



# Lokalplan 350

## Erhvervsområde ved Skærbækvej og Vejle

### Landevej

**Forslag**  
vedtaget af Fredericia Byråd  
den x. marts 2018



# Indholdsfortegnelse

## Redegørelse

Hvad er en lokalplan?	3
Lokalplanens formål og baggrund	4
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens hovedtræk	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	10
Tilladelser fra andre myndigheder	20
Miljøvurdering	21

## Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	25
§ 2 Område og zonestatus	25
§ 3 Anvendelse	26
§ 4 Udstykning	27
§ 5 Vej, stier, torvepladser og parkering	28
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	29
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	29
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 9 Ubebyggede arealer	32
§ 10 Terrænregulering	33
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	33
§ 12 Servitutter	34
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	35
Vedtagelsespåtegning	37

## Bilag

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	38
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	39
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold, anvendelse	40



## 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 er udarbejdet på baggrund af ønsker om at udvikle erhvervsområdet til transport- og logistikvirksomhed, der kan udnytte den særlige placering tæt ved jernbane, motorvej og det øvrige, overordnede vejnet.

Lokalplanen omfatter det meste af arealet mellem jernbanen, Skærbækvej og Vejle Landevej. Der kan således skabes en klar zonerings af området i forhold til dels de omkringliggende arealer og dels i forhold til anvendelsen af området.

Lokalplanen har til formål at muliggøre bebyggelse og anlæg til erhvervsvirksomheder i miljøklasse 3-7.

Denne anvendelse er i overensstemmelse med de konkrete ønsker for udviklingen af området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de eksisterende anvendelser i de tilstødende erhvervsområder og den særlige placering tæt på jernbane og det overordnede vejnet.

Lokalplan 350 skal sikre mulighed for opførelse af bebyggelse og anlæg til erhverv, herunder transport- og logistikvirksomhed.

Herudover skal lokalplanen give mulighed for at etablere private jernbanespor med en længde på ca. 700 – 800 meter, parallelt med den eksisterende jernbane, til omlastning af gods mellem jernbane og lastbil.

I lokalplanområdet gives der mulighed for at der kan opstilles containere, stålvarer og andet gods samt etableres kraner, tanke, bygninger, m.v. til logistik, lager og administration og personalefaciliteter.



Luftfoto med lokalplanafgrænsning





# Lokalplanområdet og dets omgivelser

## *Beliggenhed, afgrænsning og størrelse*

Lokalplanområdet ligger øst for Taulov. Lokalplanområdet er centralt placeret i erhvervsområdet Kongens Kvarter/Prinsessens Kvarter og afgrænses mod syd af jernbanen og mod nord af Skærbækvej. Den østlige afgrænsning udgøres af Vejle Landevej.

Området omfatter et areal på ca. 48 ha og er vist på kortbilag 1, samt på luftfotoet på denne side.

Lokalplanområdet fremstår ved lokalplanens udarbejdelse som dyrkede marker med enkelte ejendomme.

Der er tre mindre ejendomme, beliggende spredt i området. Ejendommene er opkøbt af Fredericia Kommune med henblik på at ejendommene nedrives for at kunne udvikle området.

Der er i området en række forskellige forsyningsledninger i lokalplanområdet samt en højspændingsledning over den vestlige del af lokalplanområdet.

## *Områdets omgivelser*

Lokalplanområdet er en del af DanmarkC, som er et af landets største sammenhængende erhvervsudviklingsområder. Områdets beliggenhed midt i Trekantområdet gør DanmarkC ganske unik for mange typer virksomheder med stort transportbehov, pladsbehov og eksponeringsbehov, idet der er optimal adgang til motorvej, jernbane samt kobling til Fredericia Havn og Billund Lufthavn.

Områdets infrastruktur er udbygget og har kapacitet til en stor trafikmængde, for at understøtte intentionerne i den gældende planlægning for hele DanmarkC området.

Syd for området er et erhvervsområde under udvikling og der er igangsat etablering af et transportcenter.

Nord for området er dels erhvervsområde og dels landbrugsareal.

Øst for området er grønt område.

Syd og sydøst for lokalplanområdet ligger flere landejendomme med eksisterende boliger. Visse af dem er i dag opkøbt og vil blive nedlagt som boliger, men der vil i en periode fortsat være boliger omkring lokalplanområdet.

Øst for lokalplanområdet ligger to boligområder, som er udlagt i kommuneplanen henholdsvis ca. 950 m mod øst (E.B.13) og ca. 600 m mod nordøst (V.B.12 og V.B.5).

De eksisterende boliger er miljøfølsom anvendelse og kan have betydning for områdets fulde udnyttelse til erhverv, da de skal beskyttes mod urimelige miljøgener, så længe de opretholdes.

## **Zoneforhold**

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.



Området gennemskæres af transmissionsledninger.

# Lokalplanens hovedtræk

## Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål i miljøklasse 3-7 med mulighed for at etablere bebyggelse og anlæg til transport lager og logistikvirksomhed. Disse miljøklasser muliggør etablering af særligt miljøbelastende virksomheder, der kræver stor afstand på ca. 500 m til boliger og anden miljøfølsom anvendelse som fx institutioner og visse former for rekreative områder.

De eksisterende landejendomme syd og sydøst for området kan - uanset lokalplanens tilladte miljøklasser - begrænse områdets fulde udnyttelse, så længe at de er i anvendelse som boliger. De er omfattet af de gældende grænseværdier for støj og emissioner, som skal overholdes i henhold til miljøbeskyttelsesloven. Det kan - så længe boligerne eksisterer - ske ved at stille særlige krav til virksomhedernes anlæg og produktion og/eller ved at etablere afværgeforanstaltninger som fx støjværn.



Hejse Kro

Der kan etableres risikovirksomheder i området, når den konkretiserede planlægningszone for risikovirksomhed ikke når ud over en på vist på kortbilag 3 vist konkretiseret planlægningzone. Dette for ikke at påvirke eksisterende og kommende virksomheder samt infrastruktur.

Lokalplanen give mulighed for at anlægge private jernbanespor på ca. 700 – 800 m længde, parallelt med den eksisterende jernbane inden for området til brug for af-, på- og omlæsning af gods til videre transport til enten bane- eller lastbiltransport.

Lokalplanområdet forventes udbygget etapevis.

Det forventes at de første logistikaktiviteter er i drift over 2018/19, mens en fuld udbygning af aktiviteterne, der muliggøres i lokalplanens delområde 1 og 2, antageligt først vil være realiseret over en periode på flere år.

Der må ikke etableres boliger eller mulighed for overnatning inden for lokalplanområdet.

## Disponering af området

Lokalplanen fastlægger den overordnede placering og omfang af de kommende bebyggelser og anlæg inden for området.

Inden for lokalplanområdet må bebyggelse ikke placeres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 5 meter, og for delområde 1 og 2 gælder desuden, at bebyggelse ikke må placeres nærmere Skærbækvej og Vejle Landevej end 20 meter fra vejskel.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder. Delområde 1 er placeret længst mod syd ved jernbanen. Delområde 2 er placeret længst mod nord op mod Hejse kro.

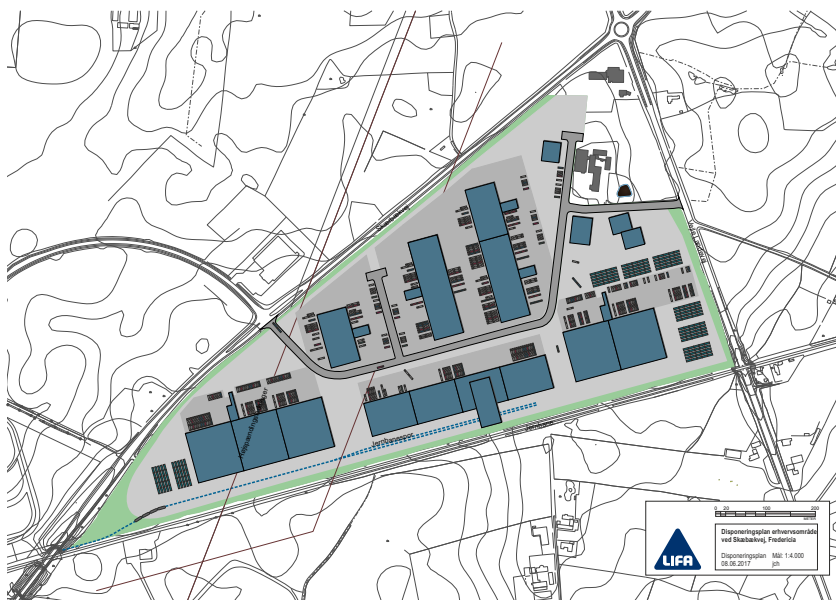
I delområde 1 kan der anlægges parallelle jernbanespor på ca. 700-800 m længde. Der kan desuden etableres bygninger og anlæg til lager og logistikvirksomhed, som eksempelvis pakhuse, tanke, kontor og administration til virksomhederne, arbejdsdal med velfærdsfaciliteter,



samt indrettes områder til eksempelvis vaskeplads, regnvandsbassin samt oplags-, lager og manøvreplads. Områdets aktiviteter skal holde sig inden for miljøklasse 3-7.

I delområde 2, som udlægges i lokalplanens østlige del, kan der etableres be-byggelse og anlæg inden for miljøklasse 3-5. Disse miljøklasser muliggør etablering af virksomheder med en vis miljøbelastning, der kræver en afstand til boliger på op til ca. 150 m. Dette delområde skal sikre, at boligområderne i kommune-planrammerne E.B.13, V.B.12 og V.B.5 ikke belastes med væsentlige miljøpå-virkninger fra lokalplanområdet.

Se eksempel på hvordan området principielt kan disponeres og indrettes på kort herunder.



Principiell situationsplan

## Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanen sikrer områdets vejadgang fra Skærbækvej og Vejle Landevej.

Der må ikke etableres direkte overkørsel til Skærbækvej og Vejle Landevej for de enkelte virksomheder.

Inden for delområde 1 må der parallelt med jernbanen etableres private jernbanespor med tilkobling til det overordnede jernbanenet. Jernbanesporene skal være blinde og skal udelukkende bruges til af-, på- og om-læsning af gods til videre transport til enten bane- eller lastbiltransport.

Årsdøgntrafikken på Skærbækvej var i 2016 på 9880 med en lastbilandel på 835 og på Vejle Landevej i 2013 på 6789 med en lastbilandel på 468.

Planlægningen forventes at medføre, at omkring 850 lastbiler vil køre til/fra området i døgnet ved en fuld udbygning af delområde I. Trafikken vil afvikles via Skærbækvej og Vejle Landevej. Når hele lokalplanområdet er taget i brug, kan der ske en yderligere stigning i trafikken.

Skærbækvej fra motorvejsafkørsel til afkørsel ved Kongens Kvarter er godkendt som modulvogtogsroute. Fra Kongens Kvarter til Prinsessens Kvarter er Skærbækvej udpeget som potentiel modulvogtogsroute. Fredericia Kommune er således indstillet på at arbejde for en godkendelse af strækningen fra Kongens Kvarter til Prinsessens Kvarter til godkendt modulvogtogsroute.

Den store trafikale aktivitet med tung trafik vil påvirke det lokale trafikmiljø, men områdets infrastruktur vurderes til at have kapacitet til at betjene stigningen i trafikken.

Der er igangsat en analyse af de trafikale forhold af trafikken i området, herunder især trafikken på Skærbækvej, som følge af den forventede udvikling i erhvervsområdet omkring Skærbækvej. Dette arbejde forventes først færdig i 2019.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser sva-



rende til minimum:

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til administrative erhverv
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andre erhverv

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grundene.

### Udstykning

Der kan ske udstykning af lokalplanområdet. Ingen grund må dog have en størrelse på under 10.000 m<sup>2</sup>.



Lokalplanområdet set fra vest.

### Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

I området må bebyggelse og oplag etableres i op til 24 meters højde inden for hele lokalplanområdet.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom inden for området.

Bebyggelse skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne. Lokalplanen stiller desuden krav om, at bygningsfacader opføres i naturlige materialer såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas, og at disse skal fremstå i farverne Hvid, grå, sort, okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra eller dodenkop, samt blandinger af de nævnte farver med højst 20 % sort eller hvid.. Herudover må mindre facadedele, glaspartier, vindfang og lignende udføres i andre materialer og farver.



Tage på bygninger og overdækninger kan fremstå flade, med saddeltag eller med en lav ensidig taghældning. Tage må etableres som ”grønne tage”.

Der kan etableres solenergianlæg på tagflader.

Skiltning inden for lokalplanområdet skal være enkel og informativ og være tilpasset bebyggelsen.

### **Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning**

Arealet indenfor vejbyggelinjen for Skærbækvej og Vejle Landevej udlægges som et samlet grønt bælte med græs og træbeplantning. Dette areal skal bl.a. medvirke til, at områdets karakter ud mod Skærbækvej og Vejle Landevej fastholdes i overensstemmelse med den overordnede planlægning for området.

Området må ikke anvendes til oplag, parkering, udstilling, skiltning eller lignende.

I den sydlige del af lokalplanområdet er der tinglyst et grønt bælte på min. 5 meters bredde langs jernbanen, som primært skal fungere som afstands- og ledningsareal.

Øvrige arealer som ikke befæstes eller bebygges skal etableres med græs og træbeplantning. Lokalplanen stiller endvidere krav om, at eventuelle støjvolde skal etableres med græs eller anden beplantning.

Lokalplanen stiller desuden krav om, at der skal etableres udendørs opholdsarealer for områdets ansatte svarende til 10 % af erhvervssetegearealet. Opholdsarealerne skal etableres, så de er egnede til formålet, og de må etableres på terræn og/eller på tagflader.

Såfremt en erhvervsvirksomhed har store bygningsarealer men kun få ansatte, kan kravet til opholdsarealer nedsættes.

### **Terrænregulering**

Erhvervsvirksomheder kræver ofte meget store flader i samme niveau

til lagerbygninger samt manøvre- og oplagingsplads. Selvom området er forholdsvis fladt, kan dette give behov for større reguleringer af terrænet.

Der er mulighed for terrænregulering på op til +/- 2 m i forhold til oprindeligt terræn. Der er dog bestemmelser om visse restriktioner for terrænregulering omkring skel og lokalplanafgrænsning.

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

### **Bevaringsværdig bebyggelse**

Bygningen på Hauløkkevej 20 er registreret med lav bevaringsværdi, men må ikke nedrives uden byrådets tilladelse.

### **Grundejerforening**

Der er ikke bestemmelser om grundejerforening.



# Forhold til anden planlægning og lovgivning

## Trekantområdets fælles kommuneplan

Et bærende princip for den fremtidige erhvervsudvikling i trekantområdet er at få lokaliseret rette virksomhed på rette sted.

Teknologi og samfundsudviklingen i det hele taget betyder, at princippet i dag kan opfattes mere fleksibelt end tidligere. Anvendelsen af virksomhedsklassificering er et godt pejlemærke i forbindelse med lokalisering af virksomheder, jf. Miljøministeriets ”Håndbog om miljø og planlægning”.

Udviklingen i teknologien er hele tiden med til at mindske f.eks. udledning af spildevand, forbrug af kølevand, røgudslip og støj fra virksomhederne.

Den største udfordring i forbindelse med erhvervslokalisering er trafikken. Trekantområdet er kendetegnet ved trafik. Der skal transporteres varer og gods til og fra områdets mange virksomheder, og ansatte og kunder kommer pendlende.

Erhvervsarealer i umiddelbar tilknytning til motorveje og det øvrige overordnede vejnet skal primært forbeholdes transporttunge virksomheder. Ved lokalisering skal der tages hensyn til omgivelserne miljømæssigt og visuelt.

Lokalplanområdet udlægges primært til transport- og logistikvirksomheder og er i overensstemmelse trekantområdets kommuneplan.

## Kommuneplanens overordnede retningslinjer

### Mål og visioner

Det er et mål, at Fredericia fremstår som en attraktiv, erhvervsaktiv og kulturelt dynamisk kommune med optimale muligheder for virksomheds-etablering og udvikling og hvor der skabes flere virksomheder og arbejdspladser til alle.

FredericiaC og DanmarkC er omdrejningspunkt for kommunens er-

hvervsudvikling.

### Kvalitet i erhvervsbyggeriet

Der skal sikres kvalitet i alle typer erhvervsområder. Kommunen har specielt fokus på arkitektur, visuelt indtryk, beplantning og skiltning.

### Erhvervslokalisering for nye virksomheder

Nye virksomheder placeres efter princippet om ”rette virksomhed på rette sted”. Det betyder, at arealerne langs motorvejsnettet som udgangspunkt forbeholdes transportintensive virksomheder.

### Virksomhedsklassificering

Kommuneplanen anvender virksomhedsklassificering som beskrevet i ”Håndbog om Miljø og Planlægning” (Miljøministeriet, 2004). Virksomhederne inddeles i syv miljøklasser efter deres forventede påvirkning af de nære omgivelser. Virksomheder i miljøklasse 1 vil normalt kunne placeres i boligområder, mens miljøklasse 7 virksomheder kræver stor afstand til miljøfølsomme områder.

### Handlinger

Regionale funktioner søges placeret i Taulov-området, hvor der er god trafikal tilgængelighed.

Transportcenterfunktionen fastholdes, så Fredericia-området kan opretholde sin status som det primære vstdanske center for omladning af gods mellem lastbil, jernbane og skib.

Kommunens erhvervsudvikling styrkes bl.a. gennem en erhvervsudviklingsgruppe, som i samspil med erhvervslivet skal sikre udmøntning af en række initiativer, der har til formål at tiltrække virksomheder til Fredericia Kommune, at sælge kommunale erhvervsgrunde og at samarbejde med erhvervslivets aktører omkring den fortløbende udvikling





af erhvervslivet i Fredericia Kommune.

Lokalplanområdet vil i samspil med erhvervsområdet omkring medvirke til udvikling af DanmarkC som et attraktivt erhvervs-område med gode forhold til transportintensive virksomheder.

## 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 F6.4.1 "Planlægningszone 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.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med udpegningen, hvorfor Kommuneplantillæg nr. 4 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. En del af 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. 4 udtager lokalplanens område som skovrejsningsområde i kommuneplanen.

### Økologisk forbindelse – Retningslinje 3.4.3.

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

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med udpegningen, hvorfor Kommuneplantillæg nr. 4 reducerer en del af lokalplanens område som potentiel økologisk forbindelse i kommuneplanen.

### 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. 4.

### Rammer for lokalplanlægning

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

Rammeområdet 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

Da lokalplanen udlægger anvendelsen til miljøklasse 3-7, 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. 4, som opdeler rammeområde TD.E.4C i to rammeområder TD.E.4C og TD.E.4E. samt præciserer rammeområde TD.E.4E's anvendelse til transport- og logistikvirksomhed med tilhørende serviceerhverv i miljøklasse 3-7.

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

#### *Planlægningszone – virksomheder med særlige beliggenhedskrav*

Lokalplanområdet ligger inden for planlægningszonen for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Planlægningszonen er udlagt omkring Taulov Godsterminal.

Inden for den 500 meter konsekvens zone omkring Taulov Tank Terminal findes der i forvejen miljøfølsomme byområder. Der er derfor i kommuneplanens rammebestemmelser for dette område foretaget en opdeling af området i miljøklasser, så det ikke giver konflikt med byområdet.

Omkring virksomheder/områder med særlige beliggenhedskrav udlægges en planlægningszone på 500 meter. Inden for denne planlægningszone må der ikke udlægges arealer til miljøfølsomme anvendelser, før det er dokumenteret, at miljøforholdene er acceptable.



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

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, vil blive søgt afløst under forudsætning af samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.



Der er tinglyst en række respektafstande for gasledninger, elledninger, spildevandsledninger og vandledninger samt vejbyggelinier. Disse tinglysninger er i et vist omfang indarbejdet i lokalplanens bestemmelser eller vist på kortbilag.

#### *Højspændingsledning*

Der er tinglyst en servitut for en højspændingsledning i den vestlige del af lokalplanområdet.

Fredericia Kommune er i dialog med Energinet omkring flytning af højspændingsledningerne, således området kan udnyttes mere optimalt.

#### *Jernbane*

Jernbanen er sikret ved tinglysning af bestemmelser om respektafstande fra kørestrømsanlæg på banen, der sætter grænser for anlæg og aktiviteter inden for givne sikkerhedszoner.

Ifølge lov om jernbanevirksomhed gælder i øvrigt, at der ikke uden tilladelse fra Banestyrelsen, må foretages udgravninger, opfyldninger eller anbringes materiel i en sådan nærhed, at der derved kan opstå fare for driften.

### **Anden kommunal planlægning**

#### *Erhvervspolitikken*

Fredericia rummer stærke klynger ikke mindst inden for transport og energi, hvor netværk og værdikæder fortsat kan udbygges.

Det potentiale skal føre til konkrete projekter blandt andet en fælles transportstrategi og en klima og energistrategi.

Transport samarbejdet inden for transportsektoren har blandt andet ført til oprettelse af foreningen Taulov Transportcenter.

Erfaringerne fra det samarbejde skal bruges til at styrke Fredericias transportprofil og sikre bedst mulige infrastrukturforhold.

Lokalplanen for et område til erhvervsområdet til transport- og logistik-

virksomhed, der kan udnytte den særlige placering tæt ved jernbane, motorvej og det øvrige, overordnede vejnet, er således i overensstemmelse med Fredericia kommunes erhvervs politik.

#### *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.

#### *Kollektiv trafik*

Der er adgang til kollektiv trafik på Skærbækvej.

### **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*

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevands-





plan.

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

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.

#### *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.

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

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.

Regnvandsbassin skal etableres som beskrevet i retningslinjerne i Fredericia Kommunes Spildevandsplan og der skal sikres vejadgang til servicering af anlægget.

Der er ikke i lokalplanen reserveret areal til etablering af regnvandsbassin.

Der er igangsat et arbejde, hvor muligheden for etablering af et fælles regnvandsbassin for erhvervsområderne omkring Skærbækvej undersøges. Dette arbejde er ikke afsluttet ved udarbejdelse af denne lokalplan.

#### *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 indenfor lokalplanområdet nedgravet en række større forsyningsledninger. Placering og respektafstande for disse ledninger er i et vist omfang indarbejdet i lokalplanens bestemmelser eller vist på kort.

Såfremt eksisterende forsyningsledninger inden for området ikke omlægges, skal der ved placering af bebyggelse tages hensyn til ledningerne. Dette kan eksempelvis ske ved en sikring af ledningerne, eller ved ikke at placere bebyggelse ovenpå ledningsanlæggene.

#### **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. 20.

Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmeshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af



risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kommunen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

Lokalplanen muliggør, at der etableres "grønne tage". "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedumarter, 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. Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl.

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

### Klimatilpasning

Klimatilpasning vil ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse i lokalplanområdet og de omkring liggende arealer.

Lokalplanområdet er ikke et problemområde i forhold til oversvømmelse, som følge af den forventede stigning i nedbør, som vi skal indrette os efter i fremtiden.

Der er en række dræn i området. De eksisterende dræn ikke må afbrydes, med mindre der sker en omlægning af samme.

### 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.

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 Skær-

bækvej.

Der er ingen værdifulde landskabstræk i området.

### Natur

#### § 3 områder

Der er ingen områder der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3 i lokalplanområdet.

De nærmeste naturområder der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3 er en mindre sø, der ligger ved Hejsegård, Hauløkkevej 4.

Lokalplanens muligheder vil ikke påvirke det § 3-registrerede områder.

#### Skovbyggelinje

En mindre del af lokalplanområdet i den nordøstlige del er omfattet af skovbyggelinie.

Skovbyggelinien er fastlagt for at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv forløber der en skovbyggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven.

En udnyttelse af lokalplanen inden for området omfattet af skovbyggelinjen forudsætter en ophævelse eller reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Fredericia Kommune er indstillet på at søge skovbyggelinien ophævet.

#### Beskyttede diger

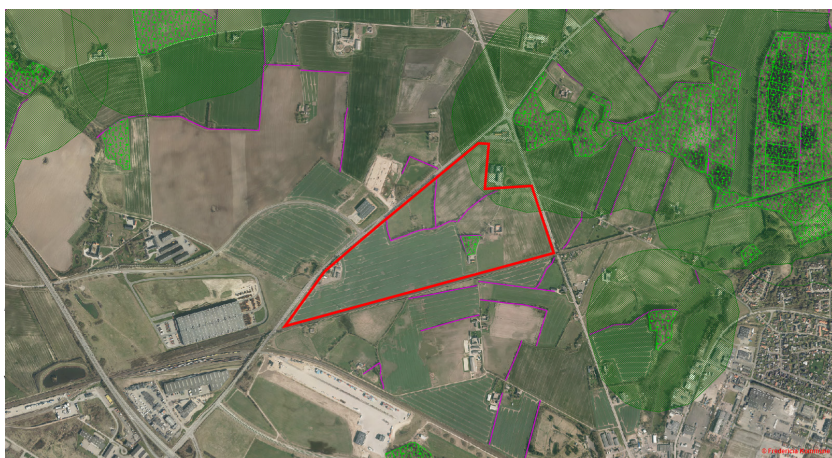
På arealet ligger en række beskyttede diger. Digerne ligger på kommunalt ejet jord og er derved beskyttede i henhold til museumslovens § 29a.

De fleste af digerne i lokalplanområdet kan være temmelig gamle og betydningsfulde, da de er sogne- og ejerlavsdiger mellem 4 ejerlav og 4 sogne, og dermed rummer stor fortællerværdi. Der ses at være foretaget



en ændring af sogneskellet mellem matr. nr. 1g Himmerigshus og nr. 8a Erritsø By, så her er der ikke tale om et gammelt dige, da det tidligere har gået i en bue på nuværende matr. nr. 8a.

Digerne på matrikel 40, 41a, 8am og 8a er diger i markskel, og diget på matrikel 14 m omkranser et lille stykke fredsskov.



Der er i området et areal på ca. 1/2 ha med fredsskovspligt..

Fredericia Kommune er indstillet på at hjælpe med at få ophævet fredsskovspligten for at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af lokalplanområdet som erhvervsområdet.

#### *International naturbeskyttelse*

Det nærmeste Natura 2000 er Røjle Klint og Kasmose skov som begge ligger ca. 10 km. Væk. Det vurderes at en lokalplan og projekter afledt

deraf ikke vil have indflydelse på habitatområderne.

#### *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.

I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. De relevante arter for lokalplanområdet er: Stor Vandsalamander, Markfirben, Dværgflagermus, Vandflagermus, Sydflagermus, Brunflagermus.

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til nogle af disse arter inden for lokalplanområdet.

### **Grundvand og drikkevandsinteresser**

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

### **Landbrugspligt**

Der er landbrugspligt på størstedelen af ejendommene i området. Disse skal drives landbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler indtil lokalplanens realisering.

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med udstykningen af lokalplanområdet.

### **Miljø**

#### *Miljøklasser*

Lokalplanen muliggør erhvervsbebyggelse inden for miljøklasse 3-7.

Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder, hvor der i delområde 1 er muligt at etablere virksomheder indenfor miljøklasse 3-7 og i delom-





råde 2 i miljøklasse 3-5.

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

#### Maksimalt tilladte miljøklasse er 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.

Intervaller i miljøklasserne skal sikre, at der kan ske en zonerings af miljøklasserne mod således omkringliggende områder ikke påvirkes væsentligt af virksomheder i området, hvor miljøklasserne er lavere end inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens opdeling i delområder med forskellige miljøklasser skal sikre, at der sker en samordning af planlægningen, så der ikke opstår miljøkonflikter mellem kommuneplanens udlagte rammeområder. Fx så der ikke etableres virksomheder, hvor miljøbelastningen fra produktionen vil påvirke eksisterende eller planlagte boligområder, institutioner og rekreative områder væsentligt. Miljøzoneringsplanen skal tillige sikre, at planlægning af boliger eller anden miljøfølsom anvendelse ikke begrænser eller forhindrer virksomhedernes produktion i lokalplanområdet.

Uanset lokalplanens tilladte miljøklasser må virksomhederne i området ikke medføre urimelige miljøgener for eksisterende boliger omkring lokalplanområdet. Miljøloven sikrer, at så længe boligerne eksisterer, skal alle virksomheder omkring boligerne overholde de gældende grænseværdier for miljøbelastning - herunder støj, hvor de gældende grænseværdier er angivet nedenfor. Der kan også stilles særlige vilkår i virksomhedernes miljøgodkendelse. Hvis boligerne nedlægges, kan disse begrænsninger for virksomhederne fjernes.

Fredericia Kommune kan efter en konkret vurdering af en virksomheds produktions- og miljøtekniske forhold, godkende en virksomhed, der afviger fra den generelle miljøklasse, når den kan godtgøre, at dens miljøbelastning muliggør, at den kan indpasses i en lavere miljøklasse.

Eksisterende lovlig anvendelse må fortsætte som hidtil.

#### Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Skærbækvej, Vejle Landevej og jernbanen og kan derfor blive påvirket af støj fra disse veje og jernbanen.

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



værdier.

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

Lokalplanen giver mulighed for etablering af støjdæmpende foranstaltninger i form af støjvold, støjvæg eller lignende.

#### *Virksomhedsstøj*

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

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

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

Område	Hverdage kl. 07-18. Lørdage kl. 07-14.	Hverdage kl. 18-22. Søn- og helligdage kl. 07-22. Lørdage kl. 14-22.	Nat (alle dage kl. 22-07).	Maksimal værdi Maksimal værdi (alle dage kl. 22-07).
Erhvervs- og industriområde	70	70	70	-
Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed	60	60	60	-

Blandet bolig- og erhvervsområde	55	45	40	55
Etageboligområde	50	45	40	55
Åben-lav boligområde	45	40	35	50
Rekreativt område	40	35	35	50

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

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

#### *Jernbanestøj*

Lokalplanområdet grænser op til en jernbane og bliver dermed påvirket af jernbanestøj.

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 jernbanetrafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

#### *Jordforurening*

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens vedtagelse overføres arealet til byzone. Det medfører, at arealet kan blive



omfattet af områdeklassificeringen som lettere forurenede i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Dvs. at flytning af jord fra en ejendom eller et vejareal til en anden ejendom er omfattet af reglerne for anmeldelsespligt og dokumentation for jordens renhed i henhold til den gældende Jordflytningsbekendtgørelse.

Ved overførsel til byzone vil der ske en vurdering af området med hensyn til, hvorvidt området er omfattet af områdeklassificering.

Der er ved planens vedtagelse ikke kendskab til arealer der er forureningskortlagt, hverken på niveau 1 eller niveau 2 inden for lokalplanens område.

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.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

### **Kulturarv**

#### *Bevaringsværdig bebyggelse*

Inden for lokalplanområdet er bygning nr. 1 på adressen Hauløkkevej 20 registreret med bevaringsværdi 5, hvilket er kategoriseret som en lav bevaringsværdi.

Bevaringsværdig bebyggelse må kun nedrives eller ændres med byrå-

dets 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.

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 flere diger, som er beskyttet jf. Museumslovens § 29 a.

Der må ikke ske brud på diget. Sten, jord og rødde må ikke fjernes fra diget, ligesom der ikke må ske terrænreguleringer nærmere end 5 meter mod diget. Der må ske nedskæring af eksisterende beplantning, der ikke er udpeget som bevaringsværdigt. Der må ikke nyplantes på diget.

Digerne vil i forbindelse med lokalplanområdets overførsel til byzone søgt udtaget af registreringen, således digerne ikke længere er beskyttede.



## 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.

### Skovloven

Der skal indhentes tilladelse fra Miljø- og fødevareministeren til ophæ-

velse af fredskovspligt for det areal i lokalplanområdet, der er pålagt fredskovspligt.

### Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tilslutning af nye spor til jernbanen kræver tilladelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

### Landbrugsloven

Der er efter Fredericia Kommunes oplysninger landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nre. 6 a Tårup By, Taulov, 8 am, 14 m, 41 a, 41 c, 41 f, 41 g, 112 c Erritsø By, Erritsø og Del af 1 g Himmerigshus, Fredericia Jorder.

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 færdsels sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).

### Høring af risikomyndighederne

Da lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszonen for en risiko-virksomhed (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, Trekantområdet Brandvæsen, Beredskabsstyrelsen, Sydøstjyllands Politi og





# Miljøvurdering

Arbejdstilsynet.

Der kom høringssvar fra Fredericia Kommunes miljøafdeling.

Høringssvarene er jf. risikobekendtgørelsen inddraget i vedtagelsen af den endelige plan.

Det fremgår samtidig af høringssvaret, at når der indgår overvejelser om mulighed for etablering af risikovirksomhed i området, vil Fredericia Kommune, Natur & Miljø, gøre opmærksom på, at eventuelle nye risikoaktiviteter i området ikke må medføre øget risiko for dominoeffekt.



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

Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer har Fredericia Kommune afgjort, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. På baggrund af en screening af lokalplanen efter lovens § 3, stk. 1, nr. 3 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse skal belyses nærmere i en miljøvurdering.

Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

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

Miljøvurderingen fremgår af miljørapporten, der ledsager lokalplanen.

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

#### *Ikke-teknisk resumé*

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

#### *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 skovbyggelinje.

Vedtagelse af lokalplanen vil medføre at disse udlæg ophæves eller reduceres indenfor lokalplanens afgrænsning.

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.

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.

Øget støjpåvirkning fra trafik vurderes at være særlig relevant for Skærbækvej.

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*

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 vandløb.

Lokalplanområdet omfatter ikke område med særlige drikkevandsinter-

resser (OSD).

Der er ikke knyttet grundvandsinteresser til den øvrige del af lokalplanområdet.

Vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan nr. 350 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 kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 350 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. 20 i forhold til risiko for oversvømmelse af regnvand. På klimatilpasningsområdet vil spildevandsplanen være med til at beskytte udsatte områder mod oversvømmelser.

Vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 350, med de tiltag og muligheder dette indebærer for at etablere LAR løsninger i lokalplanområdet og regnvandsbassiner, skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan og klimatilpasningsplan.

#### *Materielle goder*

Lokalplanområdet afgrænses på tre sider af Skærbækvej, Vejle Lande-



# Lokalplan 350, Erhvervsområde ved Skærbækvej og Vejle Landevej

I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) 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 sikre en sammenhængende planlægning i overensstemmelse med de overordnede intentioner for DanmarkC området,
- at udlægge området til erhvervsformål med tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter, herunder mulighed for at etablere bebyggelse og anlæg til større transport og logistikvirksomheder og lignende funktioner med tilhørende serviceerhverv.
- at sikre mulighed for etablering af private jernbanespor inden for området til brug for af-, på- og omlæsning af gods til videre transport til enten bane- eller lastbiltransport.
- 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:

6 a, 6 f Tårup By, Taulov,

40, 41 a Kongsted By, Bredstrup,

8 a, 8 am, 14 m, 41 a, 41 c, 41 f, 41 g, 112 b, 112 c, 7000 df Erritsø By, Erritsø og

Del af 1 g Himmerigshus, Fredericia Jorder.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 16. februar 2018 udstykses, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

### 2.2. Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2 som vist på kortbilag 3.

### 2.3. Lokalplanområdet ligger i landzone. Arealer i landzone overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.



## §3. Anvendelse

- 3.1. Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål inden for virksomhedsklasse 3-7, herunder større industri, lager- og værkstedsvirksomhed, lager- og transportvirksomheder og lignende funktioner, samt til virksomhederne hørende kontor- og administrationsfaciliteter.

I delområde 1 må der desuden etableres private jernbanespor til brug for af-, på- og omlæsning af gods til videre transport via bane- og/eller lastbiltransport.

- 3.2. Delområde 2 må kun anvendes til erhvervsformål inden for virksomhedsklasse 3-5, herunder industri, lager- og værkstedsvirksomhed, lager- og transportvirksomheder og lignende funktioner, samt de til virksomhederne hørende kontor- og administrationsfaciliteter.
- 3.3. Der må etableres risikovirksomhed i lokalplanområdet, når den konkretiserede planlægningszone ikke når ud over den på kortbilag 3 viste konkretiserede planlægningszone.
- 3.4. Der må placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning i alle delområder.
- 3.5. Der må ikke opføres eller indrettes boliger eller anden støjfølsom anvendelse indenfor lokalplanområdet.
- 3.6. Der må etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand indenfor lokalplanområdet.

### Note:

Miljøministeriets cirkulære nr. 37 af 20. april 2006 fremgår, at ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 m fra en risikovirksomhed, skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen.

Den konkretiserede planlægningszone udgør det areal omkring virksomheden, der potentielt kan blive påvirket af et uheld.

Denne planlægningszone fastsættes ud fra den maksimale konsekvensafstand for det værst mulige uheld, hvor sandsynligheden for at uheldet sker, er større end 1 gang pr. 1 mia. år.



## §4. Udstykning

- 4.1. Ingen grund til erhvervsvirksomhed må udstykkes mindre end 10.000 m<sup>2</sup>.
- 4.2. Tekniske anlæg må udstykkes separat på mindre grunde.

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

Etablering, drift og vedligehold af fællesarealer sikres ved tinglysning af en servitut herom i forbindelse med udstykningen.



## §5. Vej, sti og parkering

### Vej

- 5.1. Lokalplanområdet vejbetjenes fra tilslutning til Skærbækvej og Vejle Landevej.

Note: Jf. Færdselsloven §100 skal vejprojekt inkl. belysningsprojekt, godkendes af Fredericia Kommune, som er vejmyndighed, og Sydøstjyllands Politi. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes bygge- og eller udstykningstilladelse.

- 5.2. Der udlægges areal til veje i lokalplanområdet i en bredde på min. 12 m.
- 5.3. Vejen skal anlægges med en kørebanebredde på min. 7 m og etableres med kørefast belægning
- 5.4. Inden for vejudlæg i lokalplanområdet må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede, og lign.
- 5.5. Langs Skærbækvej er området pålagt vejbyggelinje på 20 m fra vejskel + højde- og passagetillæg.

Langs Vejle Landevej er området pålagt byggelinje på 20 fra vejskel + højde- og passagetillæg.

Der kan anlægges svingbaner inden for vejbyggelinjen i nødvendigt omfang.

Der må indenfor vejbyggelinier ikke etableres faste genstande eller opføres bebyggelse.

### Parkering

- 5.6. Parkeringspladser skal anlægges med kørefast belægning. Der kan evt. anvendes permeabel belægning som eksempelvis græsarmeringssten el. lign.
- 5.7. Inden for lokalplanområdet/delområdet skal der reserveres areal til bilparkering svarende til minimum:

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv.

1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andre erhverv, lager mm.

Såfremt en virksomhed har store lagerbygninger, men kun få ansatte, kan kravet til parkeringsareal nedsættes.

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grundene.

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan p-kravet nedsættes.

Note: Handicapvenlige p-pladser er pladser med et brugsareal på hhv. 3,5 x 5,0 m for handicapbiler og 4,5 x 8,0 m for handicapbusser af hensyn til minibusser med lift bagpå.





## §6. Tekniske anlæg og forsyning

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

Bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning må ikke overstige 30 m<sup>2</sup> og 3 m højde for det enkelte anlæg.

- 6.2. Kabler, rør og ledninger til områdets tekniske forsyning skal fremføres som jordkabler.
- 6.3. Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.
- 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: Befæstelsesgraden fremgår af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Eventuelle regnvandsbassiner skal udføres som beskrevet i Fredericia Kommunes vejledning til etablering af regnvandsbassiner.

## §7. Bebyggelsens omfang og placering

### Omfang

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 50.

### Placering

- 7.2. Ny bebyggelse, anlæg, støjvolde, lagerfaciliteter og lign. skal placeres min. 5 meter fra skel til nabo, vej og sti.

### Højde

- 7.3. Bygninger må ikke opføres med mere end 24 m og 3 etager målt i forhold til naturligt terræn. Derudover må der etableres kælder.



## §8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1. Bygninger inden for lokalplanområdet skal fremstå i proportioner, materiale og farver, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning indenfor lokalplanområdet.

### Facader

- 8.2. Bygningsfacader må opføre i naturlige materialer såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas og skal fremstå i farverne Hvid, grå, sort, okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra eller dodenkop, samt blandinger af de nævnte farver med højst 20 % sort eller hvid.
- 8.3. Mindre facadedele, glaspartier, vindfang og lignende må udføres i andre materialer og farver. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end ¼ af det samlede facadeareal.
- 8.4. Til facadebeklædning må ikke benyttes spejlglas og lignende reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.
- 8.5. Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på facader skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

### Tage

- 8.6. Tage skal udføres som flade tage, saddeltag med en hældning på op til 30 grader eller med ensidig taghældning på op til 10 grader.
- 8.7. Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal/refleksionsværdi på over 10.

### Anlæg til indvinding af solenergi

- 8.8. Energitilførende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.
- 8.9. 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.

- 8.10. 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.
- 8.11. Hvis anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.
- 8.12. 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 anti-refleksbehandlet.

### Skiltning

- 8.13. 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.
- 8.14. 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.
- 8.15. Ved stikveje kan der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder som vejen giver adgang til. Skiltet må maks fylde 0,4 m<sup>2</sup> pr. virksomhed og højst være 1,8 m højt.
- 8.16. Der må placeres en skiltepylon til hver bygning i lokalplanområdet. Skiltepyloner må alene bruges til fælles skiltning med navne og logo på virksomheder med adresse i de enkelte



bygninger og må ikke belyses. Pylonernes højde må ikke overstige bygningshøjden på den virksomhed, som skiltet tilhører.

- 8.17 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.
- 8.18 Der må ikke opsættes løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet.
- 8.19 Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.
- 8.20 Der kan til hver virksomhed i området opstilles højst 3 flagstænger, som ikke må være højere end 12 m.
- 8.21 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.



## §9. Ubebyggede arealer

### Friarealer

- 9.1. Ubebyggede og ubefæstede arealer skal tilsås eller beplantes og fremstå som færdiganlagte.

Inden for lokalplanområdet må der ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur jf. Naturstyrelsens liste over invasive arter.

### Opholdsarealer

- 9.2. Inden for lokalplanområdet skal der etableres udendørs opholdsareal til ophold for virksomhedens ansatte svarende til 10 % af erhvervsetagearealet.

Såfremt en erhvervsvirksomhed har store bygningsarealer men kun få ansatte kan kravet til opholdsarealer nedsættes. Udendørs opholdsarealer må etableres på terræn, på altaner eller på tagflader og skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

Opholdsarealer skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Note: Opholdsareal defineres som en del af en ejendom eller et områdes friareal (ubebyggede areal) der anlægges, eller planlægges anvendt til ophold, f.eks. i forbindelse med rekreative aktiviteter. Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse ift. bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Opholdsarealer kan være fælles for flere ejendomme.

### Beplantning

- 9.3. Langs Skærbækvej og Vejle Landevej skal der etableres beplantning i form af grupper, rækker af træer, buske.

### Hegn

- 9.4. Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer kan etableres som trådhegn, når trådhegnet opsættes sam-

men med levende hegn eller beplantning

Hvis der etableres levende hegn mod færdselsarealer skal hegnet plantes 0,50 m inde på egen grund.

### Støjskærme og støjvolde

- 9.5. Støjskærme og støjvolde placeret på jord skal udformes som beplantede hegn/volde.

Støjskærme og støjvolde i forbindelse med opholdsarealer på tagflader og/eller på altaner skal udføres så de indpasses i udformningen af opholdsarealerne.

- 9.6. Støjskærme placeres med en afstand til skel på 0,5 m inde på egen grund.





## §10. Terrænregulering

10.1. Der må foretages terrænregulering på op til +/- 2 m i forhold til oprindeligt terræn. Støjvolde og regnvandsbassiner er undtaget denne bestemmelse.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel og lokalplanens grænse end 0,5 m.

Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen, ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres. Terrænreguleringen må ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealerne.

10.2. Enhver terrænregulering skal have en jævn udligning til eksisterende terræn. Undtaget herfra er terrænregulering i forbindelse med etablering af tekniske anlæg som eksempel vis læsse- og tilkørselsramper og lign.

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej eller sti og eksisterende terræn kan der reguleres med mere end 0,5 meter, hvis det er nødvendigt for at give en jævn hældning på maks. 1:4 for ramper i fælles adgangsveje dog maks. 1:20.

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

## §11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1. Ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Veje inden for området er anlagt. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.

Note: Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for, at der stilles vilkår til færdiggørelsen inden for en fastsat frist, dog kun mod sikkerhedsstillelse.

- Den til bebyggelsen hørende andel af adgangs-, opholds- og parkeringsarealer er anlagt,
- Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger, i nødvendigt omfang for at overholde de vejledende grænseværdier for støj.
- Ubebyggede arealer er færdiganlagt med befæstelser og beplantninger eller tilsås. Alternativt skal arealerne senest være beplantet og anlagt førstkommande vækstsæson efter bebyggelsens ibrugtagning.



## §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.



## §13. Lokalplanens retsvirkninger

### 13.1. 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).

#### 13.2. 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

x. marts 2018

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Michael Holst  
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

x. marts 2018 – xx. maj 2018

## Endelig vedtagelse

Lokalplanen er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd

xx.xxx 20xx

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Michael Holst  
Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplanen har været i offentlig høring i perioden

xx.xxx - xx.xxx 20xx

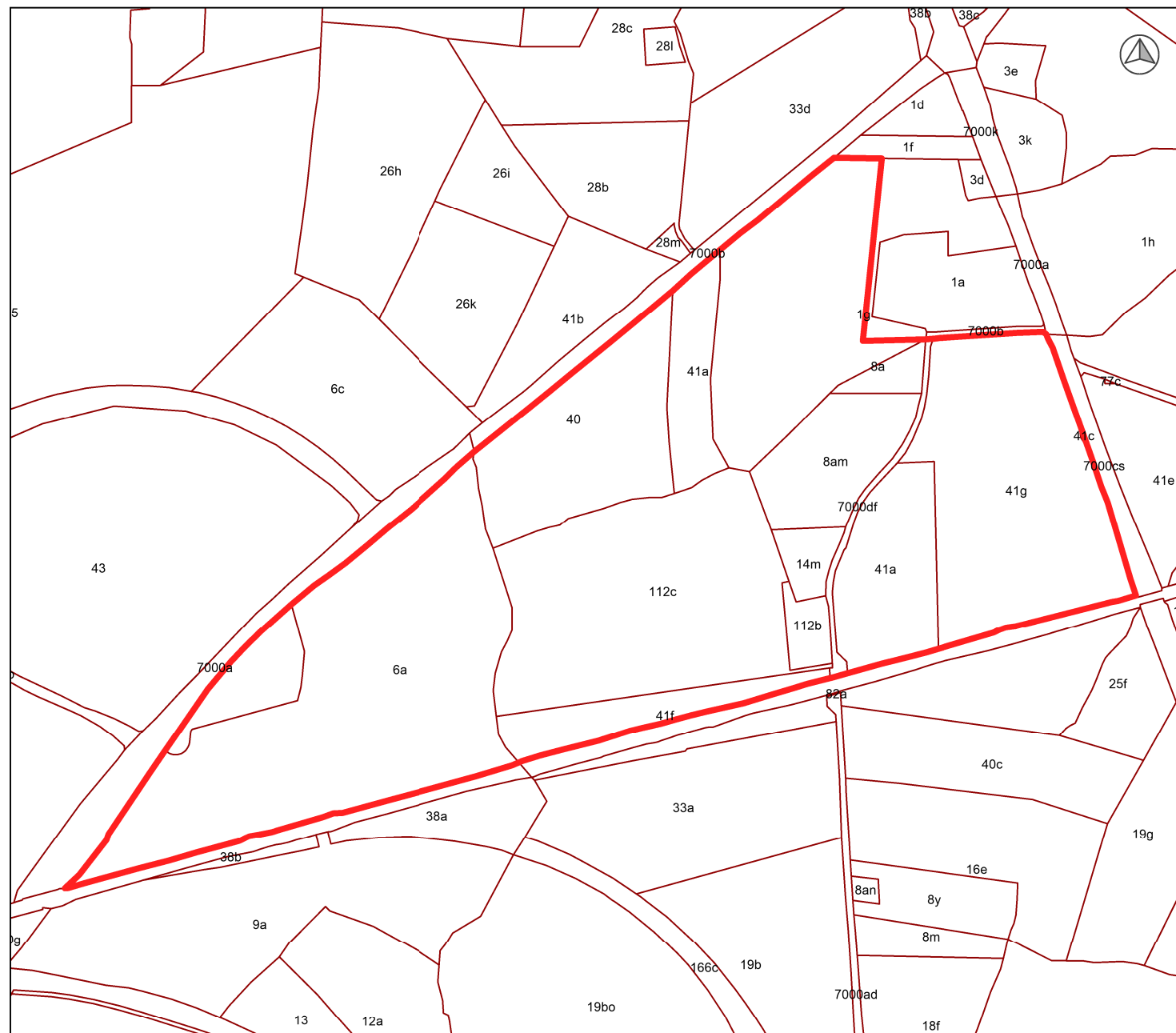
Den endelige lokalplan er offentliggjort

xx.xxx 20xx







# KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



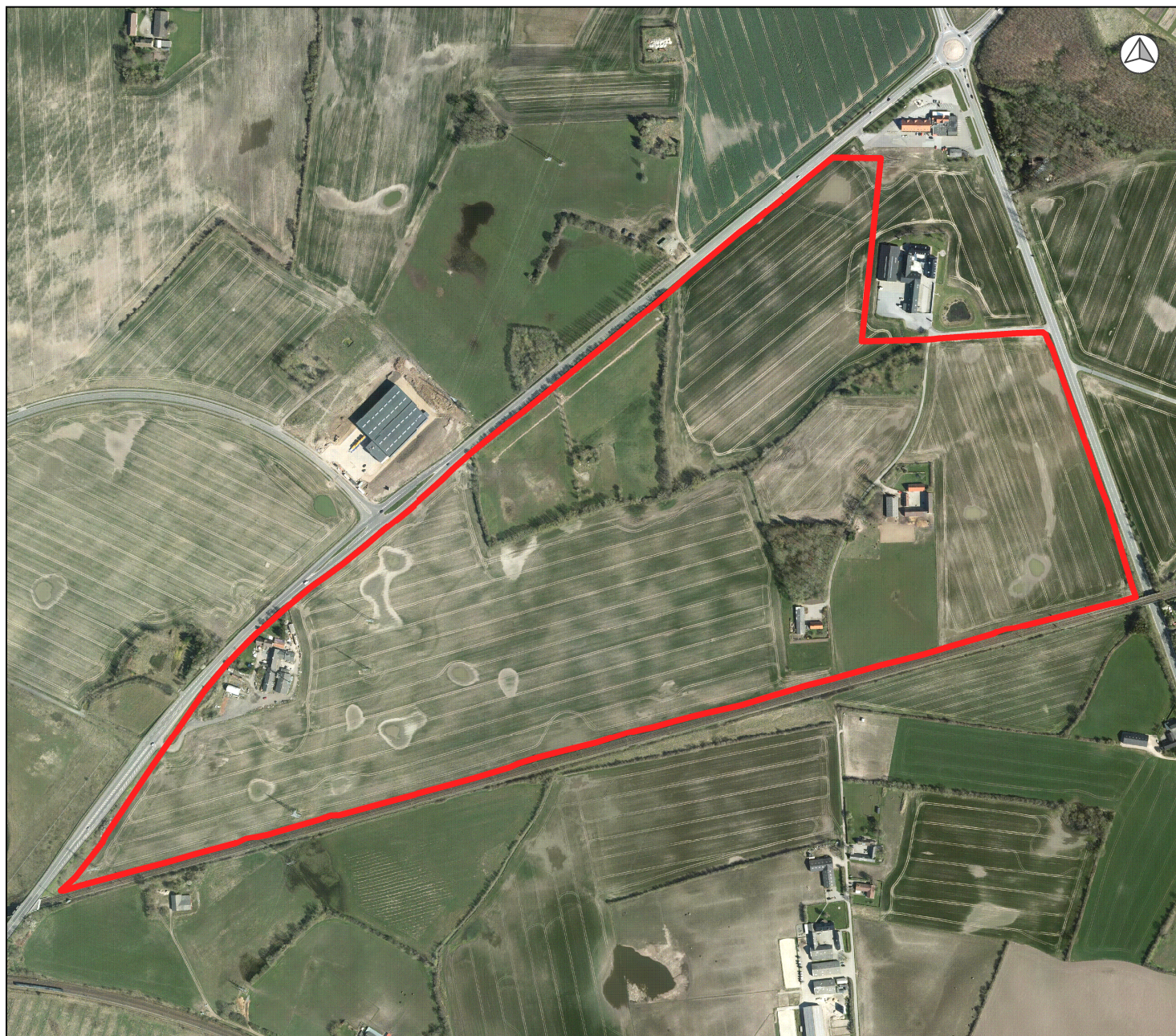
## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matriklafgrænsning





# KORTBILAG 2 - Luftfoto



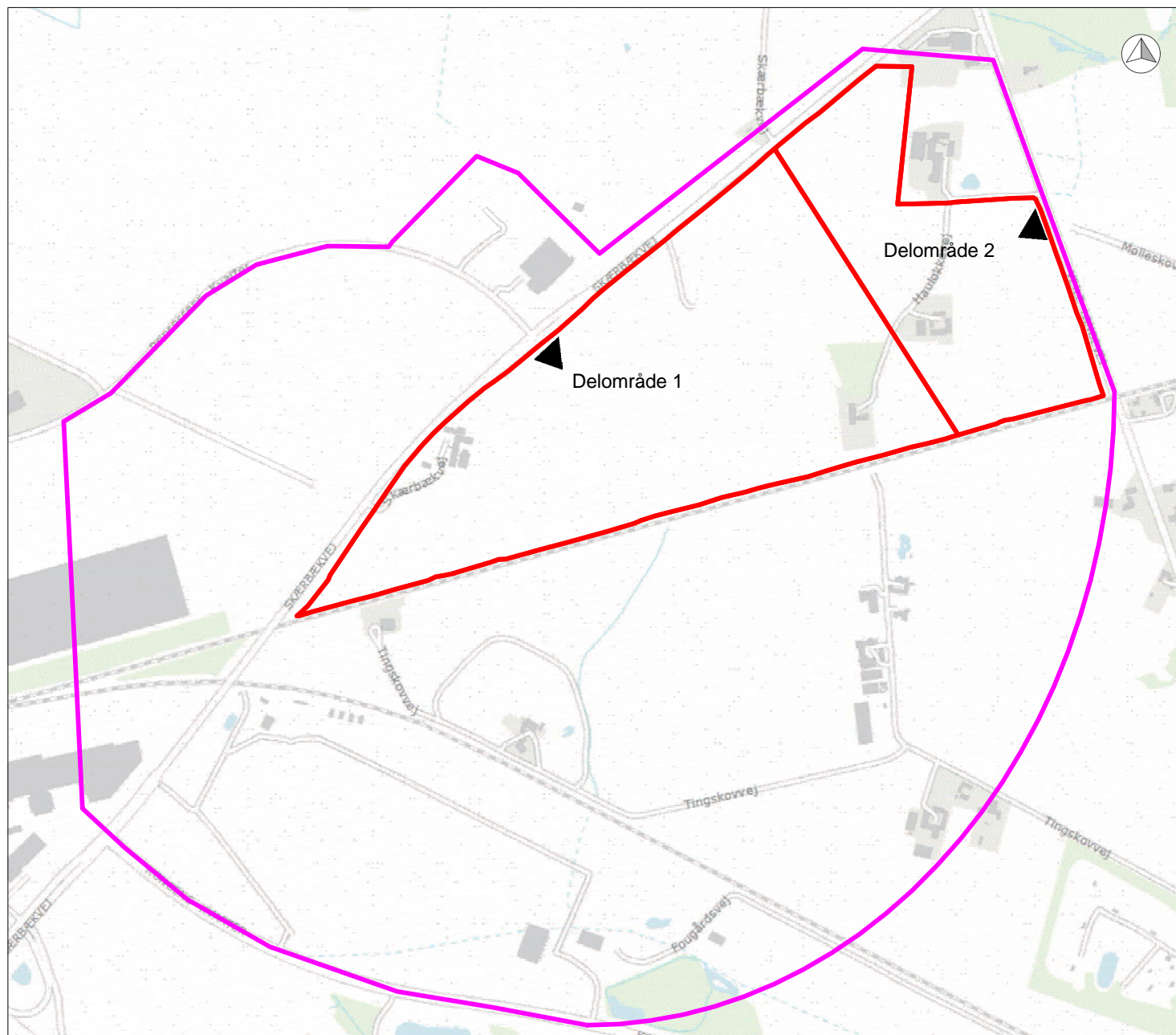
## SIGNATURFORKLARING

 Lokalplanafgrænsning





## KORTBILAG 3 - Fremtidige forhold



## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområder
-  Konkritiseret planlægningszone
-  Vejadgang





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

[www.fredericia.dk](http://www.fredericia.dk)  
[kommunen@fredericia.dk](mailto:kommunen@fredericia.dk)  
tlf: 72 10 70 00