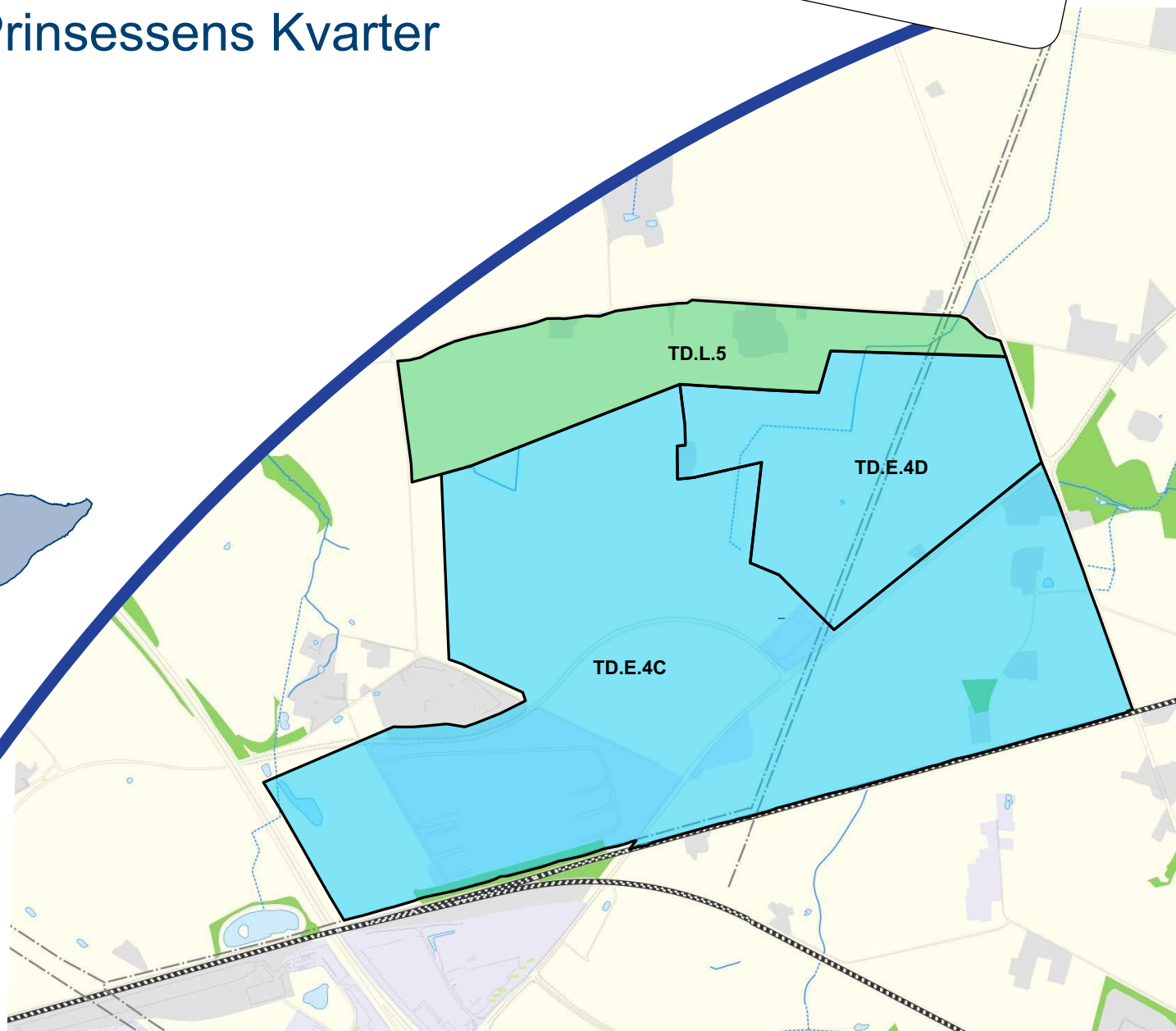
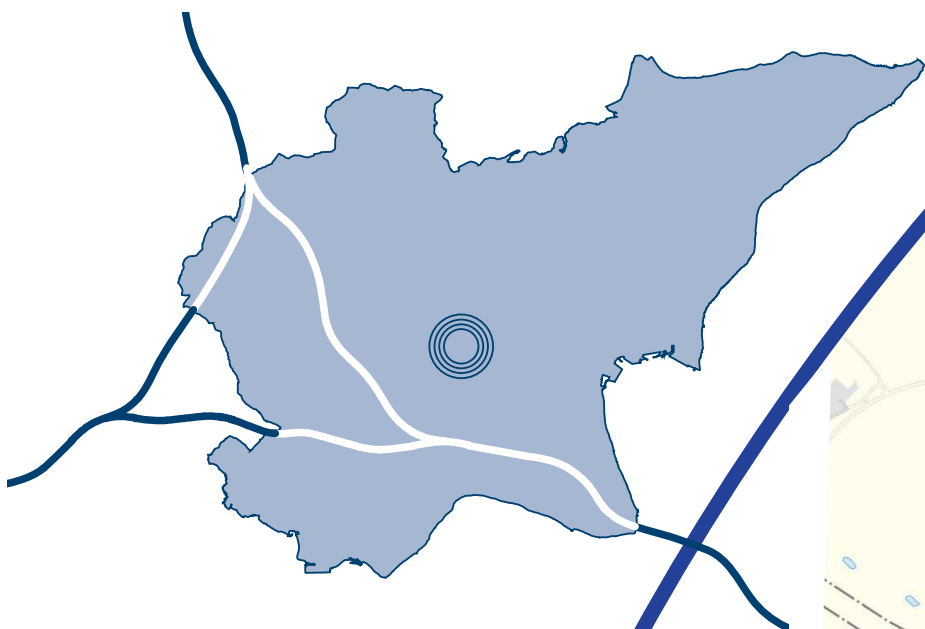




Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017-2029

Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter

Vedtaget af Fredericia Byråd
den 5. marts 2018



Indholdsfortegnelse

Om kommuneplantillæg	3
Baggrund og formål	4
Indhold	5
Miljøvurdering	
Ikke-teknisk resumé af miljørapport	5
Sammenfattende redegørelse for lokalplan 355 Erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter og tillæg 1 til Kommuneplan 2017 - 2029	8
Retningslinjer	14
Rammer	16
Kortbilag	
Eksisterende rammer	20
Fremtidige rammer	20



Om kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen.

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

Retsvirkninger

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

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

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

Et kommuneplantillæg består af:

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

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

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

Rammekort som viser rammeområdets afgrænsning.

Forudgående offentlig høring

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

Der indkom ingen bemærkninger i høringsperioden.



Baggrund og formål

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017-2029 ledsager lokalplan 355 for et erhvervsområde ved Prinsessens Kvarter og sikrer, at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

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



Indhold

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

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

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

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

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

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

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

Miljøvurdering

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

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) har Fredericia Kommune afgjort, at Lokalplan nr. 355 og tillæg nr. 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 øge trafikmængden til og fra området.

Miljøvurderingen fremgår af miljørapporten, der ledsager planlægningen.

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

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 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 grønt friareal, trafikafvikling), påvirkninger fra virksomheder (støj, luft, luft og støv),

støjpåvirkning fra trafik.

Områdets udvikling fra landbrugsområde til erhvervsområde og grønt areal vil medføre øget vækst og arbejdspladser, samt øget adgang til grønne friarealer 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 lokalplanområdet. 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 overflade-



vand. Afledning af overfladevand skal ske i henhold til kommuneplannens 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 luftforurening 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 bevaringsværdige 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 udform-

ning 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, VejleMuseerne, 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 anlægsar-



bejder.

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 infrastrukturanlæg 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 risikovirkosomhed (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 anlægsarbejde, 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 vinterkvarterer 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.

Sommerkvarterer 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).

Vejle Museerne – Kulturarv/arkæologiske forhold

Følgende indarbejdes i lokalplanens afsnit "Kulturarv - Arkæologiske forhold": "Da der er kendskab til tidligere fund af fortidsminder i lokalplanområdet anbefaler Vejle Museerne 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 Kort-lægningsområde (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 undersøgel-

ser. 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 ubebygget 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 lovgiv-



ningen 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 byherres 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 genererende foranstaltninger.



Retningslinjer

Erhvervsområdet er omfattet af følgende retningslinjer:

Lavbundsareal – Retningslinje 3.3.1.

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

Skovrejsning – Retningslinje 3.2.1.

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

Økologisk forbindelse – Retningslinje 3.4.3.

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

Byudvikling og grundvand – Retningslinje 2.5.2.

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

Planlægningszone omkring risikovirksomhed - Retningslinje F6.4.1.

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

Inden for planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium. Inden for planlægningszonen må der ikke planlægges for institutioner, som er væsentlige i en beredskabssituation. Nye anlæg må ikke medføre øget risiko for dominoeffekt. Retningslinjen ændres ikke med Kommuneplantillæg nr. 1. Der er udarbejdet en samfundsmæssig risikoberegning i forbindelse med virksomhedens godkendelse som risikovirksomhed i 2017. Med beregningen er det dokumenteret, at den allerede planlagte udvikling, jf. Kommuneplan 2017 - 2029 kan realiseres, uden hensyntagen til risiko for større uheld.

Følgende retningslinjer ændres med Kommuneplantillæg nr. 1:

Lavbundsareal og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder

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

Skovrejsningsområder

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

Potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

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



Rammer

Eksisterende rammer

	TD.E.4B - Erhverv, Prinsessens Kvarter	TD.E.4C - Erhverv, Prinsessens Kvarter
Anvendelse	Erhvervsområde. Af hensyn til vandindvindingsinteressen i området udlægges den nordligste del (område TD.E 4B) til ny natur. Ny natur betyder, at området skal udtages af landbrugsmæssig drift.	Erhvervsområde. Området udlægges til erhverv i miljøklasse 3-6 med højst tilladelig støj på 60 dB, f.eks. transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed mv.
Bebyggelsesregulerende bestemmelser	Bebyggelsespct. max.: 50 Bygningshøjde max.: 24 m Etageantal max.: 3 Grundstørrelse min.: 10.000 m ²	Bebyggelsespct. max.: 50 Bygningshøjde max.: 24 m Etageantal max.: 3 Grundstørrelse min.: 10.000 m ²
Ny bebyggelse og arkitektur	Mod motorvejen skal ny bebyggelse opføres indenfor en fastlagt byggelinje. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. Der skal lægges særlig vægt på en høj arkitektonisk standard gennem krav til udformning, materiale- og farvevalg. De ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillingsarealer,	Mod motorvejen skal ny bebyggelse opføres indenfor en fastlagt byggelinje. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. Der skal lægges særlig vægt på en høj arkitektonisk standard gennem krav til udformning, materiale- og farvevalg. De ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillingsarealer,

	Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om udformning, beplantning og løbende pleje af grønne arealer mod områdets interne og omkransende veje, som sikrer et harmonisk og sammenhængende udseende. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om terrænmodellering, så der kan opnås jordbalance i området.	Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om udformning, beplantning og løbende pleje af grønne arealer mod områdets interne og omkransende veje, som sikrer et harmonisk og sammenhængende udseende. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om terrænmodellering, så der kan opnås jordbalance i området.
Bevaring	Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.	Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.
Retningsgivende p- og opholdsarealkrav	Retningsgivende krav opholdsarealer: Erhverv – opholdsarealet skal være 10% af etagearealet. Retningsgivende parkeringskrav: 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal. For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m ² .	Retningsgivende krav opholdsarealer: Erhverv – opholdsarealet skal være 10% af etagearealet. Retningsgivende parkeringskrav: 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal. For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m ² .



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

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



Nye rammebestemmelser

	TD.L.5 – Naturområde, Prinsessens Kvarter	TD.E.4D - Erhverv, Prinsessens Kvarter
Anvendelse	<p>Landområde</p> <p>I anvendelsen er indeholdt jordbrugsformål (incl. skovrejsning), naturområde og rekreative formål. Områdets væsentligste anvendelse er som naturområde.</p> <p>Af hensyn til områdets særlige drikkevandsinteresser anvendes området fremover til naturområde/grønt område med mulighed for friluft aktiviteter samt mulighed for lokal håndtering af vand fra nedbør.</p> <p>Området kan ikke indeholde særligt miljøfølsomme aktiviteter.</p>	<p>Erhvervsområde</p> <p>Området udlægges til erhverv i miljøklasse 2-5.</p> <p>Der kan ikke etableres risikovirkninger i området.</p>
Byggesregulerende bestemmelser	<p>Området kan ikke bebygges.</p> <p>Der kan dog etableres mindre bygninger og anlæg, som understøtter brugen af området til friluft aktiviteter som fx mindre hytter, læskure, motions- og legeredskaber samt opstilles borde og bænke og lignende samt nødvendige anlæg til områdets tekniske forsyning.</p>	<p>Bebyggelsespct. max.: 100</p> <p>Bygningshøjde max.: 35 m</p> <p>Grundstørrelse min.: 10.000 m².</p> <p>Ved lokalplanlægning kan der fastsætte grundstørrelse ned til 5.000 m².</p>

Retningsgivende p- og opholdsarealkrav	<p>Retningsgivende krav opholdsarealer:</p> <p>Erhverv – opholdsarealet skal være 10% af etagearealet.</p> <p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. 50 m² etageareal.</p> <p>For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m².</p>	<p>Retningsgivende krav opholdsarealer:</p> <p>Erhverv – opholdsarealet skal være 10% af etagearealet.</p> <p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. 50 m² etageareal.</p> <p>For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m².</p>
Retningsgivende p- og opholdsarealkrav		Se generelle rammebestemmelser.
Bevaring	Se generelle rammebestemmelser.	Se generelle rammebestemmelser.
Miljøklasser	-	Se miljøklassifikationen under generelle rammebestemmelser.
Miljøforhold	-	<p>Der kan inden for rammeområdet ikke etableres virksomheder, som påvirker omgivelserne væsentligt med støv- og/eller fugtgener.</p> <p>Der kan ikke etableres virksomheder, der udgør en væsentlig risiko for forurening af grundvandet inden for område, der er omfattet af drikkevandsinteresser.</p>

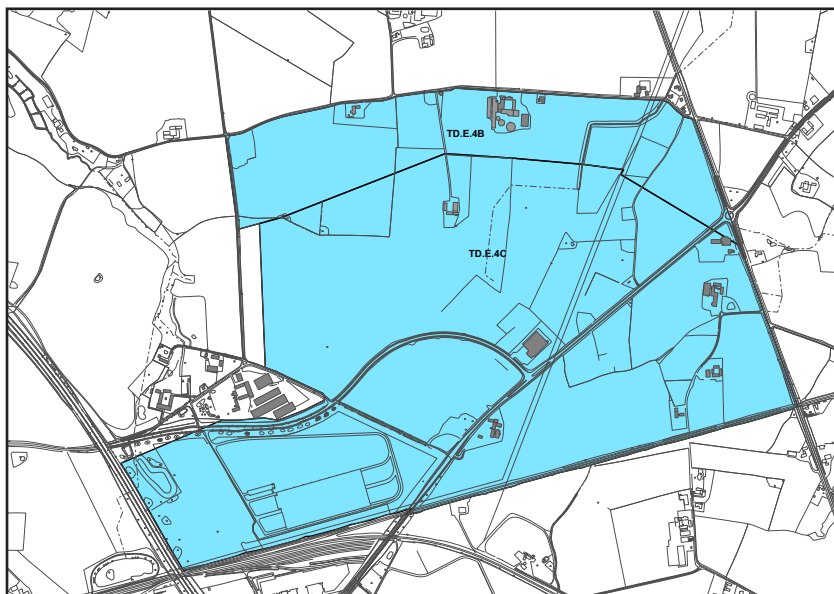


Støj	-	<p>Områdets vejledende støjgrænseværdier:</p> <p>60 dB alle dage 00-24.</p> <p>I naboområder til blandet bolig og erhverv er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7</p> <p>Ved lokalplanlægning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

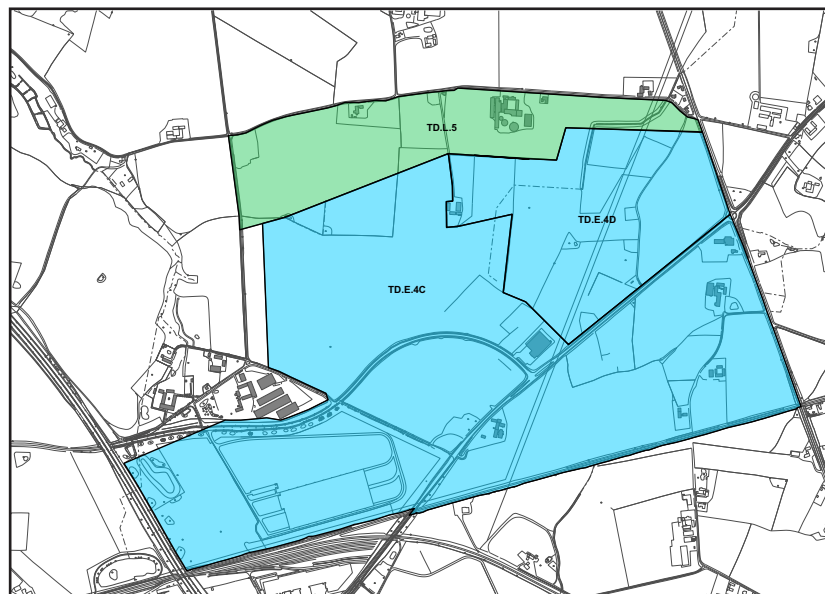


Kortbilag

Eksisterende rammeområder



Fremtidige rammeområder



Vedtagelsespåtegning

Forslag

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

4. december 2017

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

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

6. december 2017 – 31. januar 2018

Endelig vedtagelse

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

5. marts 2018

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort

xx.xxx - xx.xxx 20xx





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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