dispensere til en bygningshøjde på 35 meter, og har derfor valgt at udarbejde nærværende lokalplan.



Lokalplanområdet og dets omgivelser

Denne lokalplan er gældende for et område der ligger ved Møllebugtvej på den vestlige del af Fredericia Havn. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Nyhavnvej, mod vest af Møllebugtvej og mod nord og øst af store lagerhaller. Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 391 ph og 424, begge Fredericia Stadsjorder, Hannerup.

Lokalplanområdet er ca. 4.400 m² stort og anvendes i dag til lager for stykgods mm.

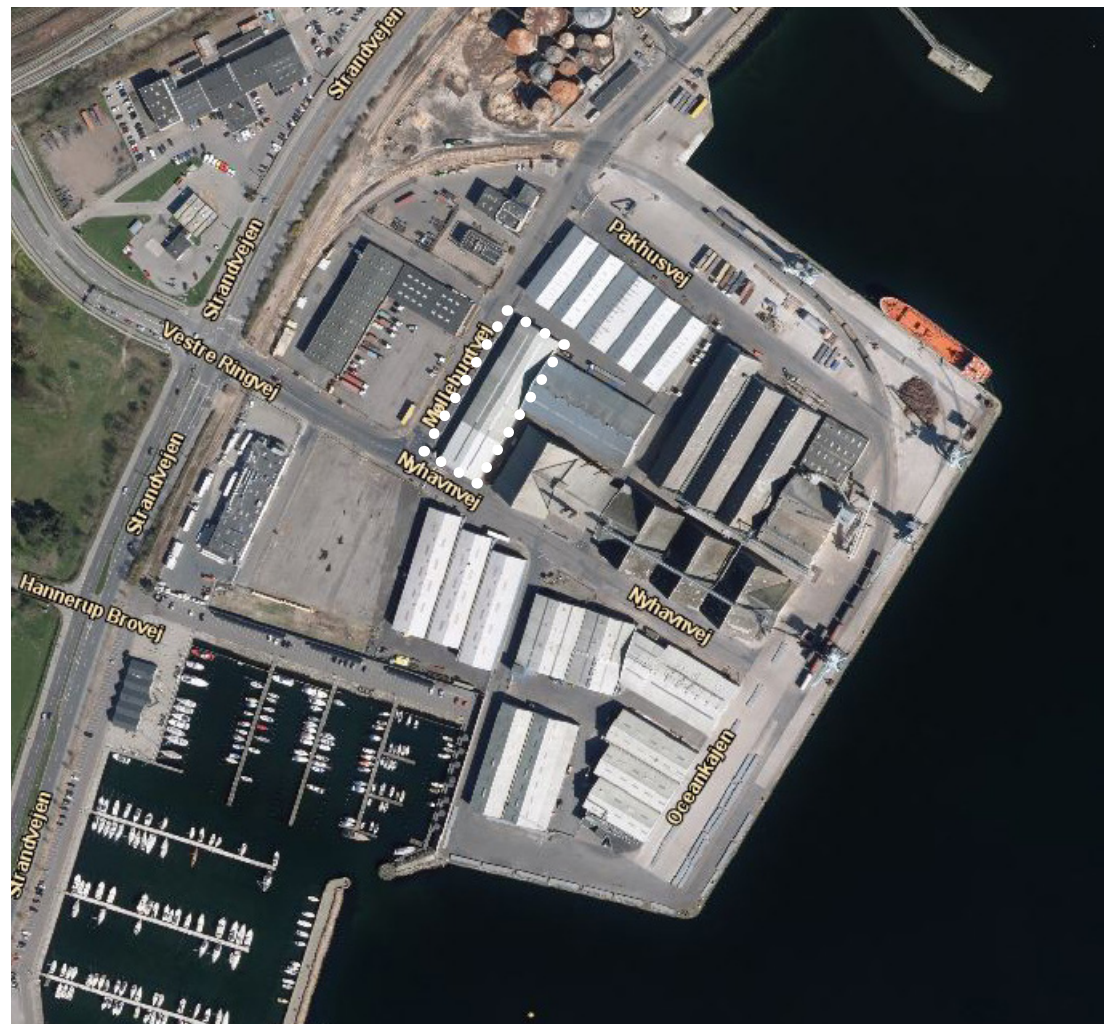
Adgang til området sker fra Nyhavnvej eller Møllebugtvej.

Fredericia Havn, som er Danmarks dybeste offentlige trafikhavn, kan betjene næsten enhver godsart med velegnet terminaludstyr. Havnen ligger i det naturlige knudepunkt for den danske motorvejs- og jernbanetrafik, den søgående trafik og i relativ nærhed af Billund Lufthavn. Havneområdet er præget af et stort antal større og mindre bygningsanlæg i forskellige udformninger og højde, lagerhaller, oplagspladser, tanke mm.

Der er endvidere jernbanespor i havneområdet ved Pakhusvej og Oceankajen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.



Lokalplanområdet, omkranset af en punkteret linje, og de nærmeste omgivelser.



Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Den fremtidige anvendelse vil være havnerelateret virksomhed i form af siloanlæg med en højde på op til 35 m.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

De eksisterende vejadgange fra Møllebugtvej og Nyhavnvej opretholdes.

Siloerne forventes at generere en trafikmængde på ca. 7.000 lastbiler om året. Idet denne trafikmængde forventes afviklet over en periode svarende til høstsæsonen, vil dette betyde en forøgelse af lastbiltrafikken med ca. 88 lastbiler i døgnet i 3 – 4 måneder om året. Trafikken til området vil primært komme fra motorvejen ad Strandvejen fra syd. Lastbilerne vil i havneområdet køre ad Nyhavnvej – Møllebugtvej – Pakhusvej – Oceankajen – Nyhavnvej. De vil på Nyhavnvej køre på en vægt inden aflæsning.

Der er på Strandvejen syd for Lyskrydset Nyhavnvej/Strandvejen en årsdøgntrafik på ca. 24.852 (2014) nord for lyskrydset på Strandvejen en årsdøgntrafik på 8.044 (2014) og på Vestre Ringvej en årsdøgntrafik på 9.431 ((2011). Lastbilandelen er for den sydlige del af Strandvejen på 2.320 (2014).

Nyhavnvej forventes at kunne klare en forøgelse af trafikken med ca. 88 lastbiler i døgnet.

Der kan muligvis forekomme ventende lastbiler, som ikke umiddelbart kan tømmes for last. Det forventes dog, at eventuel kø hurtigt afvikles, idet tømning af en lastbil tager 5-10 minutter.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en bygning i den sydlige del af lokalplanområdet helt tæt på, og parallelt med, kørebanearealet på Nyhavnvej. I projektet er denne bygning tænkt til at være tømningshal for lastbiler med direkte udkørsel fra hallen til Møllebugtvej. Af trafikikkerhedsmæssige årsager skal det sikres, at der ikke kan

ske udkørsel fra denne hal samtidigt med at der sker udkørsel fra Nyhavnvej til Møllebugtvej.

Der udlægges ikke nye veje og stier inden for lokalplanområdet

Udstykning

Ingen grund må udstykkes med et mindre areal end 1000 m².

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet må opføres som siloer med lodrette facader i en højde af 25 m med en konisk top på yderligere 5 m med en topdiameter på omkring 1 m. Over siloerne, i en højde af yderligere 5 m, må etableres anlæg til transport af korn. Hele siloanlægget må således ikke overstige en samlet højde af 35 meter over det eksisterende terræn. Anlægget vil således fremstå som et relativt massivt byggeri på de nederste 20 meter. Den koniske udformning af siloernes top og det mere spinkle korntransportanlæg vil få de øverste 10 m af anlægget til at fremstå lettere og langt mindre massivt. Siloerne må opføres i galvaniseret eller ensfarvet malet stål i dæmpede lyse grå eller blå farver, og må ikke være reflekterende. Opføres siloerne i galvaniseret materiale vil de i starten være reflekterende, men i løbet af relativt kort tid vil galvaniseringen patinere og blive mat

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Ubebyggede arealer anvendes til oplag og håndtering af gods.

Generelt skal ubebyggede arealer holdes i en ordentlig stand, så dette ikke kommer til at henligge som oplag for affald.

Opholdsarealer

Der udlægges ikke udendørs opholdsarealer til ansatte på ejendom-



men, idet der ikke vil være ansatte på ejendommen.

Terrænregulering

Området fremstår fladt og det er vurderet, at der således ikke er behov for terrænregulering.

Området er beliggende omkring kote 2 (DVR90).



Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune

Trekantområdets fælles kommuneplan

Det er målet, at Trekantområdet skal være Vestdanmarks vigtigste vækstcenter.

Planlægningen af erhvervsområderne og deres omgivelser skal tilpasses, så de lever op til virksomhedernes lokaliseringsbehov. Dette kan betyde, at der skal findes nye veje for at imødekomme virksomhedernes behov og ønsker til fremtidens erhvervsområder, og dette vedrører såvel omdannelsen af en række gamle, udtjente områder som indretningen af endnu ubebyggede områder.

Kommuneplanens overordnede retningslinjer

Fredericia Kommunes erhvervspolitik sætter fokus på at skabe optimale betingelser for virksomheder og ansatte.

Det er målet, at Fredericia fremstår som en attraktiv, erhvervsaktiv og kulturelt dynamisk kommune med optimale muligheder for virksomhedsetablering og –udvikling og at der skabes flere virksomheder og arbejdspladser til alle samt at der sikres et bredt udbud af erhvervslokaliseringsmuligheder.

Konkret for havnen er det målsætningen at der fortsat er en effektiv og fleksibel havn som er international konkurrencedygtig. Der er også målet, at havnen både i dag og på lang sigt kan leve op til virksomhedernes krav gennem en effektiv arealdisponering.

Kommuneplanens generelle rammer

Lokalplanområdet er ifølge Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia kommune inden for rammeområde B.E.3 erhvervsområde, Havnen som udlægger området til erhvervsformål, primært havnerelaterede virksomheder.

Rammeområdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål, primært

havnerelaterede virksomheder, miljøklasse 4-6. Uudnyttede arealer forbeholdes udvidelser af eksisterende virksomheder eller nye havnerelaterede virksomheder.

Området må anvendes til forskellige former for fremstillingsvirksomhed, lager, administration og servicevirksomhed.

I rammebestemmelserne er bebyggelsesprocenten er fastsat til 100 og den maksimale bygningshøjde til 35 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder også Trekantsområdet fælles kommuneplan.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 26 Udvidelse af Møllebugthavnen, vedtaget den 7. februar 1979 af Fredericia Byråd. Den nuværende lokalplan muliggør opførelse af byggeri i en højde på op til 20 m.

Opførelse af byggeri i op til 35 m i overensstemmelse med kommuneplanen, fordrer således en ny lokalplan.

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 26 Udvidelse af Møllebugthavnen for den del der er omfattet af nærværende lokalplan.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildavandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, vil



blive søgt afløst under forudsætning af samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.

Overordnet planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Byrådets Vision 2016 og Bosætningsstrategien 2016.

Anden kommunal planlægning

Støjhandlingsplan 2009

Målet med støjhandlingsplan er at reducere de støjgener, som borgere i Fredericia Kommune bliver påført fra trafikken på kommunens veje.

I støjhandlingsplanen er støjen blandt andet kortlagt for vejstrækninger med årsdøgnstrafik over 16.000 køretøjer.

Forholdet omkring støj som følge af den forventede mindre forøgelse af trafikken af mindre betydning, hvorfor dette ikke er behandlet i miljøvurderingen.

Vandforsyningsplan 2010-2021

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplan 2010-2021.

Der er ikke drikkevandsinteresser i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Trefor.

Erhvervspolitikken

Fredericia rummer stærke klynger ikke mindst inden for transport og energi, hvor netværk og værdikæder fortsat kan udbygges. Det potentiale skal føre til konkrete projekter blandt andet en fælles transportstrategi og en klima- og energistrategi.

Der er grundlag for fortsatte investeringer og innovation også inden for disse områder.

Det er således en fortsættelse af erhvervspolitikken i Fredericia Kommune at udvikle eksisterende transportvirksomheder.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Området er udbygget med havn, kraner, tanke, lagerhaller mm. Områdets anvendelse ændres ikke.

Der er i miljøvurderingen en visuel vurdering for de anlæg, lokalplanen giver mulighed for.

Det vurderes, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil.

Klima og bæredygtighed

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 15.

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.

Lokalplanområdet er en del af et område ved havnen og Erritsø bæk, hvor der kan være risiko for oversvømmelse ved en stigning af vandstanden. Der er igangsat en nærmere undersøgelse af de områder, hvor der tilsyneladende er særlige udfordringer.

Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl].



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

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunens Spildevandsplan.

Området er separatkloakeret, hvor spildevand og regnvand afledes i hvert sit ledningssystem

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

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.

Tag- og overfladevand

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til den befæstelsesgrad der er angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal der etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal som overstiger befæstelsesgraden i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Befæstede arealer er bebyggede arealer og arealer med en belægning eller overfladebehandling, som forhindrer den naturlige nedsivning og dermed forøger den overfladiske afstrømning, dvs. hvor vandet strømmer af f.eks. tagflader, asfalterede og flisebelagte områder.

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger kan eksempelvis være etablering af regnvandsbassiner mm., og anvendelse af belægninger, der tillader delvis nedsivning som permeabel asfalt eller permeable belægningssten, græsarmeringssten, grus og lignende.

Anlæg til nedsivning af overfladevand fra tage og belægninger kan etableres på egen grund hvor dette er muligt, og kræver en tilladelse fra kommunen.

Habitatdirektivet

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.

Fredericia Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke forringer levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet haves dog ikke.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

Realisering af lokalplanen vurderes ikke at give anledning til øget risiko for forurening af grundvandet, idet håndtering af gods og andre aktiviteter på havnen sker på befæstede arealer.



Miljø

Miljøklasser

Lokalplanen muliggør erhvervsbebyggelse inden for miljøklasse 4-6.

Mindst tilladte miljøklasse er 4

Omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, og bør som hovedregel placeres i erhvervsområder. Klassen rummer bl.a. autoværksteder, vognmandsvirksomhed, papirvareindustri, visse levnedsmiddelindustrier og mindre overfladebehandlende virksomheder.

Miljøklasse er 5

Omfatter mere belastende produktionsvirksomheder/-fabrikker, og bør placeres i erhvervsområder. Klassen rummer bl.a. visse maskinfabrikker, byggeindustri, møbelindustri og farve og lakindustri.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 6

Rummer en række virksomheder, der kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placering bør finde sted i større erhvervsområder, hvor der kan opnås tilstrækkelig afstand til naboer. Til klassen hører f.eks. savværker, slagterier og større maskin- og betonfabrikker.

Intervallerne i miljøklasserne skal sikre, at der kan ske en zonerings af miljøklasserne. Dette for at dels sikre eksisterende virksomheder og dels for at sikre boligområder mod virksomhedsstøj.

Fredericia Kommune kan dog efter en konkret vurdering af en virksomheds produktions- og miljøtekniske forhold, godkende en virksomhed, der afviger fra den generelle miljøklasse.

Eksisterende lovlig anvendelse må fortsætte som hidtil.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig inden for lokalplanområdet, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboer, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboer uden for lokalplanområdet.

| Område | Hverdage kl. 07-18. Lørdage kl. 07-14. | Hverdage kl. 18-22. Søn- og helligdage kl. 07-22. Lørdage kl. 14-22. | Nat (alle dage kl. 22-07). | Maksimal værdi (alle dage kl. 22-07). |
|---|---|--|----------------------------|--|
| Erhvervs- og industriområde | 70 | 70 | 70 | - |
| Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed | 60 | 60 | 60 | - |
| Blandet bolig- og erhvervsområde | 55 | 45 | 40 | 55 |
| Etageboligområde | 50 | 45 | 40 | 55 |
| Åben-lav boligområde | 45 | 40 | 35 | 50 |
| Rekreativt område | 40 | 35 | 35 | 50 |

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

Der kan i særlige tilfælde fastsættes højere grænseværdier for virksomhedsstøj end de vejledende grænseværdier, ligesom der kan tillades afvigelser fra den tidsmæssige definition af dag-, aften- og natperioden.

Der er i forbindelse med planlægningen for det planlagte silobyggeri foretaget støjmæssige konsekvensberegninger med henblik på at estimere det planlagte anlægs forventede støjbidrag i naboer.



Beregningsresultaterne indikerer at støjgrænserne kan forventes overholdt i eksisterende naboerområder.

Beregningsresultaterne indikerer dog også, at der kan forventes overskridelser af støjgrænserne om aftenen og natten i kommuneplanområdet V.BE.E.2 - område til blandet bolig og erhverv, højhus ved Hannerup Brovej.

Område V.BE.2 er udlagt som blandet bolig- og erhvervsområde med henblik på etablering af en etageejendom. Området er dog hidtil ikke bebygget og placeringen af et sådant miljøfølsomt område tæt på havnens virksomheder giver ved områdets nuværende støjgrænser særlige støjmessige begrænsninger for virksomhederne i erhvervsområdet på havnen.

Luft

I forbindelse med transport og håndtering af korn vil der forekomme emissioner af støv. For begrænsning af støvemissionerne vil aflæsning af korn foregå i et lukket hal med udsugning. Den udsugede luft renses i cykloner og posefiltre før udledning til omgivelserne.

Transport, tørring og håndtering af korn kan medføre risiko for støvemissioner. Støvemissionerne herfra begrænses ligeledes ved rensning af procesluften i cykloner og efterfølgende ledes procesluften gennem filterposesystemer. Procesluften udledes fra posefiltre via afkast i en højde af ca. 14 meter over terræn.

De etablerede cykloner og posefiltre sikrer at de gældende grænseværdier for udledning af støv til omgivelserne overholdes.

Da tørring sker ved anvendelse af fjernvarme er der ikke fyringsanlæg eller energiproducerende anlæg som bidrager til luftforureningen i området.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Områdeklassificering.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af områdeklassificeringen, hvilket omfatter en stor del af jorden i byzone. Områdeklassificeringen betyder, at området som udgangspunkt er let forurennet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket fra eksempelvis industri, bilos m.m. Områdeklassificeringen medfører desuden at al flytning af jord væk fra den enkelte ejendom er omfattet af anmeldeligt og skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.

Den til enhver tid gældende kortlægning efter Jordforureningsloven kan ses på Fredericia Kommunes hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

Undersøgelsespåbud

Siloerne påtænkes placeret i et område, der kan være berørt af uheldet på Dan Gødning A/S.

Der er foretaget en undersøgelse af ejendommen Pakhusvej 2, 7000 Fredericia, matr. nr. 391ph Fredericia Stadsjorder.

Der er ved undersøgelsen fundet en forurening i med gødningsstoffer i grundvandet.

Region Syddanmark har vurderet, at den fundne forurening ligger i udkanten af de områder, som er kraftigst forurennet med gødningsstoffer efter et uheld med en væltet tank på Møllebugtvej 7. Beregninger med Miljøstyrelsens screeningsværktøj til vurdering af risiko for overfladevand viser, at de koncentrationer, der er fundet ved undersøgelse, ikke udgør en risiko overfor Lillebælt.

Regionen har derfor vurderet, at forureningen på det areal, hvor der ønskes opføre nye kornsiloer, ikke udgør en risiko for mennesker og miljø.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og Fredericia Kommune straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.



Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes gældende Regulativ for erhvervsaffald.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer skal planer der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Planer der omfatter mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer af eksisterende planer, skal kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få væsentlig påvirkning af miljøet. Denne indledende vurdering (screening) er obligatorisk. Ved screeningen tages der hensyn til kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 2 og der indhentes udtalelser fra berørte myndigheder.

Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer har Fredericia Kommune afgjort, at lokalplanen er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. 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:

- Visuel påvirkning
- trafik

Miljøvurderingen fremgår af miljørapporten, der ledsager lokalplanen. I næste afsnit kan ses et ikke-teknisk resumé af vurderinger af miljøpåvirkningerne

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme periode som forslag til lokalplan.

Ikke-teknisk resumé

I miljørapporten er der foretaget en vurdering af de mulige miljøpåvirkninger som følge af vedtagelse af lokalplan nr. 351 ved Møllebugtvej.

Lokalplanen erstatter for det konkrete område den eksisterende lokalplan. Lokalplan nr. 351 giver mulighed for etablering af kornsiloeer med tilhørende kornbehandlingsanlæg (renseri og tørreri), idet der kan bygges siloeer i op til 35 meters højde.

Realiseringen af planen betyder, at den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal nedrives.

Lokalplanen kan give nogle øgede miljøpåvirkninger i forhold til det, der er godkendt i den eksisterende lokalplan. Det drejer sig først og fremmest om en øget visuel påvirkning som følge af mulighed for øget bygningshøjde samt forøgelse af trafik med lastbiler til og fra anlægget.

Der er udarbejdet 4 visualiseringer, der viser hvordan det nye byggeri vil tage sig ud fra forskellige punkter i området.

Den eksisterende Lokalplan nr. 26, giver mulighed for, at der kan bygges i op til 20 meters højde, som dog ikke er udnyttet til fulde i området. Med den nye Lokalplan nr. 351 gives der mulighed for at bygge i en højde på op til 35 meter, hvilket vil medføre, at der indenfor området vil være en generel mulighed for at bygge højere end de omkringliggende arealer, som fortsat vil være omfattet af Lokalplan nr. 26.

En gennemførelse af Lokalplan nr. 351 vil primært medføre visuelle påvirkninger for bebyggelsen ved Egernvej, samt set fra Strandvejen. Fra de øvrige undersøgte standpunkter (øst for anlægget og i større afstande) vil de planlagte anlæg i høj grad blive skjult af, eller integreret i den eksisterende bebyggelse i området og på de øvrige havneområder.



Trafikken til den nye kornterminal kommer primært fra Strandvejen (Syd), hvorefter den kører ind på havneområdet og hen til den nye kornterminal via Nyhavnvej-Møllebugtvej-Oceankajen-Nyhavnvej.

Kornterminalen vil forøge trafikken i området med 7.000 lastbiler/år i cirka fire måneder om året, hvilket svarer til cirka 80 arbejdsdage. Det giver cirka 88 kørsler pr. dag pr. vej. Når dette omregnes til spidstemetrafik giver det 11 lastbiler i hver retning (til og fra anlægget). Dette forventes ikke at gøre nogen væsentlig forskel på trafikafviklingen i krydset i spidstimen, eftersom spidstime belastningen her allerede er høj (500 køretøjer på Vestre Ringvej og 1.900 køretøjer på Strandvejen). Den generelle trafikudvikling vil desuden være den primære årsag til trafikafviklingsproblemer i krydset, da der fra Strandvejen vil tilføjes 50 lastbiler og 300 personbiler i spidstimen.

Der vil i fremtiden forventeligt være en højere uheldsfrekvens eftersom trafikken i området stiger. Den primære faktor vil dog være grundet den trafikale fremskrivning. Der tilføjes eksempelvis 50 lastbiler i spidstimen fra 2017 til 2027 grundet fremskrivningen på Strandvejen (Syd), mens der tilføjes 11 lastbiler grundet kornterminalen. Uheldssituationerne må antages fremadrettet at være af samme slags som i den nuværende situation.

VVM

I følge Planloven må visse typer af virksomheder og anlæg ikke påbegyndes, før der er udarbejdet en redegørelse for anlæggets miljømæssige konsekvenser i form af en VVM-redegørelse (Vurdering af Virkninger på Miljøet).

Lokalplanen muliggør anvendelser som evt. kan medføre særlige krav i forhold til etablering og ibrugtagning, herunder konkrete projekter og anlæg som kan kræve en VVM-redegørelse.

Siloanlægget vurderes at være omfattet af bilag 2, pkt. 10 a anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål i VVM-bekendtgørelsen.

Der er foretaget en screening for at vurdere, om anlægget/projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

Fredericia Kommune har på baggrund af VVM-screening vurderet, at anlægget må antages ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke kræver udarbejdelse af en særlig vurdering af projektets virkninger på miljøet (VVM-redegørelse).

Afgørelsen er truffet efter kriterierne i bilag 3 til VVM-bekendtgørelsen. Det er vurderet, om anlægget, på grund af dets art, dimensioner eller placering må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet (VVM-pligt).

Afgørelsen begrundes ud fra, at den ønskede etablering af siloanlægget til opbevaring af korn ikke forventes at påvirke miljøet i væsentlig grad.

Arkæologiske forhold

Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren forud for igangsætning af anlægsarbejder anmode Vejle Museum om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og Vejle Museum skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens § 26 og 27.



Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet ligger uden for område udlagt opvarmning med kollektiv varmforsyning. Områdets bygninger varmforsynes derfor individuelt.

Renovation/affald

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

For erhvervsvirksomheder skal renovationen overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Tilladelser fra andre myndigheder

Der kan ikke opnås byggetilladelse, ligesom der ikke må foretages ændringer af eksisterede lovlige forhold før der er opnået tilladelse hertil jf.:

Politiet

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



Lokalplanens bestemmelser

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



§ 1 Lokalplanens formål

§ 1

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål med relation til havnen,
- At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området i overensstemmelse med kommuneplanens ramme bestemmelser,



§ 2 Område- og zonestatus

Afgrænsning

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter del af matr. nr. 391 ph og 424, begge Fredericia Stadsjorder, Hannerup.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 30. marts 2017 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Zoneforhold

§ 2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.



§ 3 Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål primært forbeholdt havneorienterede virksomheder i miljøklasse 4-6.

Det vil sige forskellige former for fremstillingsvirksomhed, lager, administration og servicevirksomhed.

Udnyttede arealer forbeholdes udvidelser af eksisterende virksomheder eller nye havnerelaterede virksomheder.

§ 3.2

Der må inden for hele lokalplanområdet etableres helt eller delvist underjordisk kælder til bl.a. parkering, depoter og teknik.

§ 3.3

Der må etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.



§ 4 Udstykning

§ 4.1

Ingen grund må udstykkes mindre end 1000 m².

§ 4.2

Uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse, må parkeringsarealer udstykkes separat.

Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Ad § 4.1

Note: Godkendelse af udstykninger kan ikke finde sted, før et samlet vejprojekt for lokalplanområdet er godkendt.



§ 5 Vej, sti og parkering

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra tilslutning til Møllebugtvej og/eller Nyhavnvej.



§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

§ 6.1

Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv.

§ 6.2

Kabler, rør og ledninger til områdets tekniske forsyning skal fremføres som jordkabler.

§ 6.3

Anlæg til indvinding af solenergi må ikke etableres på terræn, men skal integreres i bebyggelsens arkitektur.

§ 6.4

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

§ 6.5

Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes med ensartede parkarmaturer med lyspunktshøjde på max. 3,5 meter, og så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer.

§ 6.6

Regn- og overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes indenfor lokalplanområdet inden afledning til recipient.

Ad § 6.6

Befæstelsesgraden fremgår af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Eventuelle regnvandsbassiner skal udføres som beskrevet i Fredericia Kommunes vejledning til etablering af regnvandsbassiner.



§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 100 ved anvendelse til erhvervsformål.

Placering

§ 7.2

Bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 3 – Fremtidige forhold, viste byggefelter.

Højde

§ 7.3

Intet punkt af bebyggelse eller anlæg må være højere end 35 m målt i forhold til eksisterende terræn

Siloerne må have en højde på de lodrette facader på 25 m med en konisk top på yderligere 5 m med en topdiameter på omkring 1 m op mod transportør.

Oven for siloanlægget kan etableres anlæg til transport af korn til og fra siloerne.

Dele af virksomheden må opføres i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Det gælder f.eks. skorstene, kraner og lignende.



§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

§ 8.1

Alle bygninger/anlæg inden for lokalplanområdet skal fremstå i samme materialer og samme farver. Materialerne må ikke være reflekterende, og skal fremstå med en galvaniseret overflade eller males i farverne lys grå eller lys støvet blå. Mindre bygningsdele, herved forstås et areal der er mindre end 1/10 af den enkelte bygnings facadeareal, må udføres i andre materialer og farver

Anlæg til indvinding af solenergi

§ 8.2

Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

Skiltning

§ 8.3

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo.

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firma-logo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Facadeskiltning skal gives tilpasses bygningers/anlægs størrelse. Facadeskilte må maks. have en udstrækning, der svarer til 10 % af facadearealet.

Skiltning må ikke rage ud over bygningsfacaden, hverken til siden eller over tag.

Der må ikke skiltes på bygningers tage.

§ 8.4

Der må ikke opsættes løse skilte, pyloner, flagstænger, lysskilte og/eller udhængsskilte inden for lokalplanområdet.

§ 8.5

Der må alene skiltes for virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet.

§ 8.6

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis levering af varer og gods.



§ 9 Ubebyggede arealer

Oplag

§ 9.1

Oplagring af varer og affald må kun ske i bygninger eller inden for visuelt afskærmede områder.



§ 10 Terrænregulering

§ 10.1

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:2.

Ved terrænreguleringer skal sikres, at reguleringerne ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning.

§ 10.2

Både i forbindelse med og efter byggemodning skal der, hvis der terrænreguleres nærmere vejskel end 3 m, søges tilladelse hos Vejmynigheden.



§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§ 11.1.

Ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.



§ 12 Servitutter

§ 12.1

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



§ 13 Ophævelse af lokalplan

§ 13.1

Lokalplan 26 Møllebugthavnen vedtaget 7. februar 1979 af Fredericia Byråd ophæves for det område lokalplan 351 omfatter ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 351.



§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

§ 14.1 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, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19)

Naboorientering

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt 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 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 privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

§ 14.2 Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af Fredericia Kommune endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder de 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 en foregribelse af 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, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser til lokalplanens indhold, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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



Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

8 maj 2017

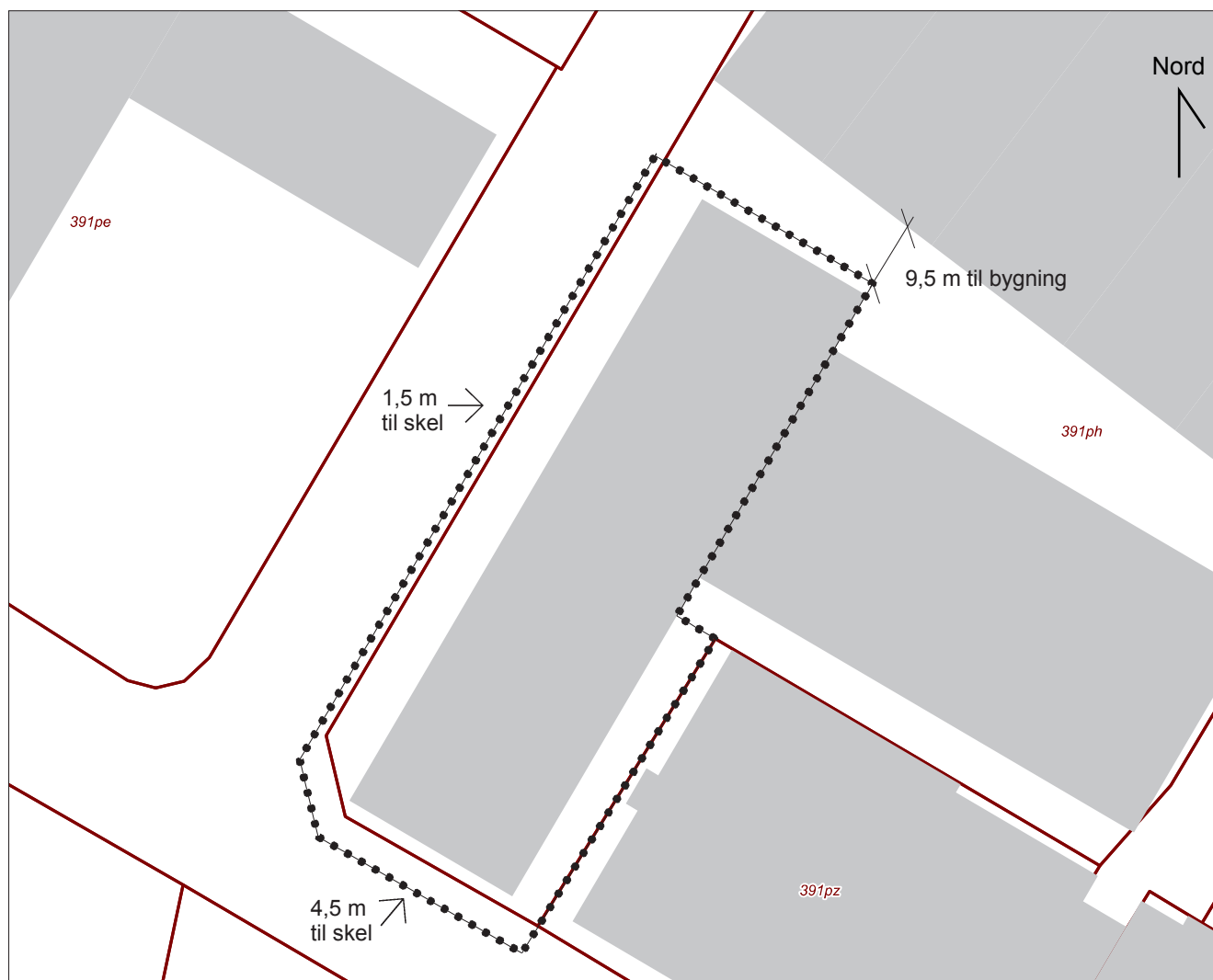
Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

10. maj - 5. juli 2017

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



Signaturforklaring

 Lokalplansafgrænsning

 Matrikelstel

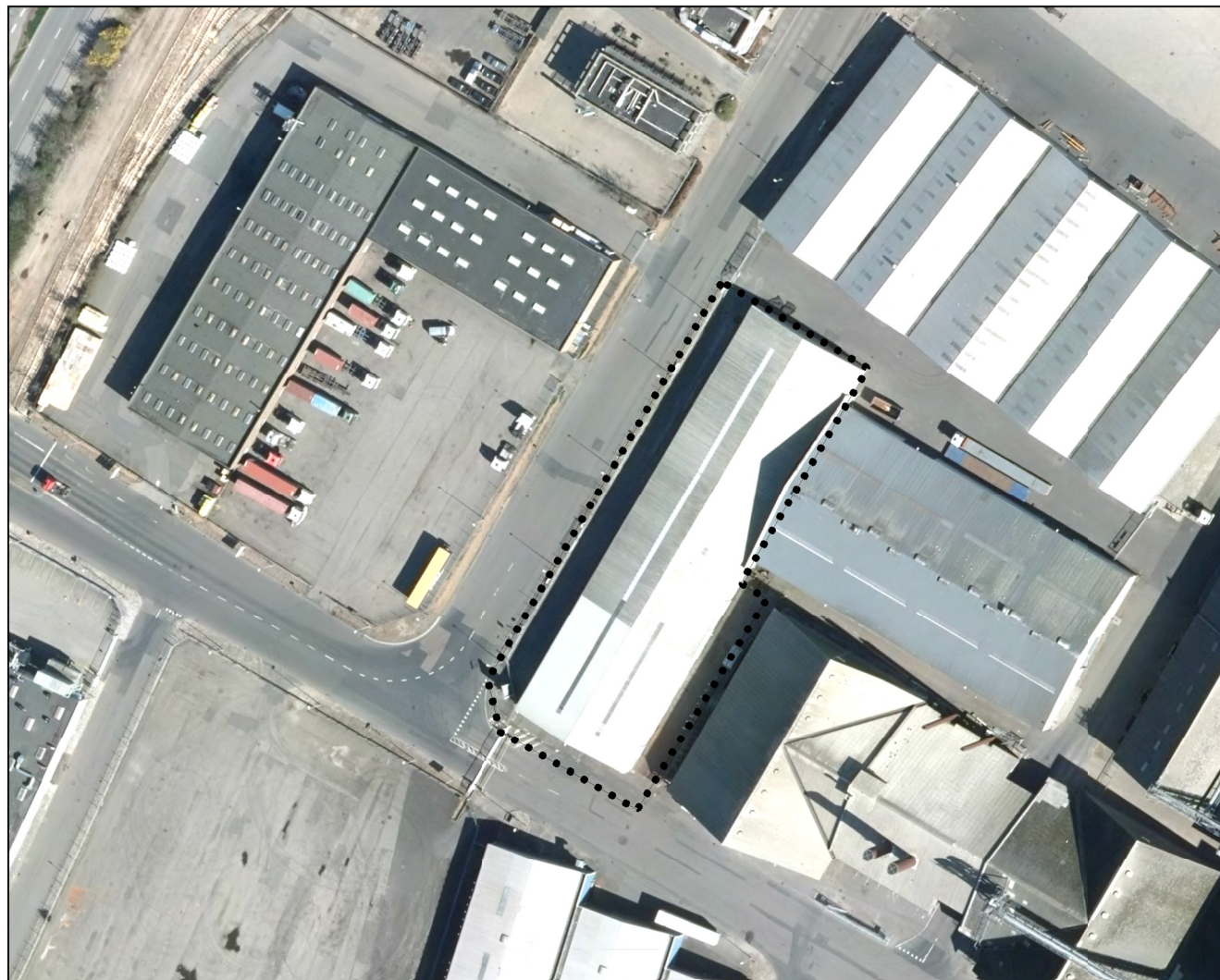
 Eksisterende bygninger

19. april 2017

0 75 meter



Kortbilag 2 - Luftfoto



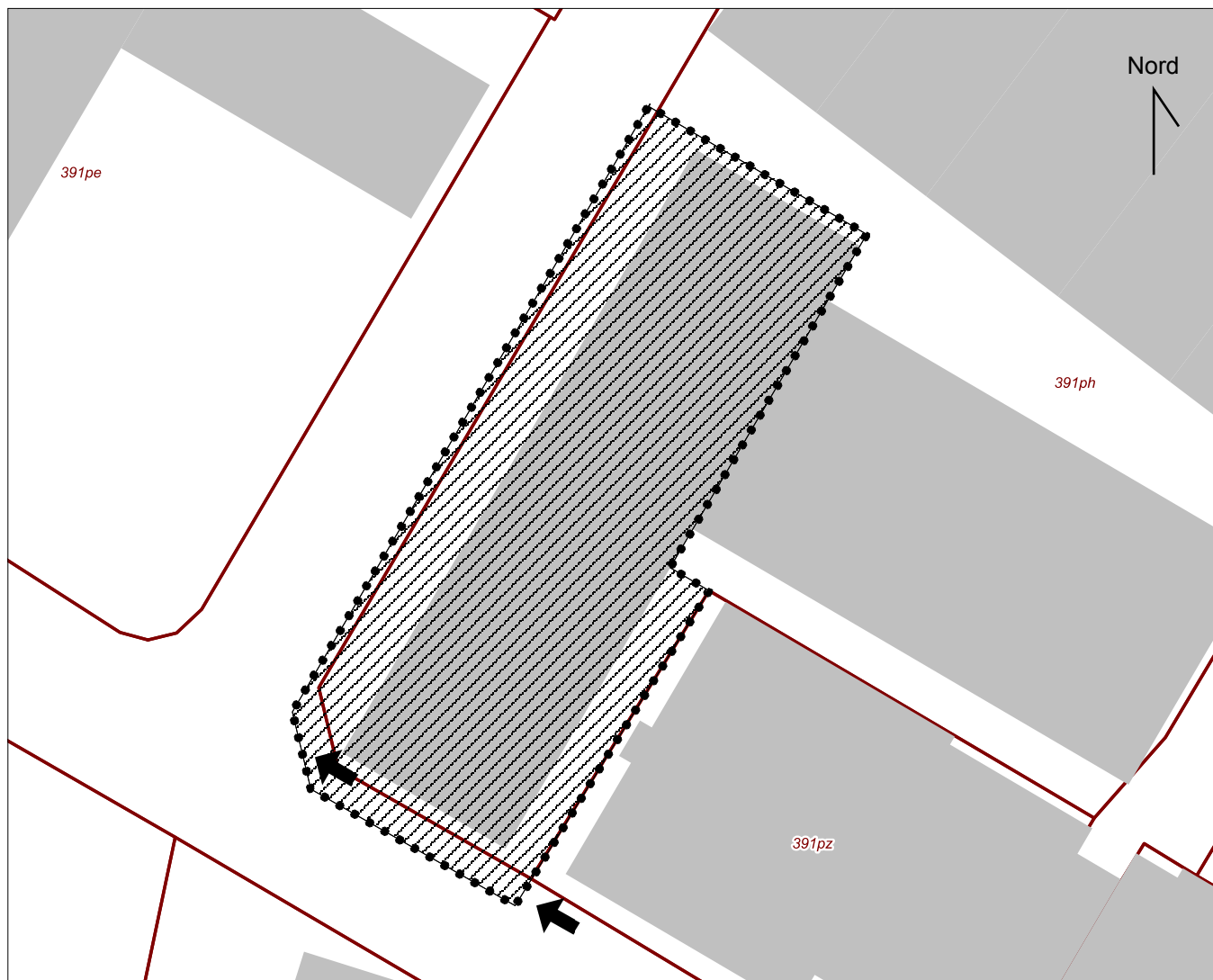
Signaturforklaring

 Lokalplansafgrænsning

19. april 2017



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold



Signaturforklaring

 Lokalplansafgrænsning Matrikelskel Eksisterende bygninger Byggefelt Overkørsel / indkørsel

19. april 2017

0  75 meter





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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