

FREDERICIA HAVN A/S (ADP)

# HAVNEFORMÅL VED HOLSTENSVEJ, FREDERICIA HAVN

PROJEKTBEKRIVELSE

ADRESSE COWI A/S

Havneparken 1  
7100 Vejle

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

## INDHOLD

1	Baggrund	2
2	Lokalplanlægning og projektområde	2
2.1	Gældende planforhold	3
2.2	Kommuneplan 2017-2029	3
3	Projektplacering	4
4	Projektbeskrivelse	5
5	Servitutter og ledninger	6
6	Øvrige planmæssige forhold	6
6.1	Naturbeskyttelsesinteresser	6
6.2	Jordforurening	6
6.3	Miljøforhold	7
7	Miljøscreening	8
8	Tidsplan	8

PROJEKTNR.

A123238

DOKUMENTNR.

A123238-01

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

22.03.2019

BESKRIVELSE

Notat - Projektbeskrivelse

UDARBEJDET

TKSR

KONTROLLERET

MLJE

GODKENDT

TKSR

## 1 Baggrund

Nærværende notat med projektbeskrivelse er udarbejdet for at beskrive og redegøre for et påtænkt pakhuisbyggeri ved Holstensvej.

Projektbeskrivelsen ønskes at danne grundlag for igangsætning af lokalplanlægning for området samt at danne udgangspunkt for fastlæggelse af områdets fremtidige anvendelse i en byggeretsgivende lokalplan.

## 2 Lokalplanlægning og projektområde

Lokalplanlægningen ønskes at omfatte matr. nr. 38b, 76n, 76p, 38al, 68a, 68b, alle Fredericia Ejendomsjorder, del af matr. 38ba Fredericia Private Ejendomsjorder, del af matr. nr. 417 Fredericia Stadsjorder samt del af matr. nr. 423, Fredericia Stadsjorder – se nedenstående illustration med forslag til afgrænsning af lokalplanområdet. Denne områdefafgrænsning er fastlagt i samarbejde med kommunen.

Matr.nr. 38b, 38al, 68a samt 68b, alle Fredericia Stadsjorder ejes af Fredericia Kommune. De øvrige matrikler ejes af Fredericia Havn A/S.

Området udgør i alt ca. 6,3 ha. Området er i dag ubebygget og anvendes til opbevaring af forskellige løsvare.

Lokalplanlægningen ønskes at fastlægge rammerne for havnerelateret virksomhed i form af pakhuse/haller til opbevaring af løsvareprodukter såsom korn, foderstoffer, grovvarer, soya, salt, kalk, gødning, mv. samt intern vejbetjening. Der påtænkes ikke etableret administration eller anden miljøfølsom erhvervsanvendelse inden for området, dog skal der gives mulighed for, at der kan indrettes kantinefaciliteter/velfærdsrum til de ansatte.



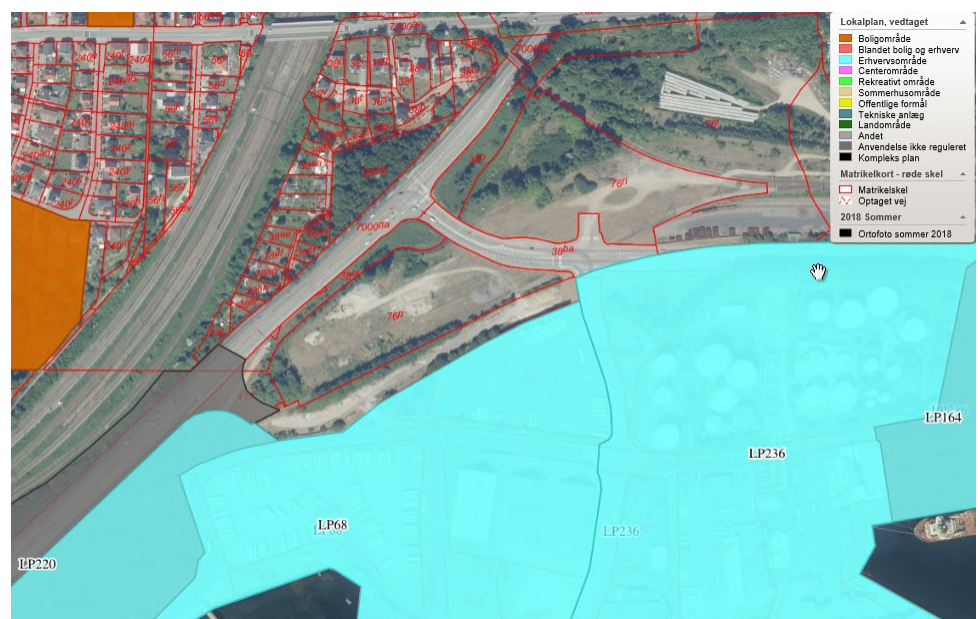
Luftfoto med markering af forslag til afgrænsning af lokalplanområdet. Ikke målfast.

## 2.1 Gældende planforhold

Området er i ikke lokalplanlagt.

Området grænser mod syd og øst op mod:

- > Lokalplan 220 – Snoghøj Landevej – Strandvejen – en smukkere indfaldsvej, vedtaget den 9. september 2002,
- > Lokalplan 68 – Oliehavn, Vesthavn og Værftshavn, vedtaget den 12. februar 1986 og
- > Lokalplan 236 Fredericia Havn – Vesthavn og østlig del af Centerhavn vedtaget den 15. september 2003 af Fredericia Byråd.



*Gældende lokalplaner i nærheden af lokalplanområdet.*

## 2.2 Kommuneplan 2017-2029

Området nord for Holstensvej som omfatter matr. nr. 76n, 38b samt del af 38ba er udlagt til erhvervsformål (B.E.2B) og må anvendes til forskellige former for fremstillingsvirksomhed, lager, administration og servicevirksomhed samt godshåndtering i miljøklasse 1-5. Området må bebygges 100% i op til 16 m højde.

Det fremgår desuden af rammen, at området skal zoner, så arealerne nærmest Prangervej og boliger vest for området forbeholdes virksomheder i en lav miljøklasse (1-3).

Området syd for Holstensvej som omfatter matr. nr. 76p, 38a, 68a, 68b samt del af matr. nr. 417 er ligeledes udlagt til erhvervsformål (B.E.3), primært havnerelateret virksomhed i miljøklasse 4-6. Uudnyttede arealer forbeholdes udvidelser af eksisterende virksomheder eller nye havnerelaterede virksomheder. Området må bebygges 100% i op til 35 m højde.

Der ønskes mulighed for at opføre bebyggelse i op til 20 – 22 m i hele området. Den del af lokalplanforslaget, som omfatter en del af kommuneplanramme B.E.2B, skal derfor ledsages af et tillæg til kommuneplanen, da rammen p.t. kun giver mulighed for bebyggelse i op til 16 m.

Da de gældende planforhold foreskriver zonerings, som angivet i kommuneplanrammen, vil den nærmere indretning af området blive drøftet med Fredericia Kommune.

De vejledende støjgrænseværdier for B.E.3 og B.E.2B er 70 dB alle dage 00-24. Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdierne for virksomhedsstøj.

I naboerområder til boligformål er de vejledende grænseværdier:

45 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14

40 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22

35 dB alle dage 22-7

I naboerområder til centerformål og 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

### 3 Projektplacering

Projektområdet ligger ved Strandvejen og afgrænses mod syd og øst af Vesthavnsvej. Området strækker sig mod nord til Indre Ringvej og afgrænses mod nord af jernbanen. Det samlede projektområde indgår som en del af havnearealet ved Fredericia Havn og knytter sig til havnens aktiviteter.

Nærmest parallelt med Strandvejen/Indre Ringvej løber Ullerup Bæk gennem projektområdet. Mellem bækken og Strandvejen/Indre Ringvej er der et smalt, grønt areal (matr. nr. 38a og matr. nr. 38b begge, Fredericia Private Ejendomsjorder), som ejes af kommunen. Disse områder vil indgå i lokalplanlægningen og vil blive udlagt som et grønt område, der kan beplantes. Hensigten er at videreføre bestemmelserne fra lokalplan 220, som har til formål at skabe en smukkere indfaldsvej til Fredericia.

På modsatte side af Strandvejen og Indre Ringvej ligger et kolonihaveområde samt et villakvarter (Solbakken). Kolonihaverne ligger lavt i terrænet og afgrænses af høj beplantning mod Strandvejen. Villakvarteret omkring Solbakken ligger på toppen af en markant skråning. Mod nordøst afgrænses projektområdet af jernbanen og mod syd af et ubebygget areal, der tidligere udgjorde del af vejstrækningen for Holstensvej.

Området er placeret i byzone. Området fremstår ubebygget og anvendes i dag til oplag. Langs bækken i den nordvestlige del af projektområdet er der skråningsarealer med spredt beplantning samt to højere træer. I den sydlige del af området er der anlagt jernbanespor, som forbinder havneområdet med det øvrige baneterræn i Fredericia.

## 4 Projektbeskrivelse

### Disponering og anvendelse

Løsvarehallerne planlægges opført i enheder á ca. 2000 m<sup>2</sup>, men kan variere i størrelse. Højden på den enkelte bygning vil være ca. 20 - 22,0 m over terræn. Hallerne vil fremstå med facader og bygningskroppe som de haller, der allerede findes i området omkring Vesthavnsvej.

Ved at vælge samme ensartede lyse farvenuance vil husene i mange vejsituationer stå i lille kontrast til himlen og forekomme mindre dominerende, end hvis der anvendes mørke eller stærke farver.

Bebyggelsen placeres på et befæstet areal. Det eksisterende regnvandsbassin forventes udvidet.

I den sydlige del af området bibeholdes jernbanesporene, som forbinder havneområdet med det øvrige baneterræn i Fredericia, ligesom træerne tæt på Ullerup Bæk søges bibeholdt.

### Trafikbetjening

Vejadgang til den sydlige del af projektområdet, ønskes at ske fra Vesthavnsvej, hvorfra der anlægges kørebane til betjening af området. Vejadgang til den nordlige del af området forventes at ske fra Holstensvej, ved krydsningen med Centerhavnsvej.

### Landskabelig indpasning

Da området har en central placering i forhold til vejadgangen til Fredericia bymidte, er det væsentligt, at byggeriet tager sig ordentligt ud. Pakhushallerne vil knytte sig til det industrielle landskab, som udgør havneområdet med containere, tankanlæg, kraner, belysningsmaster, lastbiler, togvogne, mv. De påtænkte haller vil indgå som en del af dette bybillede, som udtrykker en aktiv og driftig havn.

Området ligger, så det indgår i havnens afgrænsning mod byen og flankeres af den trafikerede Strandvejen, som er en af byens vigtige indfaldsveje. Området fremstår dermed synligt i overgangen mellem havn og by.

Som nævnt ovenfor, løber Ullerup Bæk gennem området, som afgrænser havnens areal mod Strandvejen og Indre Ringvej. Bækken er frilagt gennem projektområdet og kan indgå i den landskabelige bearbejdning af projektområdet, så der skabes et grønt rum mellem havneanlægget og vejen. Nærmere ønsker til begrønning kan indgå i den videre planproces.

### Visualiseringer

Der udarbejdes visualiseringer til belysning af det påtænkte byggeri efter nærmere aftale med kommunen.

## 5 Servitutter og ledninger

LIFA A/S har for ADP tidligere udarbejdet en servitutredøgørelse for matr. nr. 76p, Fredericia Private Ejendomsjorder (den sydlige del af projektområdet). Der er i dette område tinglyst en rådighedsservitut, der beskytter følgende ledningsanlæg i områdets østlige del mod Holstenvej: El-ledning tinglyst den 14.02.2013. Der må ikke bygges henover ledningen.

Desuden er der i projektområdet ledninger, som ikke er tinglyst på matr.nr. 76p Fredericia Private Ejendomsjorder. Disse fremgår af en LER-undersøgelse for området.

Ledningerne vurderes ikke at hindre områdets udnyttelse på den sydlige del.

COWI har for ADP udarbejdet servitutredøgørelse for områdets nordlige del. Der er i dette område tinglyst den samme servitut der beskytter ledningsanlægget på den sydlige del af området.

## 6 Øvrige planmæssige forhold

### 6.1 Naturbeskyttelsesinteresser

Inden for projektområdet er Ullerup Bæk (vandløb) beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.

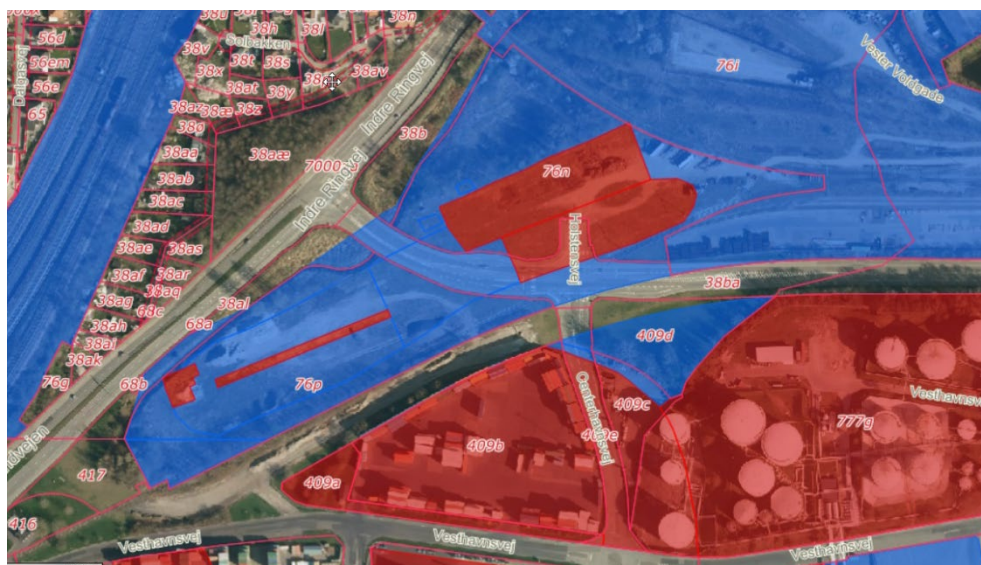
Beskyttelsen medfører, at der ikke må etableres anlæg eller bebyggelse, der kan medføre en ændring i tilstanden i det beskyttede vandløb. Ændringer i vandløbets tilstand kræver tilladelse fra Fredericia Kommune. Planforslaget skal redegøre for den mulige påvirkning af dette.

### 6.2 Jordforurening

Projektområdet er registreret jordforurenede på Vidensniveau 1 (V1) og Vidensniveau 2 (V2), jf. Lov om forurenede jord.

For projektområdet har Region Syddanmark viden om, at der har været jernbane og mellemdepot. Regionen har oplyst, at der ikke er offentlig indsats på området, og at der ikke skal meddeles §8-tilladelse til den ændrede anvendelse.

Der kan derfor ikke flyttes jord fra eller ske bygge- og anlægsaktiviteter i projektområdet uden tilladelse fra kommunens miljømyndighed.



Kortudsnit med angivelse af registreret jordforurening i området. V1 (blå), V2 (rød). Fra Fredericiakort.dk.

### 6.2.1 Planlægningszone for risikovirksomhed

Lokalplanområdet er omfattet af 500 m planlægningszone for risikovirksomhed samt en foreløbig sikkerhedszone (Samtank A/S). Lokalplanen skal redegøre for konsekvenserne heraf.

## 6.3 Miljøforhold

### 6.3.1 Vejtrafikstøj

Den daglige drift af projektområdet vil bidrage til en øget trafikbelastning i området.

Trafik til og fra området vil blive vurderet i forbindelse med lokalplanlægningen, og trafikmængden vil blive vurderet i forhold til påvirkning af nærområdet i forhold til overholdelsen af de gældende grænseværdier for vejtrafikstøj.

### 6.3.2 Virksomhedsstøj

Projektområdet foreslås med lokalplanlægningen udlagt til erhvervsformål der relateres til havneaktiviteter i miljøklasse 1-6. Området ønskes anvendt til lager, administration, servicevirksomhed samt godshåndtering.

Det er hensigten at området zoner, så arealerne nærmest Prangervej og boliger vest for området forbeholdes virksomheder i en lav miljøklasse (1-3).

Da aktiviteterne placeres i kort afstand fra det nærliggende boligområde Solbakken og kolonihaverne, vil det være et væsentligt forhold, at lokalplanen tager højde for mulige påvirkninger af dette område i form af støj. Med lokalplanen

sikres, at aktiviteter i området ikke overskrider de til enhver tid gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Ny bebyggelse inden for projektområdet vurderes ud fra en helhedsbetragtning ikke at overskride de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj mod tilstødende naboer med bl.a. boliger og kolonihaver.

### 6.3.3 Lugt og luft

Håndtering af løsvarene sker hovedsageligt indendørs i pakhushallerne. Der forventes således ikke at være udfordringer i forhold til mulige støv- eller luftpåvirkninger udenfor lokalplanområdet.

### 6.3.4 Sikkerhed og risikovurdering

På grund af områdets beliggenhed ønskes der ikke oplagret farlige produkter, der kan medføre særlig risiko for brand, eksplosion eller udslip af farlige stoffer.

Der planlægges ikke for aktiviteter, der er omfattet af risikobekendtgørelsen.

Oplag vil ikke konflikte med bestemmelserne i Tekniske forskrifter for brandfarlige og brændbare produkter.

## 7 Miljøscreening

Alle planforslag skal screenes i henhold til Miljøvurderingsloven<sup>1</sup>. Hvis planforslaget må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering i form af en miljørapport.

## 8 Tidsplan

ADP ønsker, at lokalplanen udarbejdes med endelig vedtagelse primo 2020.

---

<sup>1</sup> Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).