



Lokalplan 355

Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter

Vedtaget af Fredericia Byråd
den 5. marts 2018



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3	§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	37
Hvad er en lokalplan?	3	§ 12 Servitutter	38
Lokalplanens formål og baggrund	4	§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	38
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5	§ 14 Grundejerforening	39
Lokalplanens hovedtræk	7	§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	39
Forhold til anden planlægning og lovgivning	11	Vedtagelsespåtegning	41
Tilladelser fra andre myndigheder	17		
Miljøvurdering	18		
Sammenfattende redegørelse for lokalplan 355 Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter og tillæg 1 til Kommuneplan 2017 - 2029	22	Bilag	42
		Bilag A - Miljøklasser	42
Bestemmelser	28	Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	43
§ 1 Lokalplanens formål	29	Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	45
§ 2 Område og zonestatus	29	Kortbilag 3 - Fremtidige forhold, anvendelse	47
§ 3 Anvendelse	30	Kortbilag 4 - Fremtidige forhold, illustrationsplan	49
§ 4 Udstykning	31		
§ 5 Vej, stier, torvepladser og parkering	32		
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	33		
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	33		
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	34		
§ 9 Ubebyggede arealer	36		
§ 10 Terrænregulering	37		



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang, placering og udformning, veje og stier, parkering, 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 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. Lokalplanforslaget skal annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Indkomne bemærkninger fra høringsperioden skal indgå i kommunens videre overvejelser, men det er alene Fredericia Kommune der afgør, om bemærkningerne skal medføre ændringer, når lokalplanen skal vedtages endeligt.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen skal den indberettes til PlansystemDK, hvor den vil være offentligt tilgængelig.

En lokalplan består af to afsnit. I afsnittet "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning. Redegørelsen tjener til forståelse af lokalplanen og dens bestemmelser og gør rede for de bagvedliggende undersøgelser.

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige regulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere.

De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, eksisterende og ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for beplantning, belægning skiltning, facadebelysning og øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Desuden indeholder afsnittet bestemmelser for lokalplanens retsvirkninger.



Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanen 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 naturområde/grønt friareal, som udover at tilbyde gode muligheder for ophold og friluftaktiviteter også skal sikre drikkevandsinteresserne i området.

Lokalplanens bestemmelser skal skabe rammerne for et samlet, helstøbt erhvervsområde med god, funktionel vejbetjening og give sikkerhed for virksomhedernes fremtidige vilkår.

Med udarbejdelsen af denne lokalplan, ønsker kommunen at realisere kommuneplanens muligheder for den videre udvikling af DanmarkC. Målet er at skabe sikkerhed om de planlægningsmæssige rammer for området og derigennem at stimulere investoreres interesse for denne del af Prinsessens Kvarter.

Kommunen ønsker med denne lokalplan at gøre dette område særligt attraktivt for virksomheder der etablerer sig i kompetenceklynger indenfor videnserhverv, produktion eller visse serviceerhverv.

Endelig lægger lokalplanen op til, at der inddrages bæredygtige løsninger i byggeri og klimatilpasning.



Luftfoto med lokalplanafgrænsning



Lokalplanområdet og dets omgivelser

Denne lokalplan 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. Området ligger ca. 9 km vest for Fredericia. Lokalplanområdet er ca. 60,5 ha stort.

Lokalplanområdet udgør den nordlige del af erhvervsområdet i DanmarkC og grænser mod vest, syd og sydøst op til erhvervsområder, der er under udbygning. Mod nord grænser området op mod det åbne land med enkelte landejendomme. Området nordøst for lokalplanområdet må på sigt forventes at blive udbygget med boliger. Området er udlagt til boligområde i kommuneplanen (V.B.5 – Boligområde, Skovkrogen og Stoustrup Skovvej og V.B.12 – Boligområde, Himmerigshuse)). Øst for Skærbækvej ligger hotellet Hejse Kro.

Størstedelen af området anvendes ved planens udarbejdelse til landbrug.



Bevaringsværdigt stuehus ved Gl. Ribevej 19.

Den eksisterende bebyggelse udgøres af to landbrugsejendomme i områdets nordlige og vestlige del samt en enkelt bolig ud til Gl. Ribevej.

Stuehuset på Torpgård, Gl. Ribevej 19 er opført i gule sten med tag af asbestcement fra 1870. Stuehuset er registreret som bevaringsværdig i Fredericia Kommuneatlas med bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi). Bygningen på adressen Gl. Ribevej 21 af mursten med tegltag er registreret i Fredericia Kommuneatlas med bevaringsværdi 6 (middel bevaringsinteresse).

Områdets øvrige eksisterende bebyggelse repræsenterer ingen særlige bevaringsværdier.

Der løber el-transmissionsledninger henover områdets østlige del.

I områdets sydlige del har EnerginetDK etableret en transformatorstation.



Området gennemskæres af transmissionsledninger.

Lokalplanområdets nordøstlige del gennemløbes af et mindre vandløb - Tranekær Bæk, som er delvist rørlagt.

Der er adgang til området via markveje (privat fællesveje) der har indkørsel fra henholdsvis Gl. Ribevej og Skærbækvej. I lokalplanområdet vestlige kan man køre ind til området via Torpvej (privat fællesvej) fra Gl. Ribevej. Vejen fører ind til landbrugsejendommen Tranekærgård, Torpvej 27.

Områdets eksisterende forhold er vist på kortbilag 2.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres lokalplanens delområder I, II og III til byzone, mens delområde IV fastholdes i landzone.



Tranekærgård, Torpvej.



Gl. Ribevej 19 set mod vest.



Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til erhverv med udgangspunkt i den klassificering af virksomhedernes miljøpåvirkning, der er fastlagt i kommuneplanens miljøklassifikation, som indgår som bilag A til lokalplanen.

Delområde I og II udlægges til erhverv i miljøklasse 3 - 5. Her kan der etableres fra håndværkspræget virksomhed til industrivirksomheder, som belaster omgivelserne i nogen grad. Det er ikke hensigten, at lokalplanen skal muliggøre etablering af udendørs oplag eller udendørs håndtering af materialer, der måtte kunne give anledning til støv- og lugtgener eller anden luftforurening. Af hensyn til drikkevandsinteresser inden for delområde II kan der her ikke etableres virksomhed, som udgør en særlig risiko for forurening af grundvand.

Delområde III udlægges til erhverv i miljøklasse 2 - 4. I delområdet kan der etableres virksomheder, som kun belaster omgivelserne i mindre omfang.

Delområde IV udlægges til naturområde og grønt friareal. Området er ikke at betragte som rekreativt område, hvor der er særligt skærpede støjkrav. Her kan der også etableres anlæg til håndtering af overfladevand som fx regnvandsbassin, regnbede og lignende, som kan optage, forsinke og afdampe vand fra nedbør, før det afledes eller nedsives – såkaldte "LAR-løsninger". I de områder hvor der er drikkevandsinteresser skal det dog vurderes, om der kan ske nedsivning af nedbør. Området kan ikke bebygges. Der kan dog etableres mindre bygninger og anlæg, som understøtter brugen af området til friluftaktiviteter som fx mindre hytter, læskure, motions- og legeredskaber samt opstilles borde, bænke og lignende. Fredericia Kommune har i 2008 udarbejdet et prospekt for området syd for Gl. Ribevej, som delområde IV vil udgøre en del af. Intentionerne for arealets udvikling i prospektet kan fortsat være inspiration for delområdets fremtidige udformning, selvom arealets afgrænsning efterfølgende er ændret.

Lokalplanen har fokus på at gøre dette område særligt attraktivt for

virksomheder der etablerer sig i kompetenceklynger indenfor viden-serhverv, produktion eller visse serviceerhverv. Det kunne fx være indenfor edb, bioinformatik, sensortechnologi, medicoindustri, elektronik eller forarbejdning af fødevarer, med flere. Sådanne virksomheder er ofte følsomme over for støv og fugt i omgivelserne. Det er derfor ikke hensigten at der etableres virksomheder i lokalplanens område, der medfører væsentlig påvirkning af omgivelserne med støv eller fugt.

Der kan ikke etableres risikovirksomheder i området, jf. Risikobekendtgørelsen. Risikovirksomheder er virksomheder, der med håndtering af produkter m.v. medfører særlig risiko for mennesker fx ved brand, eksplosion eller farlige udslip.

Der kan ikke etableres boliger eller institutioner inden for lokalplanområdet.

Der må i området ikke foregå detailhandel, bortset fra virksomhedernes mulighed for salg af egne produkter fra et mindre salgslokale.

Disponering af området

Lokalplanen fastlægger den overordnede placering og omfang af de kommende bebyggelser og anlæg i området, infrastruktur, vejadgang til området samt grønne områder, opholds- og friarealer.

Lokalplanen disponerer området i fire delområder. Delområde I – III udlægges til erhverv. Delområde IV udlægges til naturområde. Der er foretaget en zoning af delområderne til erhverv, således at det erhvervsområde, der ligger tættest på 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.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Der kan etableres vejadgang ind i området fra Prinsessens Kvarter, Skærbækvej eller Vejle Landevej, i princippet som angivet på kortbilag 3. Der kan etableres en eller flere stamveje igennem området, hvorfra



kan der etableres stikveje, som kan betjene områdets erhvervsejendomme i forhold til områdets fremtidige udstykning. Lokalplanen fastlægger vejudlæg og kørebanebredder for de fremtidige veje, så det sikres, at de kan håndtere den fremtidige trafik sikkert og funktionelt. Vejene bør udlægges, så der gives mulighed for at skabe en fremtidig forbindelse til erhvervsområdet mod vest og syd, hvis der opstår behov herfor.

Der kan inden for delområde IV etableres stiforbindelser, som tilgodeser områdets anvendelse til friluftsliv i naturområdet. Hensigten er, at der skabes stiforbindelser til områdets veje, så virksomhedernes medarbejdere får let adgang til at benytte området til fx picnic, motion eller andre former for ophold.

Udstykning

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for størrelser af grunde, der kan udstykkes.



Lokalplanområdet set fra syd.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Det kan være vanskeligt i erhvervsområder, at forudsige karakter og udformning af ny bebyggelse, som i høj grad er bestemt af virksomhedernes størrelse, produktionsforhold mv. Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens højde og placering i forhold til veje og naboskel samt udnyttelsen af grunden, er derfor fastlagt med henblik på at tilgodese en bred gruppe af virksomheders forskellige behov.

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.

Mod Skærbækvej udlægger lokalplanen en byggelinje på 60 m fra vejmidte. Inden for byggelinjen, må der ikke etableres bebyggelse eller andre større anlæg. Arealet kan anvendes til bl.a. færdselsarea-



EnerginetDK har etableret en transformerstation i områdets sydlige del.



ler, parkering og oplag. Vejbyggelinjen på 20 m som vist på kortbilag 3 ("Bufferareal mod vej") skal sikre mulighed for fremtidig udvidelse af vejen samt gode muligheder for at fremføre forsyningsledninger og lignende i fremtiden.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for brug af materialer og farver til byggeri og skiltning, som sikrer, at erhvervsområdet får en overordnet, sammenhængende karakter.



Perspektivskitse af mulig fremtidig bebyggelse ved Skærbækvej

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Lokalplanen udlægger en grøn bufferzone på 20 m ud mod Skærbækvej og Vejle Landevej. Lokalplanen fastlægger, at dette areal kun må anvendes som græsareal, som kan beplantes med enkeltstående træer og buske. Området må ikke anvendes til oplag, parkering, udstilling, skiltning eller lignende.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres udendørs opholdsarealer for områdets ansatte svarende til 10% af erhvervsetagearealet. Opholdsarealerne skal etableres, så de er egnede til formålet. Opholdsarealerne må etableres på terræn og/eller på tagflader. Såfremt en virksomhed har store bygningsarealer men kun få ansatte, kan kravet til opholdsareal nedsættes.

Delområde IV udlægges til grønt friareal, som kan anvendes til naturareal, friluftaktiviteter og LAR-løsninger til håndtering af vand fra nedbør. Regnvandsbassiner skal udformes som naturlige søer og indgå i en samlet landskabsbearbejdning af området, så det fremstår som et samlet grønt naturområde. Områdets eksisterende bæk kan omlægges, så den indgår som et landskabelement i det grønne område. Det er hensigten, at dette område kan anvendes og indrettes til brug som fri- og opholdsareal for erhvervsområdets medarbejdere.

To af områdets eksisterende diger er indarbejdet i områdets fremtidige struktur. Digerne, som er markeret på kortbilag 2, sikres bevaring med bestemmelser i lokalplanen, der fastlægger, at digerne og beplantningen på dem skal beskyttes. Planen muliggør dog gennembrud af digerne ved stier og veje, når indtrykket af diget opretholdes. Lokalplanen stiller ikke krav om, at områdets øvrige dige skal bevares i den fremtidige udbygning.

Terrænregulering

Erhvervsvirksomheder kræver ofte meget store flader i samme niveau til produktions- og lagerbygninger samt manøvre- og oplagringsplads. Selvom området er forholdsvis fladt, kan dette give behov for større

reguleringer af terrænet. Lokalplanen åbner for større terrænregulering, men stiller krav om at overgangen til naturligt terræn skal ske med jævne overgange, så reguleringerne ikke medfører en uklædelig terrassering af området.

Bevaringsværdig bebyggelse

Bygningen på Gl. Ribevej 19, som er registreret med høj bevaringsværdi, må ikke nedrives uden byrådets tilladelse.

Grundejerforening

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres en grundejerforening, som forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles grønne områder samt regnvandsbassiner, i det omfang, at de ikke optages som kommunale arealer. Endvidere vil grundejerforeningen fungere som en god dialogpartner for kommunen i områdets fremtidige udvikling.



Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer:

Retningslinje 3.3.1. "Retningslinje for lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder".

Retningslinje 3.2.1. "Retningslinje for skovrejsningsområde".

Retningslinje 3.4.3. "Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder".

Retningslinje 2.5.2. "Retningslinje for byudvikling og grundvand".

Retningslinje F6.4.1 "Planlægningzone omkring risikovirksomhed".

I det følgende gennemgås retningslinjernes betydning for lokalplanen.

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. Området, der er omfattet af udpegningen, ligger delvist inden for lokalplanens delområde IV, som udlægges til grønt område og anvendelsen her vil således være i overensstemmelse med retningslinjen, men en lille del af området berører nyt erhvervsareal.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med udpegningen, hvorfor Kommuneplantillæg nr. 1 til 2017-2029 udtager lokalplanens område som lavbundsareal i kommuneplanen.

Skovrejsning – Retningslinje 3.2.1.

Skovrejsningsområder skal beskyttes mod arealanvendelser og anlæg, der kan virke hindrende for skovtilplantning. Hele lokalplanområdet er udlagt som skovrejsningsområde og er omfattet af retningslinjen for skovrejsning. Planlægningen vil indskrænke skovrejsningsområdet.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med udpegningen, hvorfor Kommuneplantillæg nr. 1 udtager lokalplanens område som skovrejsningsområde i kommuneplanen.

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. Den nordlige del af området (TD.E.4B) er udlagt som ny natur og omfattes af retningslinjen. Området er udlagt til ny natur af hensyn til vandindvindingsinteressen og for at sikre en grøn kile mellem Hejse og Kongsted. Hensigten med udlægningen er, at området skal udtages af landbrugsmæssig drift primært med henblik på at reducere nitratforurening af grundvandet. Området der er udpeget til økologisk forbindelse vil blive indskrænket som led i planlægningen.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med udpegningen, hvorfor Kommuneplantillæg nr. 1 reducerer en del af lokalplanens område som økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse i kommuneplanen.

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.

Den nordvestligste del af området udgør indvindingsopland til Kongsted Vandværk og er omfattet af retningslinjen for byudvikling og grundvand.

Planforslaget udlægger området til grønt område og vil fremover ikke kunne bebygges industrielt.



Planlægningszone omkring risikovirksomhed - Retningslinje F6.4.1.
Områdets udnyttelse er berørt af en planlægningszone omkring virksomheden Tavlov 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. 1.

Rammer for lokalplanlægning

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 grønt område samt muliggør bebyggelse i op til 35 m's højde, er planen ikke i fuld overensstemmelse med kommuneplanen.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Fredericia Kommuneplan 2017-2029 er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 1, som præciserer områdets anvendelse til videnserhverv, produktion eller visse serviceerhverv, muliggør bebyggelse i en større højde samt udlægger en del af området til grønt område. Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen og den kystnære byzone.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er ikke omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt.

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 spildvandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er i området flere tinglyste forsyningsledninger, der i samarbejde med forsyningsselskaber søges flyttet for at give mulighed for en bedre udnyttelse af lokalplanområdet. Tinglyste forsyningsledninger er rådighedsservitutter, som ikke kan aflyses med lokalplan.

Der er ingen private tilstandsservitutter som fortrænges af lokalplanen jf. planlovens § 18.

Følgende servitutter aflyses jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 19, fordi de er i strid med lokalplanens formål:



- 03.08.1987-10798-54, Dok om autoværksted mv: Bestemmelse om autoværksted i tidl. staldbygning, som nu er fjernet.
- 01.02.2008-2141-54, Dok. om landbrugsejendom uden beboelsesbygning m.v. Bestemmelser ang. bygningsløs landbrugsejendom.

Anden kommunal planlægning

Masterplan for DanmarkC

Området indgår i et af Danmarks største erhvervsudviklingsprojekter kaldet DanmarkC med god tilgængelighed til motorvej, jernbane og havneforbindelse. Her gives virksomhederne særligt gode muligheder for eksponering, logistik, beliggenhed og arbejdskraft i centrum af Danmark. Ca. halvdelen af arealet i DanmarkC er ved lokalplanens udarbejdelse udbygget eller under udbygning.

Kommunen arbejder for, at områdernes unikke trafikale tilgængelighed understøttes ved yderligere trafikale forbedringer.

Lokalplanen indgår som del af masterplanens realisering.

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 til kollektiv varmforsyning. Områdets bygninger varmforsynes individuelt.

Der kan etableres fælles nærvarmeanlæg op til 250 kW. Kollektiv varmforsyning af lokalplanområdet vil forudsætte, at kommunen godkender projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Elektricitet

Lokalplanområdet kan forsynes med el via Ewii's ledningsnet.

Spildevand

Området ligger i det åbne land. (Oplandsnavn: Tårup II B). Den sydlige del er planlagt separat kloakeret.

Lokalplanen vil fastlægge bestemmelser for områdets spildevandshåndtering og befæstelsesgrad.

Området vil blive optaget i den igangværende revision af spildevandsplanen for Fredericia Kommune. Planen vil tage højde for at spildevand håndteres korrekt på baggrund af en tilladelse fra kommunen.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage spildevand fra kælderplan uden installation af pumpe i kælderen. Eventuel pumpe installeres på bygherres regning.

Renovation

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

Forsyningsledninger

Der er i området flere forsyningsledninger, der i samarbejde med forsyningsselskaber søges flyttet for at give mulighed for en bedre udnyttelse af lokalplanområdet. Herunder bl.a. en højspændingsledning og en gasledning.

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. 37 i forhold til risiko for oversvømmelse af regnvand.

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 kommu-



nen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

Med lokalplanen muliggøres det at etablere lokal afvikling af regnvand (såkaldte LAR-løsninger) inden for delområde IV, som udlægges til grønt område. Under hensyn til varetagelse af drikkevandsinteresserne kan der etableres løsninger, som forsinker, afdamper og eventuelt nedsiver vand fra nedbør lokalt. På grund af drikkevandsinteresser i området kan nedsivning ikke påregnes at være muligt i områdets vestlige del.

Lokalplanen muliggør, at der etableres "grønne tage". "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af beplantning, 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.

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

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 inden for den enkelte matrikel etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal som overstiger befæstelsesgraden.

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 grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation), anlæggelse af faskiner, 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. I områdets østlige del, der er omfattet af almindelige og særlige drikkevandsinteresser, kan nedsivning i udgangspunktet ikke tillades.

Regnvandsbassiner skal etableres som beskrevet i retningslinjerne i Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Se også afsnit om klima og bæredygtighed ovenfor.

Landskab

Området fremstår med en storskala landskabskarakter med få karaktergivende elementer og få terrænvariationer, men stærkt markeret af de åbne markflader som understreger områdets åbne karakter. Terrænet er forholdsvis fladt. Lavest i den nordøstlige del og højest i den nordvestlige, hvor det stiger fra ca. kote 24 til kote ca. 29. Landskabet er åbent med dyrkede arealer og gennemskåret af hegn og læbælter med enkelte remiser. Nogle af hegnene markerer resterne af et tidligere sammenhængende system af diger. Området præges af teknisk anlæg i form af højspændingsledninger i den østlige del.

Området opleves i visuel sammenhæng med landskabet nord for Gl. Ribevej.

Der er ingen værdifulde landskabstræk i området.

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



Natur

Skovbyggelinje

Områdets sydøstlige del af lokalplanområdet er jf. Naturbeskyttelsesloven omfattet af en skovbyggelinje omkring Stovstrup Skov. En udnyttelse af lokalplanen inden for området omfattet af skovbyggelinjen forudsætter en ophævelse eller reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Beskyttet natur

Der er på nuværende tidspunkt ingen beskyttet natur i området. Hensigten med etablering af delområde IV er at området beplantes med arter der er egnskaraktéristiske og at området på sigt vokser sig ind i en naturtilstand, som er varieret, mangfoldig og repræsentativ for den omgivende natur.

Området indeholder på tidspunktet for udarbejdelsen af planforslaget ikke særlige prioriterede arealer for artsfund eller levesteder for særligt beskyttede arter jf. "rødlisten" over truede arter.

International naturbeskyttelse

Området omfatter ikke Natura 2000-område og vurderes ikke at påvirke Natura 2000 uden for lokalplanområdet.

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, jf. Habitatbekendtgørelsen.

Der er ingen registreringer af arter i lokalplanområdet, der er omfattet af bilag IV i Habitatdirektivet.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdets nordvestlige del er udlagt som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Dette areal er i lokalplanens

delområde IV udlagt til grønt friareal, som kun kan benyttes til grønne, rekreative formål eller naturareal. Hermed sikrer planlægningen dette areal mod en anvendelse, som kan udgøre en risiko for forurening af grundvandsressourcen.

En mindre del af lokalplanens delområde II er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser. Der kan inden for dette areal etableres erhvervsvirksomhed i op til miljøklasse 5. Hensigten med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser for at der ikke sker aktiviteter i området med drikkevandsinteresser som udgør en særlig risiko for forurening af jord og grundvand.

Miljø

Miljøklasser

Lokalplanen muliggør erhvervsbebyggelse inden for kommuneplanens miljøklasse 2-5 – se bilag A.

Mindst tilladte miljøklasse er 2

Virksomheder der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne kan placeres i områder hvor der også findes boliger. Klassen omfatter mange håndværksprægede virksomheder, kontorvirksomheder og visse servicevirksomheder.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 5

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

Miljøzoning

Opdelingen i miljøklasserne muliggør, at der kan ske en yderligere zoning indenfor det enkelte delområde. Således kan delområde III zones, så arealerne nærmest det udlagte boligområde mod nordøst forbeholdes de laveste miljøklasser.

Fredericia Kommune kan efter en konkret vurdering af en virksomheds produktions- og miljøtekniske forhold, indpasse virksomheden i



en lavere miljøklasse end den type virksomheden generelt tilhører.

Støj

Lokalplanen muliggør ikke miljøfølsom anvendelse i området med undtagelse af kontorerhverv. Der ligger nord for Gl. Ribe Landevej enkelte boliger i det åbne land, som begrænser de nærliggende virksomheders støjpåvirkning. Nord for Vejle Landevej er der i kommuneplanrammen V.B. 5. og V.B.12 udlagt areal til nyt boligområde.

Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Gl. Ribevej, Vejle Landevej, Skærbækvej og Prinsessens Kvarter og kan derfor blive påvirket af støj fra disse veje.

Ved etablering af kontorarbejdsrum og lign. skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

For udendørs opholdsarealer skal det sikres, at opholdsarealerne ikke udsættes for støj fra vejtrafik der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Virksomhedsstøj

Lokalplanen inddeler erhvervsområdet i tre delområder, hvortil der pålægges følgende vejledende støjgrænseværdier (se tabel herunder):

Delområde	Miljøklasse	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).
I + II	3-5	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
III	2-4	55 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)

Vejledende grænseværdier for virksomheders støjpåvirkning af naboarealer.

Virksomheder der etablerer sig inden for lokalplanens område, må ikke påføre omgivelserne (naboområderne) et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for de pågældende områder, afhængig af områdernes faktiske eller planlagte anvendelse.

Der skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen af det konkrete byggeri redegøres for støjpåvirkningen.

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.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger i landzone og er ikke omfattet af områdeklassificering.

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

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.

Risikovirksomheder

Taulov Tank Terminal ligger ca. 800 meter syd for lokalplanrådets sydligste afgrænsning.



Kulturarv

Bevaringsværdig bebyggelse

Inden for lokalplanområdet er bebyggelsen på adressen Gl. Ribevej 19 registreret med bevaringsværdi 3, hvilket er kategoriseret som en høj bevaringsværdi.

Bebyggelsen på adressen Gl. Ribevej 21 er registreret med bevaringsværdi 6, hvilket er kategoriseret som en middel bevaringsværdi.

Stuehuset på Gl. Ribevej 19 kan efter lokalplanen og i henhold til kommuneplanen kun nedrives eller ændres med byrådets særlige tilladelse.

Arkæologiske forhold

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

Da der er kendskab til tidligere fund af fortidsminder i lokalplanområdet, anbefaler VejleMuseerne en arkæologisk forundersøgelse efter museumslovens §26 forud for anlægsarbejdet.

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.

Beskyttede diger

Inden for lokalplanområdet er registreret diger, som er beskyttet jf. Museumslovens § 29 a.

Med lokalplanen overførsel af området til byzone ophæves beskyttelsen efter museumsloven. Lokalplanen har bestemmelser, som sikrer, at områdets mest værdifulde diger beskyttes i områdets fremtidige anvendelse.



Bevaringsværdigt dige i områdets vestlige del.

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Naturbeskyttelsesloven

Der skal indhentes tilladelse fra Naturstyrelsen til ophævelse af skovbyggelinjen, der er pålagt lokalplanområdet østlige del. Hvis skovbyggelinjen ikke ophæves, forudsætter lokalplanen dispensation fra Fredericia Kommune til opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Museumsloven

Vejle Museum skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Vejle Museum underrettes, jf. museumsloven.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 26a, 26b, 26f, 26h, 26i, 27b, 27f, 28b, 28c, 28h, 32e, 33c, 33d, 38b og 41b alle Kongsted By, Bredstrup.

Uanset lokalplanens bestemmelser kræves det, at landbrugspligten ophæves på de arealer, der ikke anvendes til landbrug, jf. Lov om landbrugsejendomme.

Ophævelse af landbrugspligten sker ved en særskilt ansøgning til Landbrugsstyrelsen, under Miljø- og Erhvervsstyrelsen med erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning og/eller ændret anvendelse jf. lokalplanens bestemmelser.

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).

Vandløbsloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske regulering af bæk, etableres broer, ske rørledning, ændres beplantninger, fældes træer m.v. ved vandløb i området, før Fredericia Kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

Høring af risikomyndighederne

Da lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszonen for en risikovirksomhed (Taulov Tank Terminal) skal der jf. risikobekendtgørelsens § 3, stk. 1 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.

Risikomyndighederne har på baggrund af høringen meddelt at man er bekendt med, at Taulov Tank Terminal har udarbejdet sikkerhedsdokument, som er godkendt af risikomyndighederne og at der jf. dette dokument ikke er risiko for større uheld, der skal tages med i planlægningen.



Miljøvurdering

Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) – afsnit II

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" afsnit II.

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.

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. 1 til Kommuneplan 2017-2029 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 generere væsentlig trafik - heraf en del tung trafik - til og fra området.

Miljøvurderingen fremgår af miljørapporten, der ledsager lokalplanforslaget.

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

Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) – afsnit III

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" afsnit III.

Lokalplanen åbner for etablering af anlæg, som skal screenes og/eller miljøvurderes efter afsnit III i Miljøvurderingsloven. I forbindelse med ansøgning om etablering af sådanne anlæg skal der udarbejdes en screening og/eller en miljøkonsekvensrapport for projektets påvirkninger af miljøet efter bestemmelserne i loven.

Ikke-teknisk resumé af miljørapport

Formålet med en miljørapport er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etablering og drift af de i lokalplanen og kommuneplantillægget muliggjorte anlæg og eventuelle alternativer.

Forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg er miljøvurderet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer for udvalgte miljøpåvirkninger. Der har ikke været behandlet alternative planforslag i lokalplanprocessen og der vurderes ikke at være behov for etablering af særskilt overvågning i forhold til vedtagelse af lokalplanen.

Følgende miljøparametre 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

Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

Lokalplanområdet ligger i dag som landbrugsareal uden væsentlige naturværdier. Indenfor lokalplanområdet er der udlagt areal til skovrejsning, lavbund og potentiel økologisk forbindelse og skovbygge-linje. Vedtagelse af lokalplanen vil medføre at disse udlæg ophæves eller reduceres indenfor lokalplanens afgrænsning. Lokalplanens



delområde IV vil dog, ved etablering til natur, kunne danne grundlag for levesteder og spredningsveje for områdets dyr knyttet til det åbne land. Lokalplanens samlede påvirkning på flora og fauna vurderes at være neutral til negativ.

Befolkning og menneskers sundhed

En række forskellige faktorer kan påvirke menneskers livsvilkår og sundhed. I denne rapport er medtaget forhold vedrørende områdets udvikling (udvikling af erhvervsområde, etablering af rekreativt areal, trafikafvikling), påvirkninger fra virksomheder (støj, luft, luft og støv), støjpåvirkning fra trafik.

Områdets udvikling fra landbrugsområde til erhvervsområde og grønt areal til rekreativ anvendelse vil medføre øget vækst og arbejdspladser, samt øget adgang til rekreative områder for lokalområdets indbyggere. Udviklingen af området forventes at genere øget trafik på især Skærbækvej. Der er i lokalplanen udlagt vejbyggelinje til en fremtidig udvidelse af Skærbækvej.

Påvirkninger fra virksomhederne (støj, luft, luft og støv). Det sikres gennem virksomhedernes miljøgodkendelser at miljøstyrelsens grænseværdier for blandt andet virksomhedsstøj, luft- og lugt forurening kan overholdes, så befolkningen beskyttes mod skadelige effekter. Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af virksomheder der påvirker omgivelserne med støv eller fugt.

Øget støjpåvirkning fra trafik vurderes at være særlig relevant for Skærbækvej. Der er en enkelt bolig på strækningen mellem Østjyske Motorvej og krydset Skærbækvej/Vejle Landevej. Ved den fortsatte udvikling af området, til eventuel støjfølsom anvendelse, skal det, i forbindelse med planlægning eller udformning af de enkelte projekter, sikres at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Jordbund

Der er ikke kendte forekomster af jordforurening indenfor lokalplan-

området. Forebyggelse af jordforurening sikres gennem vilkår i den enkelte virksomheds miljøgodkendelse.

Vand

Området gennemløbes af Tranekær Bæk som er rørlagt på en del af strækningen. Tranekær Bæk er ikke målsat. I området ligger et lokalt vandskel. Tranekær Bæk afvander mod nordøst til Ullerup Bæk. Det vurderes samlet, at realisering af lokalplanen kan gennemføres uden at hindre opfyldelsen af de fastlagte miljømål for vandløb og overfladevand. Afledning af overfladevand skal ske i henhold til kommuneplanens og spildevandsplanens retningslinjer med anvendelse af LAR-løsninger samt etablering af våde regnvandsbassiner, sådan at der ikke forekommer en uacceptabel hydraulisk påvirkning af Tranekær Bæk.

Lokalplanområdet omfatter et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) i den vestlige del af delområde IV. Dette område friholdes for erhverv og udlægges til friarealer med naturligt præg. Derudover er den vestlige del af delområde II omfattet af almindelige drikkevandsinteresser. Inden for dette område kan der ikke etableres virksomheder, der udgør en særlig risiko for forurening af jord og grundvand.

Der er ikke knyttet grundvandsinteresser til den øvrige del af lokalplanområdet. Vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 355 vurderes ikke at være en hindring for opnåelse af de målsætninger, der er fastlagt i Bekendtgørelse om fastlæggelse af miljømål for vandløb, søer, overgangsvande, kystvande og grundvand.

Luft

Virksomheder, som etableres i lokalplanområdet, skal overholde generelle krav i Miljøstyrelsens vejledninger for luft- og lugtforurening.

Vedtagelse af lokalplan 355 vurderes ikke i sig selv, at indebære en risiko for en uacceptabel påvirkning af luftkvaliteten i området. Grænseværdier og vilkår vedrørende støv- og lugtforurening for den enkelte virksomhed, fastlægges af Fredericia Kommune i virksomhedens



miljøgodkendelse.

Klima

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. 37 i forhold til risiko for oversvømmelse af regnvand. På klimatilpasningsområdet vil spildevandsplanen være med til at beskytte udsatte områder mod oversvømmelser.

Vedtagelse af lokalplan 355, med de tiltag og muligheder dette indebærer for at etablere LAR løsninger i lokalplanområdet og regnvandsbassiner i delområde IV, vurderes at være i tråd med kommunens spildevandsplan og klimatilpasningsplan.

Materielle goder

Lokalplanområdet afgrænses på tre sider af eksisterende vejnet: Gl. Ribevej, Vejle Landevej og Skærbækvej. Området vil kunne blive vejbetjent fra Skærbækvej, Vejle Landevej og/eller Prinsessens Kvarter, og der vil i den forbindelse skulle etableres vejtilslutning. Der er flere større forsyningsledninger gennem lokalplanområdet. Ledningerne søges flyttet i samarbejde med forsyningsselskaberne, dette vil give mulighed for at optimere udnyttelsen af lokalplanområdet.

Landskab

Landskabet i og omkring lokalplanområdet udgøres af et enkelt

landskab, med spredt bebyggelse og åbne marker. Området er ikke udpeget som bevaringsværdigt og rummer ikke særligt værdifulde landskabstræk. Det åbne landskab præget af landbrug adskiller byområderne med bolig og erhverv fra naturområderne i Elbodalen og omkring Erritsø Bæk. En realisering af lokalplanen vil medføre en markant ændring af landskabet fra åbent landbrugslandskab til en tæt bymæssig erhvervsbebyggelse.

Det planlagte erhvervsområde vil komme til at ligge i sammenhæng med andre erhvervsområder (syd og vest for lokalplanområdet). Lokalplanområdets nordlige del udlægges til grønt naturområde, dette vil sammen med byggelinjer langs med Skærbækvej og Vejle Landevej i nogen grad kunne opbløde overgangen til det omkringliggende landskab mod nord og øst. Det vurderes derfor, at den landskabsmæssige påvirkning kan accepteres.

Kulturarv

Lokalplanområdets væsentlige kulturhistoriske og arkæologiske værdier er begrænset til to bevasværdige diger og en bygning med høj bevaringsværdi. Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer digernes bevarelse og at ændringer eller nedrivning af bygningen med høj bevaringsværdi kun kan finde sted med byrådets særlige tilladelse. Det vurderes derfor, at realisering af lokalplanforslaget ikke vil medføre væsentlige påvirkninger på bevaringsværdige kulturhistoriske eller arkæologiske værdier i området.



Sammenfattende redegørelse for lokalplan 355 Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter og tillæg 1 til Kommuneplan 2017 - 2029

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), skal planmyndigheden udarbejde miljøvurdering af en plans sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, når planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser. Derfor er der udarbejdet en miljørapport af lokalplanforslag 355 og tillæg 1 til Kommuneplan 2017 – 2029.

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 355 og tillæg 1 til kommuneplan 2017 – 2029 skal der således foreligge en sammenfattende redegørelse for hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan miljørapporten og de udtalelser der er indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer der også har været behandlet samt hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Lokalplan 355 fastlægger de fysiske rammer for områdets udformning og anvendelse til erhvervsformål og hermed muliggør den videre udvikling af kommunens store sammenhængende erhvervsområde DanmarkC. Planen skal endvidere udlægge et større naturområde/ grønt friareal, som udover at tilbyde gode muligheder for ophold og friluftaktiviteter også skal sikre drikkevandsinteresserne i området.

Miljørapporten har medvirket til, at relevante problemstillinger er undersøgt. I planforslaget er der indarbejdet en række miljøhensyn for at undgå, reducere og/eller kompensere for evt. negative miljøpåvirkninger af omgivelserne. De væsentligste problemstillinger i tilknytning til projektets hovedforslag og alternativer fremgår af miljørapportens afsnit om miljøpåvirkninger.

Den sammenfattende redegørelse skal indgå i grundlaget for den endelige politiske vedtagelse af planerne og miljørapporten.

Integrering af miljøhensyn

Lokalplanen fastlægger de fysiske rammer for udformning og anvendelse af området til erhvervsformål.

Den gennemførte miljøvurdering er gennemført på følgende parametre:

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

Miljørapportens og offentlighedsfasens betydning for planforslaget

Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanen som følge af, at der er udarbejdet miljørapport.

Bemærkninger fra offentlighedsfasen

Miljørapporten har været offentliggjort sammen med lokalplanforslaget og kommuneplantillægget i perioden 6. december 2017 – 31. januar 2018. I høringsperioden er der indkommet bemærkninger fra Haderslev Stift, Miljøstyrelsen, Erhvervsstyrelsen, Banedanmark, VejleMuseum, Energinet.dk samt en enkelt borger. De indkomne høringssvar



er samlet i et selvstændigt dokument, der vedlægges byrådets sagsbehandling som bilag.

Bemærkningerne i hovedtræk:

Haderslev Stift

Stiftsøvrigheden har vurderet, at lokalplanforslaget ikke berører Bredstrup, Erritsø eller Hannerup kirkers landskabelige eller kirkelige interesser, hvorfor Stiftsøvrigheden på det foreliggende grundlag ikke finder anledning til at gøre indsigelse mod planforslaget.

Miljøstyrelsen

Miljøstyrelsen hæfter sig ved, at det fremgår af lokalplan 355, at "der vurderes at være behov for særlig opmærksomhed på forekomster af arter af flagermus ved nedrivning af bygninger og fældning af gamle træer". Miljøstyrelsen konstaterer på den baggrund, at det fremgår, at planen potentielt kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for flagermus.

Miljøstyrelsen savner således, at der redegøres konkret for, hvilke arter af flagermus der kan påvirkes af det planlagte, herunder om den økologiske funktionalitet for de lokale bestande kan opretholdes, idet planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

Erhvervsstyrelsen

Erhvervsstyrelsen finder ikke anledning til at indstille over for erhvervsministeren, at der fremsættes indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, mod forslag til kommune-plantillæg nr. 17 og lokalplan nr. 355 under forudsætning af, at der ved den endelige vedtagelse medtages de anførte ændringer og suppleringer vedrørende høring af risikomyndigheder.

Banedanmark

Banedanmark er ejer af jernbaneinfrastrukturen, der ligger i nærheden af planområdet. Banedanmarks bemærkninger er derfor som følger:

Udgangspunktet er, at byggeri, mv. skal være i overensstemmelse med Jernbaneloven og at jernbanesporene med tilhørende anlæg, deres anvendelse og hvad deraf følger, generelt skal tåles.

Banedanmark henleder opmærksomheden på, at Fredericia Kommune skal henholde sig til den oversigt over statslige interesser i den kommunale planlægning, der er offentliggjort på Erhvervsstyrelsens hjemmeside. Endvidere henvises til at Fredericia Kommune holder sig opdateret på Transport-, Bygnings- og Boligministeriets hjemmeside for kommende statslige infrastrukturprojekter. Kommune- og lokalplaner skal rettes til efter statslige infrastrukturprojekter.

VejleMuseerne

VejleMuseerne anmoder om at følgende tekst om de arkæologiske forhold medtages i lokalplanen: Da der er kendskab til tidligere fund af fortidsminder i lokalplanområdet, anbefaler VejleMuseerne en arkæologisk forundersøgelse efter museumslovens §26 forud for anlægsarbejder.

Energinet

Energinet ejer og driver eltransmissionsanlæg, som går gennem planområdet Det drejer sig om 150 kV luftledningen Landerupgård-Ryttergård og 150 kV luftledningen Skærbækværket Ryttergård samt Station Tårup Nord. På baggrund af lokalplanens bestemmelser, samt opfølgende telefonisk aftale, forudsætter Energinet at den eksisterende højspændingsstation beliggende inden for lokalplanens delområde 1, kan udvides.

Energinet gør desuden opmærksom på, at Energinets elanlæg er sikret ved tinglyste servitutter. Det betyder bl.a., at der indenfor en given afstand til lednings- og kabelanlæggende ikke uden meddelt dispensation kan etableres anlæg af nogen art herunder beplantning. Servitutarealerne administreres meget restriktivt, hvormed dispensation ikke kan forventes meddelt. Desuden understreges en række sikkerhedsforskrifter vedr. placering af høje genstande, arbejdsinstruks



og respektafstand samt beplantning.

Anton Vestergaard, Fredericia

Fremhæver synspunkter for at kommunens naturplan ikke bør indskrænkes, men snarere udvides. Fremhæver vigtigheden af at bevare den nordlige del af lokalplanområdet til ny natur som kan sikre en grøn kile mellem Hejse og Kongsted samt medvirke til at sikre områdets grundvandsinteresser som beskrevet i Lokalplan 266.

Begrunder nødvendigheden af at udlægge skov og grønne områder med, at kommunens areal er begrænset, gennemskåret af infrastruktur anlæg og at store områder er udlagt til erhverv. Finder det væsentligt, at det grønne område får den rigtige udformning med plads til et stisystem, der anlægges i forlængelse af eksisterende stier. Herved vil der kunne skabes en betydningsfuld korridor for rekreativ færdsel til fods og på cykel fra byen, ud til naturområdet ved Kongsted og Elbodalen. Fremhæver, at det visuelle ikke har været i fokus ved udformning af lokalplanforslag 355.

Finder at udnyttelsen af delområde III bør ændres, hvorved muligheden for bebyggelse på de nordøstligste erhvervsgrunde udgår. I stedet udlægges området til grønt område, hvorved det danner en "skovfacade" ud mod hovedvejen med mulighed for et smukt skovbryn således at intentionerne med den økologiske forbindelseslinje opretholdes.

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. Høringssvarene skal inddrages i vedtagelsen af den endelige plan.

Følgende risikomyndigheder er hørt:

Fredericia Kommune, Trekantområdets Brandvæsen, Beredskabsstyrelsen, Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet.

Risikomyndighederne har meddelt, at man er bekendt med, at Taulov Tank Terminal har udarbejdet sikkerhedsdokument, som er godkendt af risiko-myndighederne og at der jf. dette dokument ikke er risiko for større uheld, der skal tages med i planlægningen.

Høringssvarene skal jf. risikobekendtgørelsen inddrages i vedtagelsen af den endelige plan.

Risikomyndighederne har meddelt, at man er bekendt med, at Taulov Tank Terminal har udarbejdet sikkerhedsdokument, som er godkendt af risikomyndighederne og at der jf. dette dokument ikke er risiko for større uheld, der skal tages med i planlægningen.

Resultatet af høringen er medtaget i lokalplanen.

Vurdering af bemærkningerne

De indkomne bemærkninger fra offentlighedsfasen som knytter sig til hvordan miljøhensyn er integreret i planen er sammenfattet i emnerne:

Beskyttelse af bilag IV-arter

Høring af risikomyndighederne

Beskyttelse af kulturarv/arkæologiske forhold

Naturplan Fredericia

Grundvandsbeskyttelse

Miljøstyrelsen – Beskyttelse af bilag IV-arter

Der er p.t. ingen registreringer af sydflagermus eller vandflagermus i området.

Hele kommunens areal er udlagt som muligt levested for bilag IV-arter. Det betyder, at der forinden der meddeles tilladelse til et anlægsar-



bejde, skal laves en vurdering/forundersøgelse af, om et givet område er levested for en eller flere af disse arter. På baggrund af forundersøgelsen laves der en vurdering af hvilket omfang arten bliver påvirket (ingen, ringe, betydeligt, m.m.).

Sydflagermusen er tilknyttet bebyggelse, og huse udgør både sommerkvarterer og vinterkvarterer for arten. Føden jager flagermusene om natten i 5-20 meters højde over åbent terræn eller i skovkanten.

Den eksisterende bebyggelse udgøres af to landbrugsejendomme i områdets nordlige og vestlige del samt en enkelt bolig ud til Gl. Ribevej. Størstedelen af området anvendes i dag til landbrug (kornproduktion). Der løber el-transmissionsledninger henover områdets østlige del. Det vurderes, at der er ingen – ringe sandsynlighed for, at der er forekomster af sydflagermus i eller i tilknytning til lokalplanområdet.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af et bevokset dige. Diget rummer ingen hule træer, der vurderes at kunne være levested for flagermus.

Vandflagermus er i vinterkvartererne især lokaliseret til kalkgruber, klippespalter og kældre. Under vintersøvnen som varer fra oktober til april, hænger de ofte alene, men det er ikke usædvanligt at de hænger flere individer tæt sammen. Med nogle ugers mellemrum vågner flagermusene kortvarigt, men de forlader sjældent overvintringsstedet under denne opvågen.

Sommerkvartererne er som regel hule træer i skove og parker, men kan også være under en gammel stenbro og i enkelte tilfælde i en bygning.

Det vurderes, at der er ingen – ringe sandsynlighed for, at der er forekomster af vandflagermus i eller i tilknytning til lokalplanområdet.

Hvis der under evt. nedrivning af bygninger observeres flagermus, kontaktes Naturstyrelsen.

Erhvervsstyrelsen

Erhvervsstyrelsens bemærkninger medfører at der er indarbejdet tekst i lokalplanens afsnit "Høring af risikomyndighederne" (jf særskilt afsnit herover).

VejleMuseerne – Kulturarv/arkæologiske forhold

Følgende indarbejdes i lokalplanens afsnit "Kulturarv - Arkæologiske forhold": "Da der er kendskab til tidligere fund af fortidsminder i lokalplanområdet anbefaler VejleMuseerne en arkæologisk forundersøgelse efter museumslovens §26 forud for anlægsarbejder".

Anton Vestergaard – Beskyttelse af grundvandsinteresser og Naturplan Fredericia

Med vedtagelsen af Tillæg 1 til Kommuneplanen, foretages en reduktion af det grønne område i nord (TD.E.4B) idet ca. 10 hektar udtages af rammen og lægges til erhvervsrammen mod syd. Reduktionen er foretaget med respekt for, at området fortsat skal kunne fungere efter hensigten som angivet i kommuneplanen, Lokalplan 266 og Naturplan Fredericia. Derudover har lokalplanen bestemmelser for beplantning (§ 9) ud mod Vejle Landevej og Skærbækvej.

Det fremgår af kommuneplanens anvendelsesbestemmelse for TD.E.4B: "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".

Området er dags dato i landbrugsmæssig drift.

Reduktionen af naturområdet er sket under hensyntagen til beskyttelsen af grundvandsinteresserne i området. Der er taget udgangspunkt i Naturstyrelsens grundvandskortlægning i Skærbæk Kortlægningsområde (efterfølgende kaldet GKO Skærbæk). GKO Skærbæk blev sammen med en række andre kortlægningsområder oprindeligt udpeget af det tidligere Vejle Amt i Regionplan 2001. Den blev udpeget som ramme for kortlægning af områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor OSD. Med denne nyeste viden, viser det sig, at lokalplanområde (355)



ikke er beliggende indenfor indvindingsoplande og grundvandsdannende op-lande i og omkring GKO Skærbæk.

Udlægget af det grønne område skete med vedtagelsen af lokalplan 266 og et ledsagende tillæg til den daværende kommuneplan på baggrund af den på det tidspunkt gældende viden om grundvandet.

Det vurderes, at en vedtagelse af Lokalplan 355 ikke er en hindring for opnåelse af de målsætninger der er fastlagt i Bekendtgørelse om fastlæggelse af miljømål for vandløb, søer, overgangsvande, kystvande og grundvand og at der med redegørelsen i miljørapporten er foretaget en grundig redegørelse for hvordan området påvirkes i forhold til varetagelsen af de interesser der omfattes af Naturplan Fredericia og kommuneplanens retningslinje for grundvand.

Konklusion

Fredericia Kommune vurderer, at lovgivningen er overholdt og finder ikke, at der i offentlighedsperioden er fremkommet bemærkninger, der medfører behov for at foretage yderligere vurderinger og undersøgelser. De her nævnte tilføjelser og præciseringer indarbejdes i lokalplanen, mens de ikke giver anledning til ændringer i kommuneplantillægget. Kommunen konkluderer, at miljørapporten giver et retvisende billede af lokalplanens indflydelse på det omkringliggende miljø og af den samlede stillingtagen til en realisering af fremtidig bebyggelse i erhvervsområdet.

Hvordan er den vedtagne plan valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet?

0-alternativet

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 – 2029 udlagt til erhvervsformål (TD.E.4B og TD.E.4C).

Hvis Lokalplan 355 ikke vedtages, vil området der i dag ligger ubebyg-

get hen, kunne anvendes i overensstemmelse med den gældende kommuneplan efter forudgående lokalplanlægning.

Kommuneplantillæg 1 fastholder princippet om etablering af grøn kile i området syd for Gl. Ribevej (TD.L.5). Vedtages Tillæg 1 ikke, kan området udnyttes efter bestemmelserne i TD.E.4B.

Der er ikke undersøgt alternative lokaliteter til placering af aktiviteterne beskrevet i lokalplanforslaget.

Overvågning

Formålet med overvågningen er at sammenholde de reelle, aktuelle miljøpåvirkninger med de påvirkninger, der blev identificeret i miljøvurderingen. Det er endvidere formålet, at identificere og håndtere væsentlige negative virkninger og evt. uventede indvirkninger, at indsamle data om miljøstatus, samt at sikre at foreslåede afværgeforanstaltninger føres ud i livet.

Ved byggesagsbehandlingen påser Fredericia Kommune, at lovgivningen og planlægningen bliver overholdt ved etablering af ny bebyggelse og anlæg. Herunder bl.a. vejlov, miljøbeskyttelseslov, jordforureningslov og planlov. Det er vurderet, at der ikke er behov for at etablere et overvågningsprogram for denne plan.

I forbindelse med etablering af virksomheder inden for området vil støjende og støvende aktiviteter i anlægsfasen blive håndteret i forbindelse med bygherres anmeldelse af midlertidige aktiviteter. På baggrund af anmeldelsen, der sker inden anlægsarbejdet påbegyndes vil Fredericia Kommune på baggrund af en konkret vurdering, give en accept af anlægsprojektet, som kan indeholde vilkår omkring driftstider eller generreducerende foranstaltninger.





Lokalplan 355, Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter

I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:



§1. Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål;
- at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at sikre områdets drikkevandsinteresser ved udlæg af en del af områdets anvendelse til naturområde/grønt område;
- at overføre en del af lokalplanens område fra landzone til byzone.

§2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

matr. nr. 26a, 26b, 26f, 26h, 26i, 26k, 26o, 27b, 27f, 28b, 28c, 28h, 28l, 28m, 32e, 33c, 33d, 38b og 41b alle Kongsted By, Bredstrup

samt alle parceller, der efter den 01.10.2017 udstykkes eller arealoverføres inden for lokalplanens område.

2.2. Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 1 og 2.

2.3. Følgende grunde inden for lokalplanens område overføres fra landzone til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse:

matr. nr. 26b, 26h, 26i, 26k, 27b, 27f, 28b, 28c, 28h, 28l, 28m, 32e, 33d, 38b og 41b samt del af 26a, 26f og 33c alle Kongsted By, Bredstrup

som markeret på kortbilag 1.

2.4. Følgende grunde i delområde IV forbliver i landzone:

del af matr. nr. 26a, 26f og 33c alle Kongsted By, Bredstrup

som markeret på kortbilag 1.

Bebyggelse og anlæg i landzone gives på baggrund af en landzonetiladelse.



§3. Anvendelse

3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål og natur-område/grønt friareal.

3.2. I delområde I og II må der kun etableres virksomheder, der giver anledning til en vis miljøpåvirkning af omgivelserne som bl.a. håndværksvirksomhed, elektronikvirksomhed, edb-virksomhed og lignende inden for miljøklasse 3-5, jf. bilag A.

3.3. I delområde II må der kun etableres virksomheder, der ikke udgør en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

3.4. I delområde III må kun der etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som bl.a. kontorer, liberale erhverv, håndværksvirksomhed, samt lettere industri inden for miljøklasse 2-4, jf. bilag A.

3.5. Delområde IV må kun anvendes til naturområde/grønt friareal. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner, madpakkehuse, bålhytter o.l., som understøtter området brug til friluftaktiviteter. Der kan dog også etableres nødvendige anlæg til lokalplanrådets tekniske forsyning jf. § 6.1 og 6.5.

3.6. Der må inden for lokalplanområdet ikke etableres virksomheder eller udendørs oplag, der belaster omgivelserne med støv, lugt eller anden luftforurening.

Byrådet kan dog godkende etableringen af sådanne virksomheder og oplag, hvis de kan påvise, at de ved afværgeforanstaltninger kan undgå at påvirke omgivelserne med støv, lugt eller anden luftforurening.

3.7. Der må i området ikke etableres transport- og logistikfirmaer.

3.8. Området må ikke anvendes til virksomheder, som kategoriseres som risikovirksomhed, jf. Risikobekendtgørelsen.

3.9. Der må ikke etableres nogen form for boliger i lokalplanens område

3.10. I tilknytning til en produktionsvirksomhed kan der etableres butik med et areal på max 200 m² for salg af produkter, som er fremstillet på virksomheden.



§4. Udstykning

4.1. Grunde inden for delområderne I og II må ikke udstykkes mindre end 10.000 m².

4.2. Grunde inden for delområde III må ikke udstykkes mindre end 5.000 m².

4.3. Arealer til teknisk forsyning og lignende kan dog udstykkes som mindre grunde.



§5. Vej, sti og parkering

5.1. Tilkørsel til lokalplanområdet må kun ske fra Vejlevej, Skærbækvej eller Prinsessens Kvarter i princippet, som vist på kortbilag 3.

5.2. Interne stamveje skal udlægges i en bredde af mindst 15 m med en kørebanebredde på mindst 7 m.

5.3. Der kan etableres stikveje fra stamveje jf. 5.2, som kan betjene grunde i forhold til områdets fremtidige udstykning.

5.4. Stikveje jf. § 5.3, skal udlægges i en bredde af mindst 12 m med en kørebanebredde på mindst 7 m.

5.5. Veje skal udlægges som private fællesveje.

5.6. Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser for biler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog etableres mindst:

- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² etageareal til kontor, administration, liberale erhverv, industriproduktion og håndværksvirksomhed.
- 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m² etageareal til lager og lignende store arealer betjent af få medarbejdere.

5.7. Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser for cykler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog etableres mindst:

- 1 plads pr. påbegyndt 75 m² etageareal til kontor, administration, liberale erhverv, industriproduktion og håndværksvirksomhed.
- 1 plads pr. påbegyndt 150 m² etageareal til lager og lignende store arealer betjent af få medarbejdere.

5.8. Veje skal udføres med kørefast belægning i form af asfalt.

5.9. Der skal sikres vendemulighed for lastbiler. Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med lastbil.

5.10. Inden for vejudlægget kan der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede og lign.



§6. Tekniske anlæg og forsyning

6.1. Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

6.2. Kabler, rør, ledninger mv. til områdets tekniske forsyning skal fremføres nedgravet i jorden.

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

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

Note § 6.4: Befæstelsesgraden fremgår af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Eventuelle regnvandsbassiner skal udføres som beskrevet i Fredericia Kommunes vejledning til etablering af regnvandsbassiner.

6.5. Regnvandsbassin, vandrender mv. kan placeres inden for delområde IV. Vandrender kan også placeres inden for vejbyggelinjen udlagt parallelt med Skærbækvej og Vejle Landevej.

§7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må udgøre max 100.

7.2. Bebyggelse må inden for delområde I og III have en højde på max 24 m.

7.3. Bebyggelse må inden for delområde II have en højde på max 35 m.

7.4. Pavilloner, madpakkehuse, bålhytter o.l. i delområde IV må max være 150 m². Nødvendige anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning må opføres i en større størrelse.

7.5. Tekniske bygningsdele, elevatorårne, tagvindueskonstruktioner og lign. må opføres i op til 5 m over den maksimale højde angivet i §§ 7.2 og 7.3. Disse anlæg skal dog holde en afstand på min. 5 m fra bebyggelsens primære facadelinje.

7.6. Dele af virksomheden må opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Det gælder fx skorstene, siloer, kraner og lign.

7.7. Bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra vejskel.

7.8. Der udlægges en 60 m byggelinje målt fra vejmidte mod Skærbækvej og Vejlelandevej, jf. kortbilag 3. Der må ikke opføres nogen form for byggeri inden for byggelinjen. I 30 meter zonen op til det byggelege område må der være oplag, parkering og manøvrearealer.



§8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1. Facader skal fremstå som blankt murværk, metalbeklædning, træbeklædning, beton eller beklædt med træ, facadeglas, stålplader eller plader af fiberbeton opført i farverne fx: Hvid, grå, sort, okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra eller dodenkop, samt blandinger af de nævnte farver med højst 20 % sort eller hvid.

8.2. Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom glas, zink, stål, kobber og aluminium. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end 30% af den enkelte facades areal.

8.3. Mindre bygninger, såsom affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.

Tage

8.4. Tage med mere end 10° hældning skal udføres med røde eller gule teglsten samt betontagsten, tagpap, stålplader eller fiberbeton (fx Eternit) i sort eller grå farve.

8.5. Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

Anlæg til indvinding af solenergi

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

8.7. Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.

8.8. Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

8.9. Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant.

8.10. Til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne. Solceller og lign. energiproducerende anlæg, som overskrider glanstal/refleksionsværdi på over 10, skal være antirefleksbehandlede.

Skiltning

8.11. Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur.

8.12. Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Facadeskiltning skal gives en maks. højde på 2 m.

8.13. Ved stikveje kan der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder som vejen giver adgang til. Skiltet må maks fylde 0,4 m² pr. virksomhed og højst være 1,8 m højt.

8.14. Ved hver virksomhed kan der opstilles ét skilt på maks. 4 m². Skiltet må ikke være højere end 6 m over terræn.

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

Lysskilte må udføres med en maks. dybde på 0,25 m.

Blinkende og animerende skiltning på ikke finde sted.

8.16. Der må placeres skiltepyloner i lokalplanområdet. Skiltepyloner må alene bruges til skiltning med navn og logo, og må ikke belyses. Pylonernes højde må ikke overstige bygningshøjden på den virksomhed, som skiltet tilhører.



8.17. Der må ikke opsættes løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet.

8.18. Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

8.19. Der kan til hver virksomhed i området opstilles højst 3 flagstænger, som ikke må være højere end 12 m.

8.20. Alle flagstænger på hver grund skal placeres harmonisk som én samlet helhed – fx på en linje eller i grupper med en afstand på højst 6 m mellem flagstængerne.

Bevaringsværdig bebyggelse

8.21. Bygningen på Gl. Ribevej 19, som er markeret på kortbilag 3, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i modstrid med bygningens oprindelige arkitektur uden byrådets særlige tilladelse. Herunder ændring af farver og materialer samt udskiftning af bygningsdele som fx tage, tagrender, vinduer, gelændere, sålbænke m.v.



§9. Ubebyggede arealer

9.1. Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje og stier, skal tilsås og beplantes, så de fremstår som grønne arealer tilsået med græs, beplantet med buske, træer eller lunde.

Fri- og opholdsarealer

9.2. Der skal til hver virksomhed etableres fri- og opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet i kontor, administration og produktion. Arealet kan eventuelt etableres fælles for flere virksomheder.

Hvis delområde IV anlægges, så det kan anvendes til fri- og opholdsareal, skal disse arealer ikke etableres.

9.3. Delområde IV skal etableres med karakter af naturområde, hvor opholdsareal, aktiviteter, stier og lignende skal indpasses.

9.4. Regnvandsbassin, vandrender mv., som etableres inden for delområde IV, skal udformes, så anlægget indpasses som landskabselement i form af naturlige søer eller vandløb.

9.5. Bufferarealet mod vej, som er markeret på kortbilag 3, må ikke bebygges eller anvendes til parkering, udstilling eller oplag eller lignende.

Beplantning

9.6. Bufferarealet mod vej, som er markeret på kortbilag 3, skal beplantes med enkeltstående, løvfældende træer og buske og tilsås med græs eller blomstergræs.

9.7. Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn. Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende, dog kan hække indadtil på grunden suppleres med trådhegn.

9.8. Der må inden for lokalplanområdet ikke plantes følgende planter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter:

Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mugo*), Bynke-ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Canadisk bakkestjerne (*Conyza*

canadensis), Contortafyr/Klitfyr (*Pinus contorta*), Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*), Gyldenris (Canadisk gyldenris - (*Solidago canadensis*) og Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*)), Japansk pileurt (*Fallopia japonica*), Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*), Kæmpe-bjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*), Kæmpe-pileurt (*Fallopia sachalinensis*), Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Rød hestehov (*Petasites hybridus*), Rynket rose (*Rosa rugosa*).

Hegn

9.9. Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn. Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende, dog kan hække indadtil på grunden suppleres med trådhegn.

9.10. Hvis der etableres levende hegn mod færdselsarealer skal hegn plantes 0,5 m inde på egen grund

Diger

9.11. Der må ikke ske ændringer af tilstanden for digerene, der er markeret på kortbilag 3. Dette gælder også beplantningen på dem, som dog må vedligeholdes ved udtynding og beskæring, når karakteren af beplantningen opretholdes.

9.12. Digerne kan dog gennembrydes af veje og stier, når indtrykket af diget opretholdes. Tilladelse til gennembrud, skal gives af Fredericia Kommune.



§10. Terrænregulering

10.1. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel mod vejareal, sti, grønt opholdsareal eller nabo.

10.2. Al terrænregulering nærmere skel end 2,5 m skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

10.3. Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen, ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres.

10.4. Terrænregulering må ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealerne.

§11. Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

11.1. Den til bebyggelsen hørende andel af adgangs- og parkeringsareal som nævnt i § 5 er anlagt.

11.2. Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger i nødvendigt omfang for at overholde de vejledende grænseværdier for støj.



§12. Servitutter

12.1 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planens bestemmelser. Følgende servitutter fortrænges af planen:

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

12.2 Følgende private tilstandsservitutter aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse, da de er uforenelige med lokalplanens formål:

- 03.08.1987-10798-54, Dok om autoværksted mv: Bestemmelse om autoværksted i tidl. staldbygning, som nu er fjernet.
- 01.02.2008-2141-54, Dok. om landbrugsejendom uden beboelsesbygning m.v. Bestemmelser ang. bygningsløs landbrugsejendom.

§13. Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt, som ophæves.



§14. Grundejerforening

14.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

14.2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt.

14.3. Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, friarealer og fællesanlæg.

14.4. Grundejerne har pligt til at tage skøde på fælles fri- og opholdsarealer samt fællesveje og -stier.

14.5. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Fredericia Kommune.

14.6. Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§15. Lokalplanens retsvirkninger

15.1. 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).

15.2. 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

Forslag

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

4. december 2017

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

6. december 2017 – 31. januar 2018

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd

5. marts 2018

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Den endelige lokalplan er offentliggjort

xx.xxx 20xx



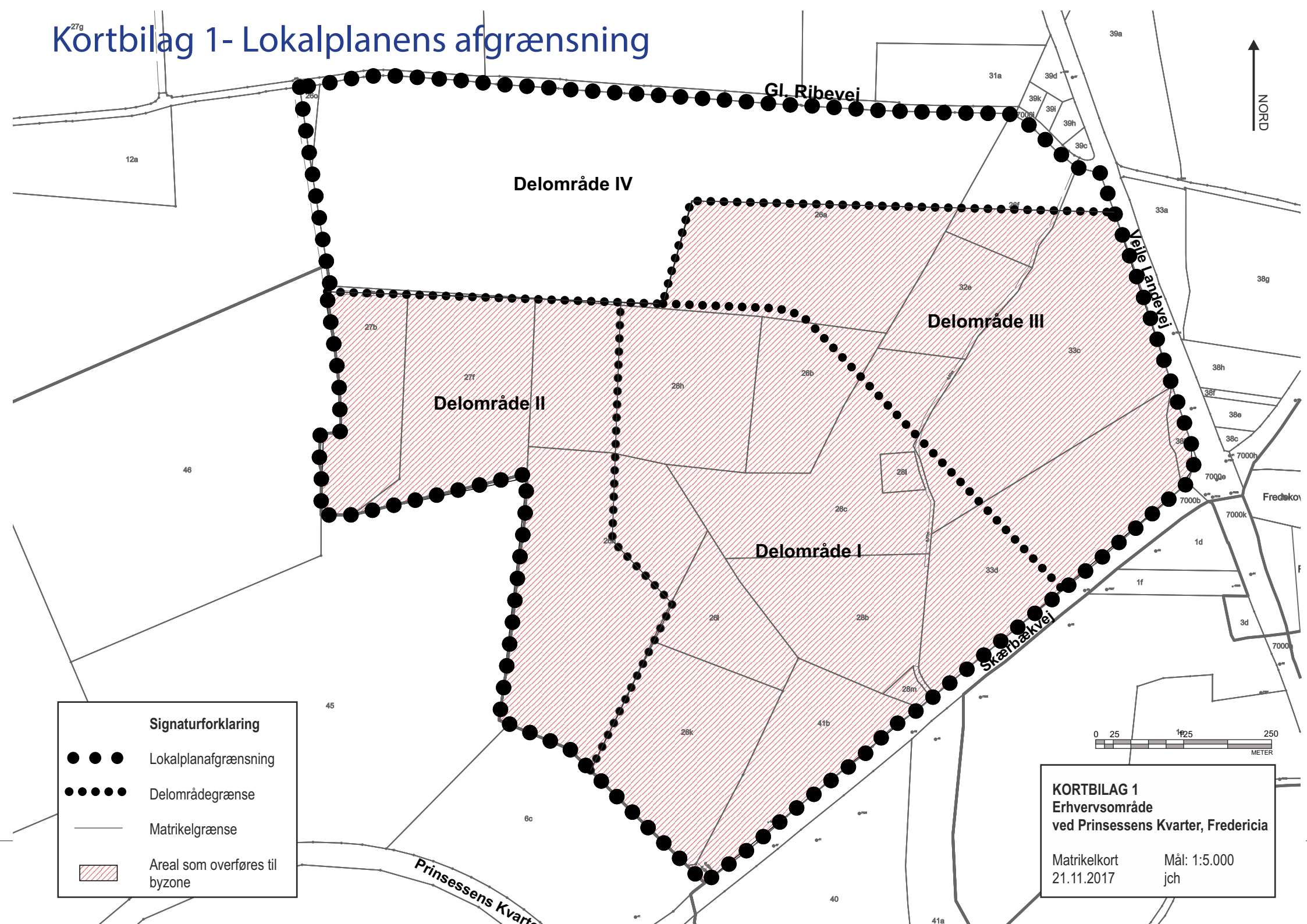
Bilag A

Virksomhedsklassificeringens syv klasser (miljøklasser) kan kort beskrives som:

- Miljøklasse 1: Omfatter virksomheder, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og som således kan integreres med boliger og andre følsomme funktioner. Hovedparten af virksomhederne er forretninger, kontorer, liberale erhverv og små værksteder med butik.
- Miljøklasse 2: Virksomheder der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne kan placeres i områder hvor der også findes boliger. Klassen omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, trykkerier, elektronikværksteder, små værksteder tilknyttet håndværkserhverv, laboratorier og fotografisk industri.
- Miljøklasse 3: Virksomheder der giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne - herunder fra udendørs aktiviteter. Virksomhederne bør placeres i erhvervsområder, evt. i randzonen mod følsomme naboer. Klassen omfatter mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
- Miljøklasse 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 5: Omfatter mere belastende produktionsvirksomheder/-fabrikker, og bør placeres i erhvervsområder. Klassen rummer bl.a. visse maskinfabrikker, byggeindustri, møbelindustri og farve og lakindustri.
- Miljøklasse 6: Rummer en række virksomheder, der kan belastere 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.
- Miljøklasse 7: Indeholder virksomheder der kan give anledning til omfattende belastning af omgivelserne. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af meget store erhvervsområder. Klassen omfatter bl.a. nedknusningsanlæg for byggeaffald, bilophugningspladser, cementfabrikker og visse kraftværker.



Kortbilag 1- Lokalplanens afgrænsning



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- ● ● ● ● Delområdegrens
- Matrikelgrænse
- ▨ Areal som overføres til byzone

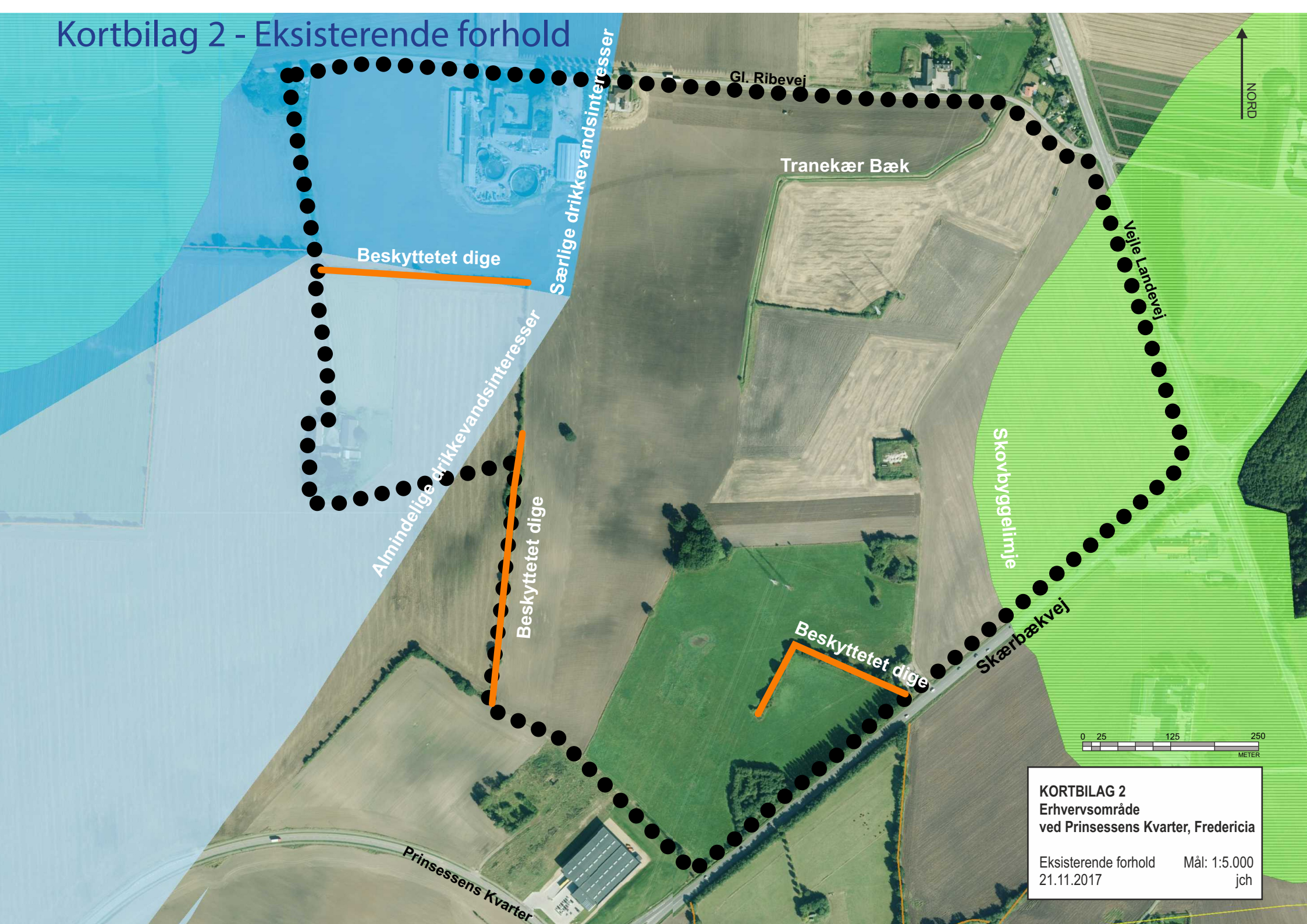


KORTBILAG 1
Erhvervsområde
ved Prinsessens Kvarter, Fredericia

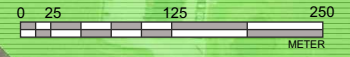
Matrikelkort 21.11.2017 Mål: 1:5.000
jch



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold



NORD

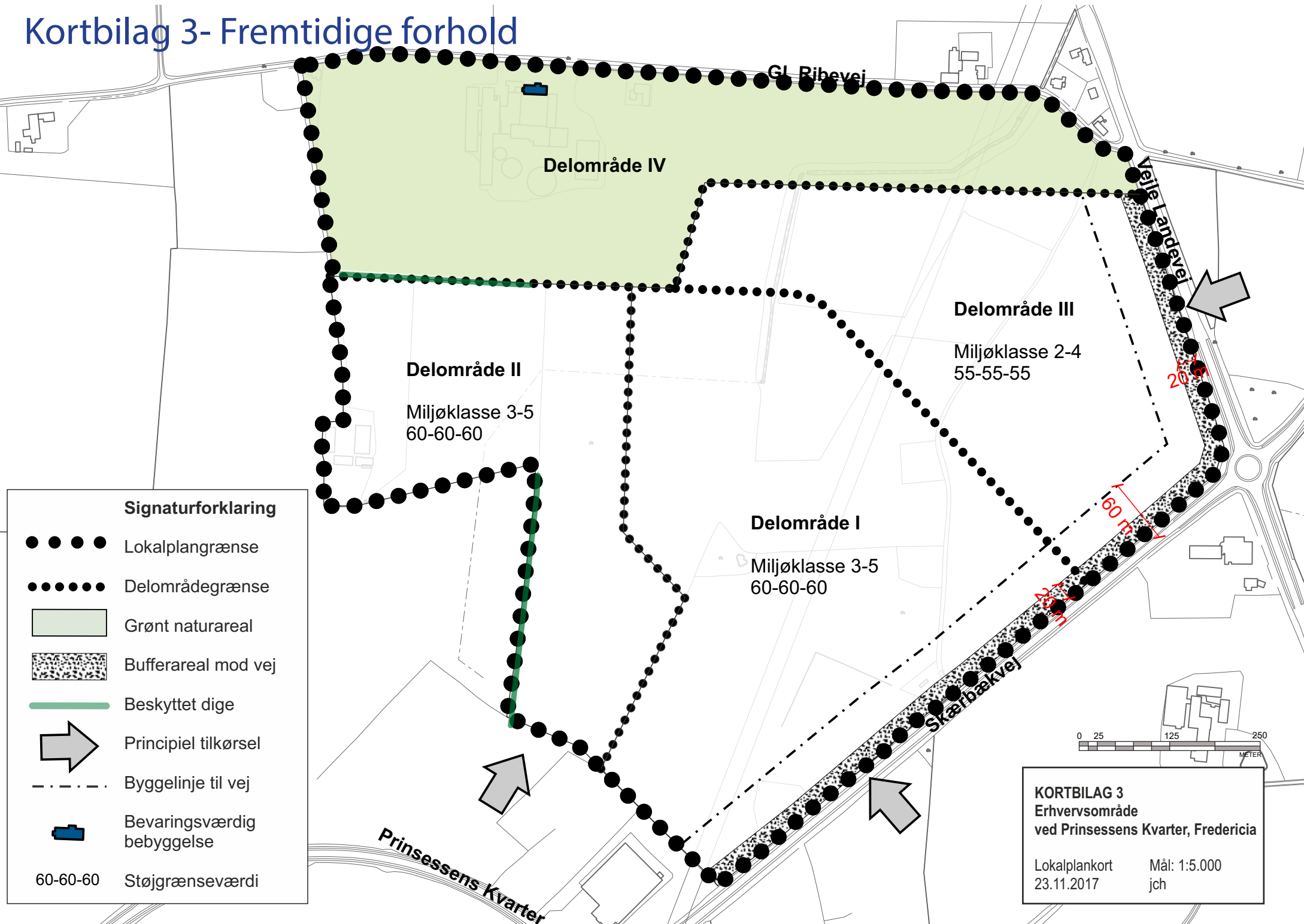


KORTBILAG 2
Erhvervsområde
ved Prinsessens Kvarter, Fredericia

Eksisterende forhold Mål: 1:5.000
21.11.2017 jch

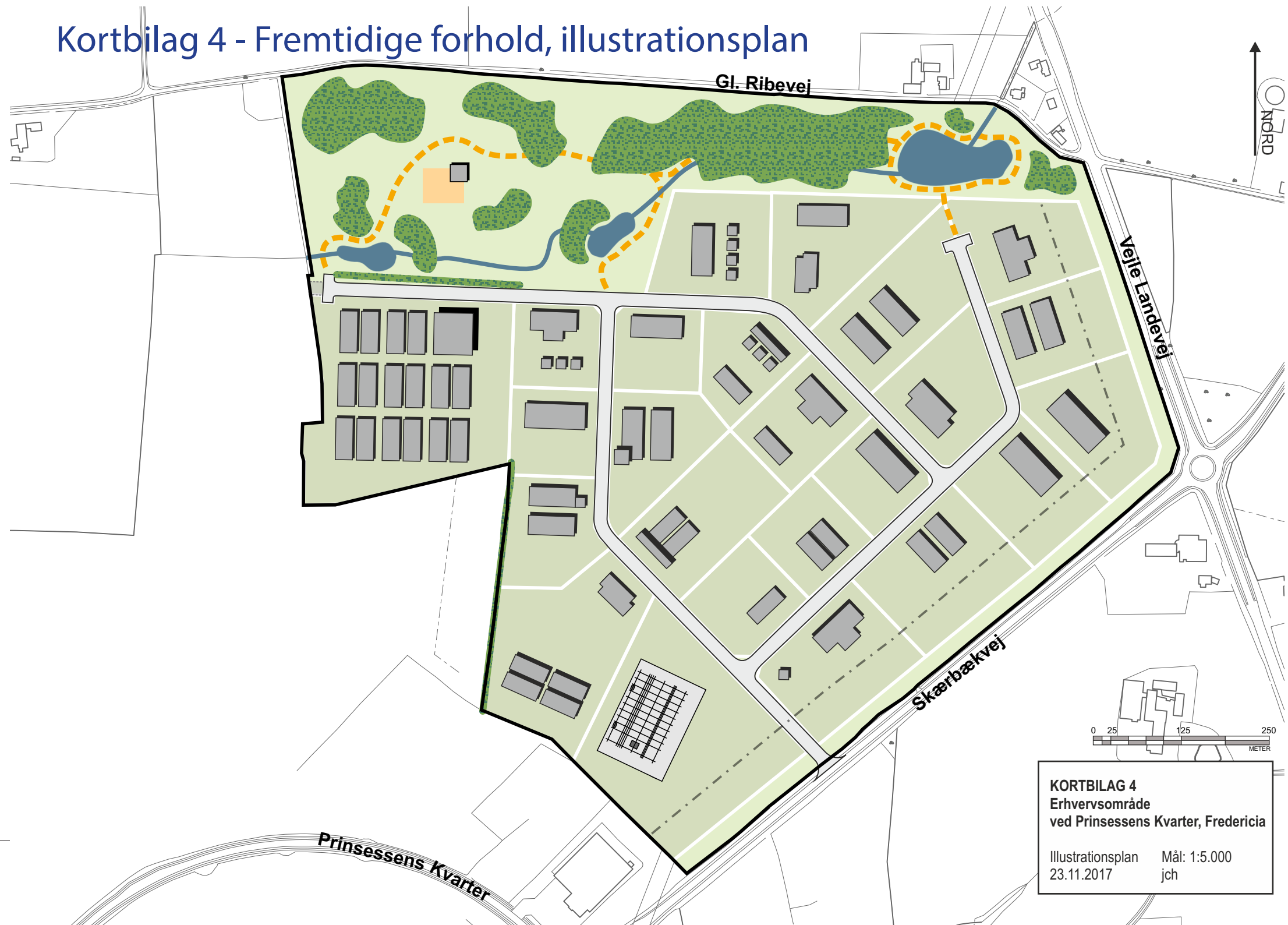


Kortbilag 3- Fremtidige forhold





Kortbilag 4 - Fremtidige forhold, illustrationsplan



KORTBILAG 4
Erhvervsområde
ved Prinsessens Kvarter, Fredericia

Illustrationsplan Mål: 1:5.000
23.11.2017 jch



Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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