



**Referat fra mødet i
By- og Planudvalget**

(Indeholder åbne dagsordenspunkter)

Mødedato: Mandag den 4. december 2017

Mødested: Mødelokale 505

Mødetidspunkt: Kl. 15:30 - 16:00

Medlemmer: Formand: Steen Wrist Ørts (A)
Næstformand: Nicolaj Wyke (V)
Christian Bro (A)
Jan Schrøder (O)
Lars Ejby Pedersen (A)

Fraværende: Steen Wrist Ørts
Jan Schrøder





Indholdsfortegnelse

66	Godkendelse af dagsorden.....	3
67	Vedtagelse af forslag til Lokalplan 355 - Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter og Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 - 2025	4





66 Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.:

Sagen afgøres i: By- og Planudvalget

Sagsresumé:

Sagsbeskrivelse:

Økonomiske konsekvenser:

Vurdering:

Indstillinger:

Fagafdelingen indstiller

Bilag:

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-12-2017:

Godkendt.

Fraværende: Steen Wrist Ørts, Jan Schrøder





67 Vedtagelse af forslag til Lokalplan 355 - Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter og Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 - 2025

Sagsnr.:17/4394

Sagen afgøres i: Byrådet

Sagsresumé:

By- og Planudvalget vedtog den 16. august 2017 at igangsætte en planproces for udarbejdelse af ny lokalplan for et erhvervsområde i Prinsessens Kvarter. Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser til videns- og produktionsbaserede erhvervstyper.

Teknik & Miljø har udarbejdet forslag til Lokalplan 355 – Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et forslag til Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 – 2025. Det samlede planforslag ledsages af en miljørapport.

Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at det samlede planforslag vedtages og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplan 355 gælder for et område, der afgrænses af Gl. Ribevej mod nord, mod øst og syd af Vejle Landevej og Skærbækvej og mod vest af et erhvervsområde, der er omfattet af lokalplan 266 (Erhvervsområde syd for Gl. Ribevej – vestlige del). Området ligger ca. 9 km vest for Fredericia.

Lokalplanområdet er ca. 60,5 ha stort og ligger i landzone.

Lokalplanen udlægger et areal til erhvervsformål og muliggør den videre udvikling af DanmarkC. Planen udlægger også et større naturområde/grønt friareal, som udover at tilbyde gode muligheder for ophold og friluftaktiviteter også skal sikre drikkevandsinteresserne i området.

Med lokalplanens vedtagelse er det intentionen, at dette område gøres særligt attraktivt for virksomheder der etablerer sig i kompetenceklynger indenfor videnserhverv, produktion eller visse serviceerhverv. Det kunne fx være indenfor bioinformatik, sensorteknologi, medicoindustri, elektronik eller forarbejdning af fødevarer m.v.

Lokalplanen disponerer området i fire delområder. Delområde I – III udlægges til erhverv i miljøklasse 2-5. Delområde IV udlægges til naturområde/grønt friareal, som kan anvendes til friluftaktiviteter m.m. Delområde IV må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner, madpakkehuse, bålhytter o.l., som understøtter områdets brug til friluftaktiviteter. Der kan dog etableres nødvendige anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning.





Der er foretaget en zoning af delområderne til erhverv, således at det erhvervsområde, der ligger tættest ud mod det kommende boligområde nordøst for Vejle Landevej, udlægges til virksomheder, der påvirker omgivelserne i mindre grad end de øvrige områder. Det grønne område op mod Gl. Ribevej udgør overgangen til det åbne land.

Lokalplanen muliggør bebyggelse i op til 24 meters højde i delområde I og III. I delområde II muliggøres bebyggelse i op til 35 meters højde.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 100 for den enkelte ejendom indenfor området.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde I, II og III til byzone, mens delområde IV forbliver i landzone.

Kommuneplanen

Området udgør den nordligste del af kommunens store sammenhængende erhvervsområde DanmarkC.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde TD.E.4B og TD.E.4C, der udlægger området til erhvervsformål i miljøklasse 1-3 og 3-6.

Begge rammeområder er udlagt til mellemstore og store virksomheder med store transportbehov, specielt erhverv med behov for jernbanetransport. Der er mulighed for fremføring af firmaspor til kommende virksomheder i området. Det visuelle udtryk skal sikres gennem krav til beplantning, byggeriets udseende og materialevalg samt tilpasning til omgivelserne. Begge områder er omfattet af kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning. Begge områder kan bebygges i op til 24 meter, i 3 etager.

Området mod nord, TD.E.4B, er også udlagt som ny natur af hensyn til vandindvindingsinteressen og for at sikre en grøn kile mellem Hejse og Kongsted. Ny natur betyder, at området skal udtages af landbrugsmæssig drift primært med henblik på at reducere nitratforurening af grundvandet.

Da lokalplanen udlægger den nordlige del af området til naturområde og ændrer på erhvervsområdets anvendelse samt bebyggelsesregulerende bestemmelser, er planen ikke i fuld overensstemmelse med kommuneplanen.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Tillæg 17 til Kommuneplan 2013-2025 offentliggøres sammen med lokalplanen.

Såfremt Lokalplan 355 med Tillæg 17 til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune først vedtages efter Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune er endeligt vedtaget, vil Tillæg 17 til Kommuneplan 2013-2025 i stedet komme til at hedde Tillæg 1 til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune.





Forslag til Lokalplan 355 og Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedlagt dagsordenspunktet som bilag 1 og 2.

Miljøvurdering

Planforslaget ledsages af en miljørapport, der behandler lokalplanens miljøpåvirkning af omgivelserne og omgivelsernes påvirkning af lokalplanområdet.

Følgende parametre er medtaget i miljøvurderingen:

- Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna
- Befolkning og menneskers sundhed
- Jordbund
- Vand
- Luft
- Klima
- Materielle goder
- Landskab
- Kulturarv
- Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer

Der er udarbejdet en landskabsvurdering med tilhørende volumenstudie, som illustrerer, hvordan landskabet kan påvirkes, hvis lokalplanen realiseres.

Miljørapporten er vedlagt lokalplanforslaget som et selvstændigt dokument og vedlægges dagsordenspunktet som bilag 3. Landskabsvurderingen er vedlagt miljørapporten. Der er udarbejdet et ikke-teknisk resume af miljørapporten, som indgår i lokalplanen.

Høring af risikomyndighederne

Da lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszonen for en risikovirksomhed (Taulov Tank Terminal), skal der jf. risikobekendtgørelsens foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen.

Følgende risikomyndigheder er hørt:

Fredericia Kommune, Trekantområdets Brandvæsen, Beredskabsstyrelsen, Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet. Høringssvarene skal jf. risikobekendtgørelsen inddrages i vedtagelsen af den endelige plan.

Økonomiske konsekvenser:

Det vurderes, at de afledte økonomiske konsekvenser ved realisering af erhvervsbyggeri i området, som lokalplanen vil give mulighed for, vil være af stor positiv betydning for kommunens fortsatte vækst og udvikling.

Idet DanmarkC med realiseringen af denne lokalplan vil blive yderligere udbygget, vil trafikken til/fra området på sigt blive forøget. En realisering af lokalplanen vil indebære, at der på sigt skal ske en opgradering af





Skærbækvej, som udbygges med to spor, samt at der skal udføres kryds- og/eller kanaliseringsanlæg i tilknytning til lokalplanens område.

Vurdering:

Den planlagte bebyggelse vurderes at være i overensstemmelse med de overordnede intentioner i Masterplanen for DanmarkC og kommuneplanens mål og rammer for udviklingen af Prinsessens Kvarter.

Lokalplanen vil muliggøre realisering af et spændende og attraktivt erhvervsområde i tilknytning til de eksisterende erhvervsområder.

Indstillinger:

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet,

1. at forslag til Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 – 2025 med den ledsagende miljørapport vedtages og udsendes i offentlig høring, og
2. at hvis Tillæg 17 til Kommuneplan 2013-2025 vedtages efter Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune er endeligt vedtaget, vil Tillæg 17 til Kommuneplan 2013-2025 i stedet være Tillæg 1 til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune og
3. at forslag til Lokalplan 355 med den ledsagende miljørapport vedtages og udsendes i offentlig høring, og
4. at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af planforslaget og miljørapporten.

Bilag:

Åben - Forslag til Lokalplan 355 Erhvervsområde i Prinsessens Kvarter

Åben - Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 - 2025

Åben - Miljørapport_Lokalplan 355 og Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 - 2025.pdf

Åben - Landskabsvurdering og volumenstudier

Beslutning i By- og Planudvalget den 04-12-2017:

Anbefales.





Fraværende: Steen Wrist Ørts, Jan Schrøder

Beslutning i Byrådet den 04-12-2017:

Godkendt.

Fraværende: Steen Wrist Ørts, Kurt Halling, Jan Schrøder

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-12-2017:

Anbefales.





Underskriftsside

Steen Wrist Ørts

Nicolaj Wyke

Lars Ejby Pedersen

Christian Bro

Jan Schrøder
