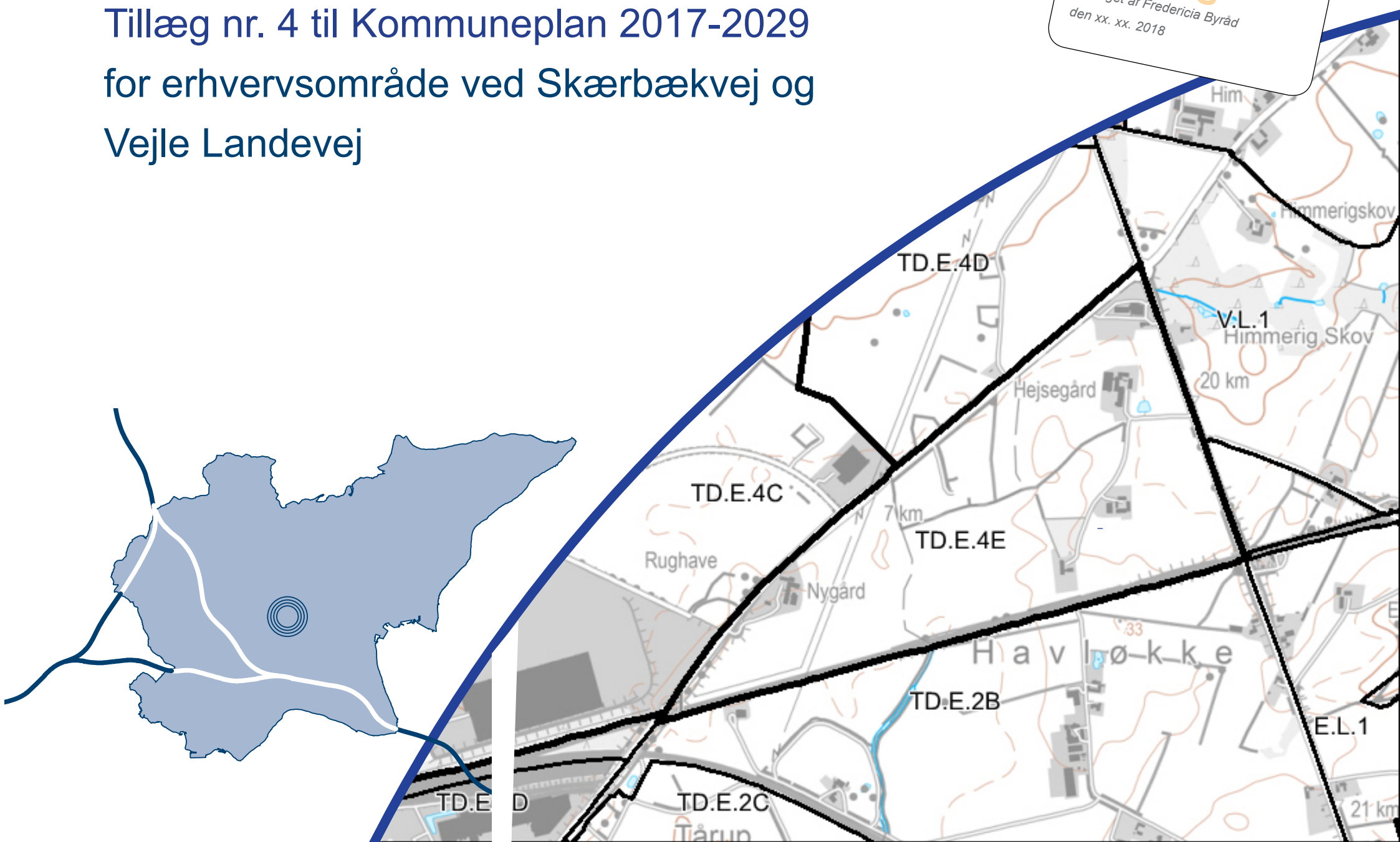




Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 for erhvervsområde ved Skærbækvej og Vejle Landevej

Forslag
vedtaget af Fredericia Byråd
den xx. xx. 2018



Indholdsfortegnelse

Om kommuneplantillæg	3
Baggrund og formål	4
Indhold	5
Miljøvurdering	5
Retningslinjer	6
Eksisterende rammer	9
Fremtidige rammer	11
Kortbilag	14



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 24. januar 2018 til 7. februar 2018 jf. planlovens bestemmelser.

Der indkom ingen bemærkninger i høringsperioden.



Baggrund og formål

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 ledsager lokalplan 350 for et erhvervsområde ved Skærbækvej og Vejle Landevej og sikrer, at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Planlægningen skal muliggøre etablering af virksomheder i miljøklasse 3-7 og hermed muliggøre den videre udvikling af kommunens store sammenhængende erhvervsområde DanmarkC.



Indhold

Planlægningen udlægger areal til et erhvervsområde ved Skærbækvej og Vejle Landevej, som muliggør etablering af erhverv i miljøklasserne 3-7. Kommunen sigter på at gøre dette område særligt attraktivt for virksomheder, der etablerer sig i kompetenceklynger indenfor transport- og logistikvirksomhed samt tilhørende serviceerhverv.

Kommunen vil aktivt arbejde for, at der kan skabes særlige synergieffekter 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.4E. Rammeområde

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 en konsekvenszone, jf. planlovens § 11a, stk. 1, omkring erhvervsområdet TD.E.4E, idet området muliggør etablering af transport- og logistikvirksomheder herunder lagervirksomheder. Målet er, at erhvervsområdet skal anvendes til virksomheder, der etablerer sig i kompetenceklynger indenfor transport- og logistikvirksomhed samt tilhørende serviceerhverv.

Miljøvurdering

Ifølge 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. 350 og tillæg nr. 4 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 7. Dette kan medføre væsentlige ændringer i oplevelsen af det lokale landskab samt øge trafikmængden - til og fra området.

Miljøvurderingen fremgår af miljørapporten, der ledsager planlægningen for området.

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



Retningslinjer

Erhvervsområdet er omfattet af følgende retningslinjer:

Lavbundsareal – Retningslinje 3.3.1.

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

Skovrejsning – Retningslinje 3.2.1.

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

Potentiel økologisk forbindelse

Potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

Planlægningszone omkring risikovirkosomhed - 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. 4.

Følgende retningslinjer ændres med Kommuneplantillæg nr. 17:

Lavbundsareal og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder

Udlæg af lavbundsareal udtages af rammeområde TD.E.4E.

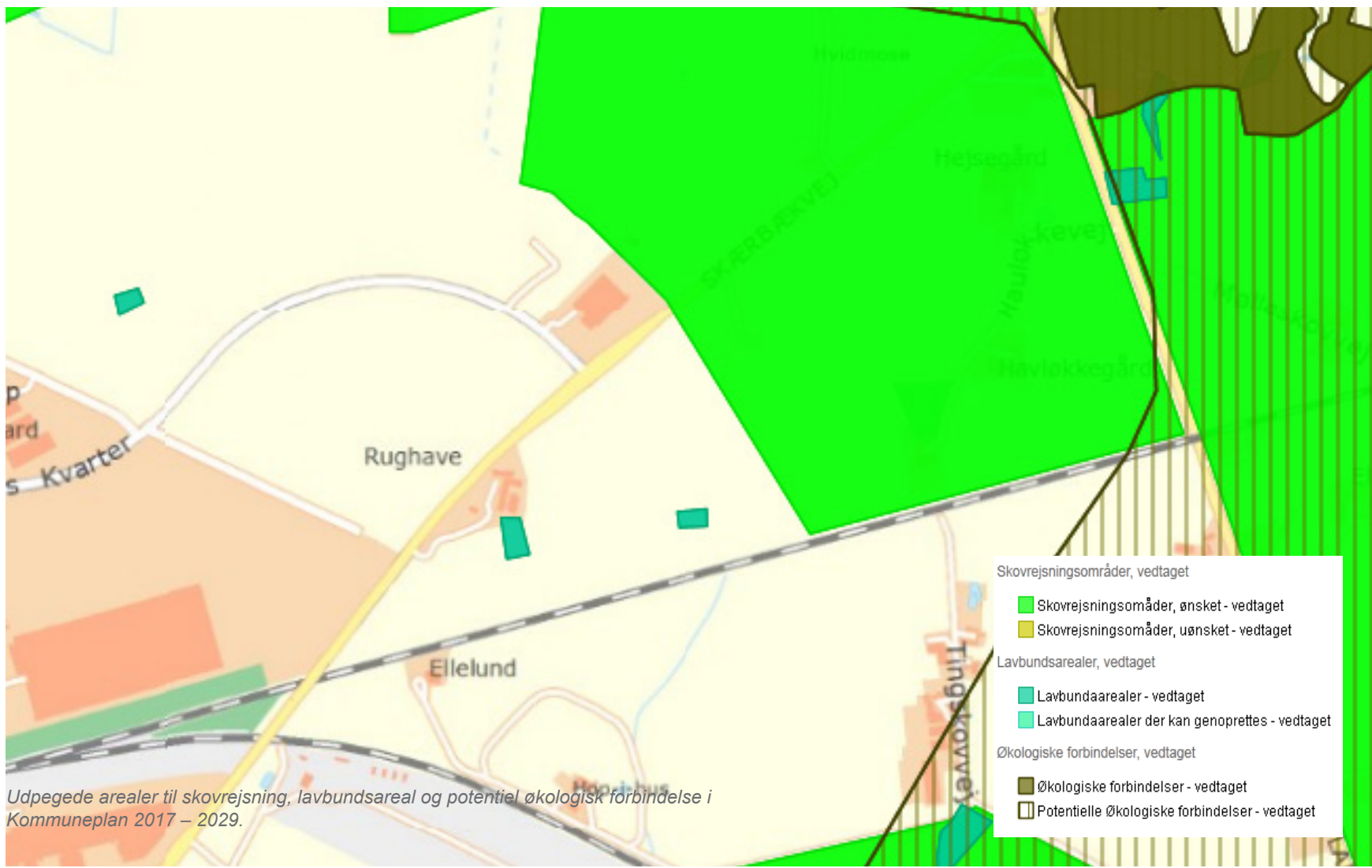
Skovrejsningsområder

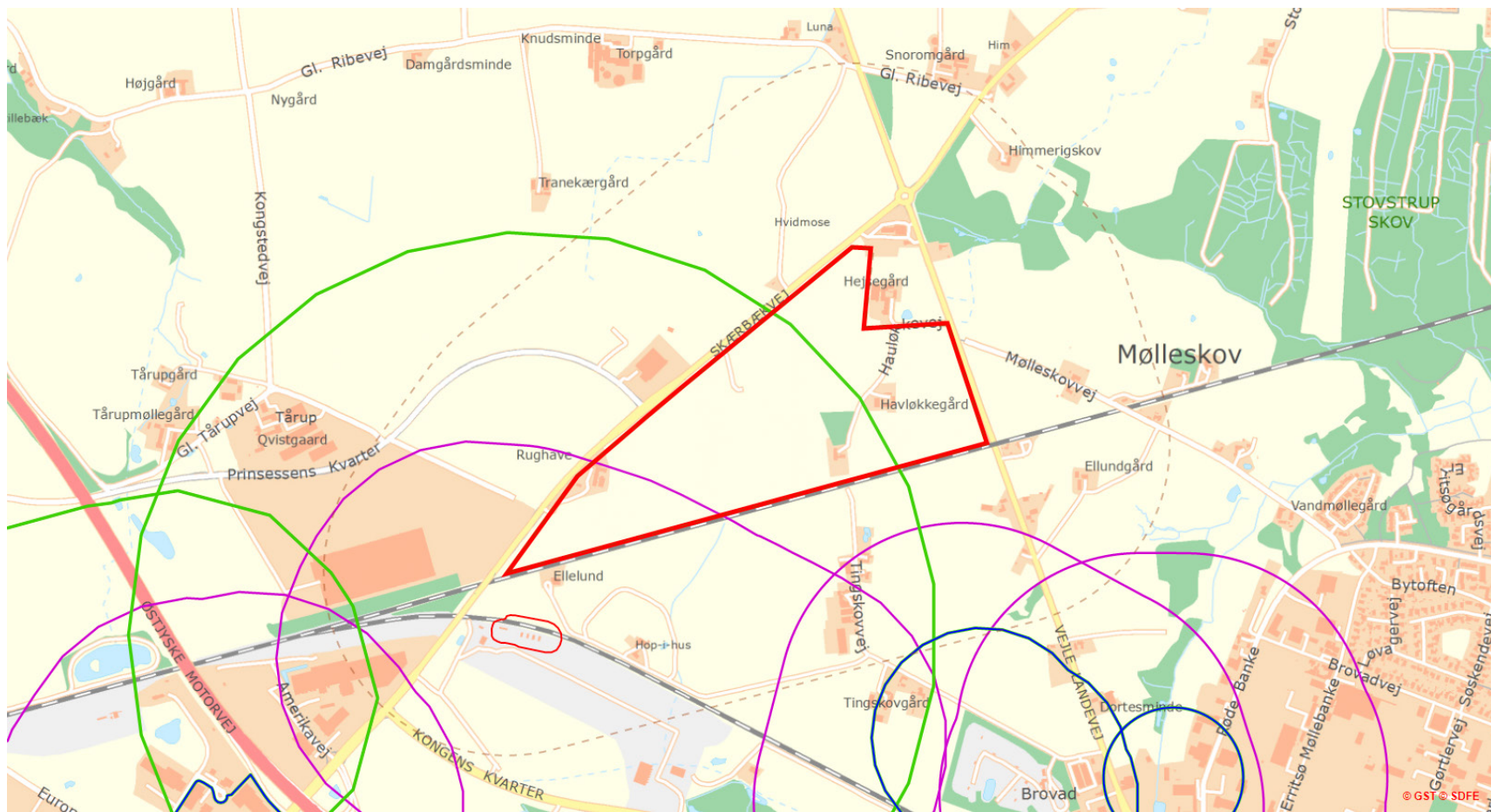
Udpegning som skovrejsningsområde udtages af rammeområde TD.E.4E.

Potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

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







Planlægningszoner omkring eksisterende virksomheder (blå og grøn signatur) og planlægningszone for erhvervsområde TD.E.4E. (stiplet signatur)



Rammer

Eksisterende rammer

	TD.E.4C - Erhverv, Prinsessens Kvarter
Anvendelse	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
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. 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.

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 .
Miljøforhold	Mindst tilladte miljøklasse er 3 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. Maksimalt tilladte miljøklasse er 6 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.
Støj	I delområdet er de vejledende grænseværdier: 60 dB alle dage 00-24. I naboområder til blandet bolig og erhverv er de vejledende grænseværdier: 55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14 45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22 40 dB alle dage 22-7
Risikovirksomhed	Området er omfattet af en 500 m zone om risikovirksomheden DB Schenker Rail Scandinavia A/S. Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.



Zonestatus	Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone. Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til landzone
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Nye rammebestemmelser

	TD.E.4C - Erhverv, Skærbækvej og Vejle Landevej	TD.E.4E - Erhverv, Skærbækvej og Vejle Landevej
Anvendelse	Erhvervsområde. Området udlægges til erhverv i miljøklasse 3-6 med højst tilladelig støj på 60 dB, f.eks. transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed mv.	Erhvervsområde Området udlægges til erhverv i miljøklasse 3-7 med højst tilladelig støj på 70 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	<p>Mod motorvejen skal ny bebyggelse opføres inden for 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.</p>	<p>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 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.</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>
Bevaring	<p>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.</p>	<p>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.</p>

Miljøklasser	<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>	<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 7</p> <p>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. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.</p>
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

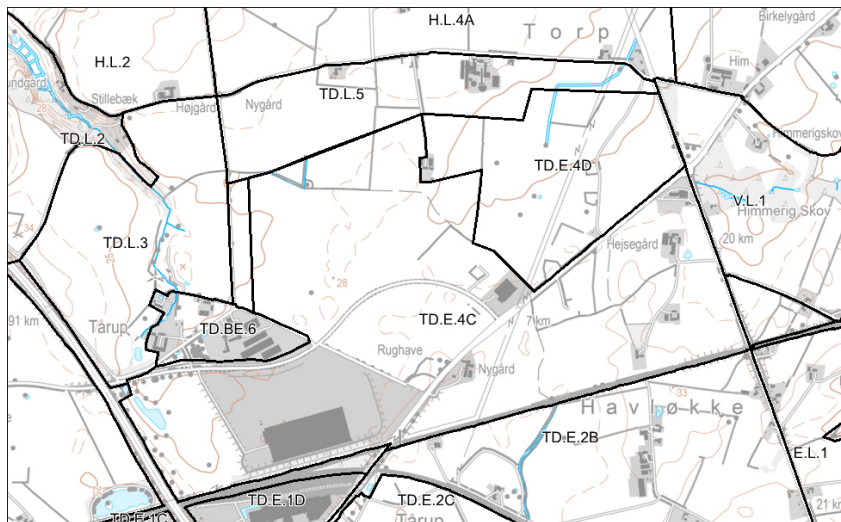


Støj	<p>I delområdet er de vejledende grænseværdier:</p> <p>60 dB alle dage 00-24.</p> <p>I naboområdet til blandet bolig og erhverv er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7</p>	<p>I delområdet er de vejledende grænseværdier:</p> <p>70 dB alle dage 00-24.</p> <p>I naboområdet 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 planlægningszoner om risikovirksomhederne DB Schenker Rail Scandinavia A/S og Fredericia Shipping.</p> <p>Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.</p>	<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>

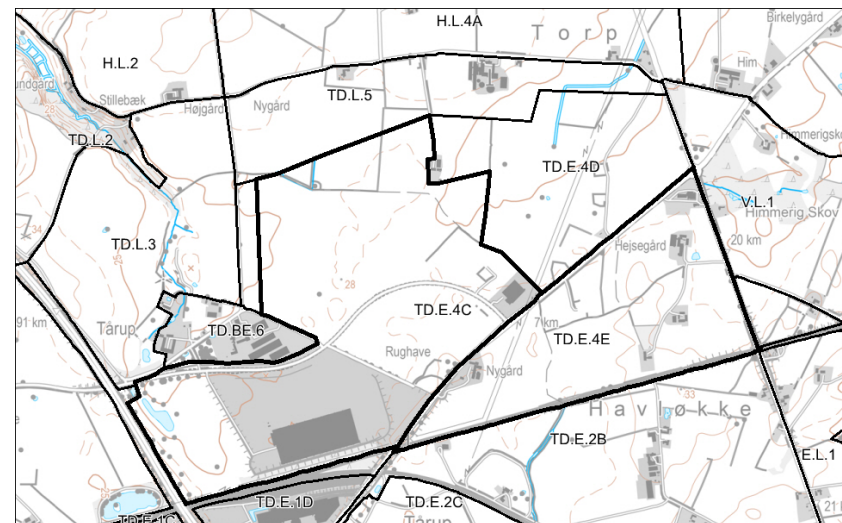


Kortbilag

Eksisterende rammeområder



Fremtidige rammeområder



Vedtagelsespåtegning

Forslag

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd den

x. marts 2018

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-20295 fremlægges i offentlig høring i perioden

x. marts 20 – x. maj 2018

Endelig vedtagelse

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd den

xx.xxx 2018

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 4 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