

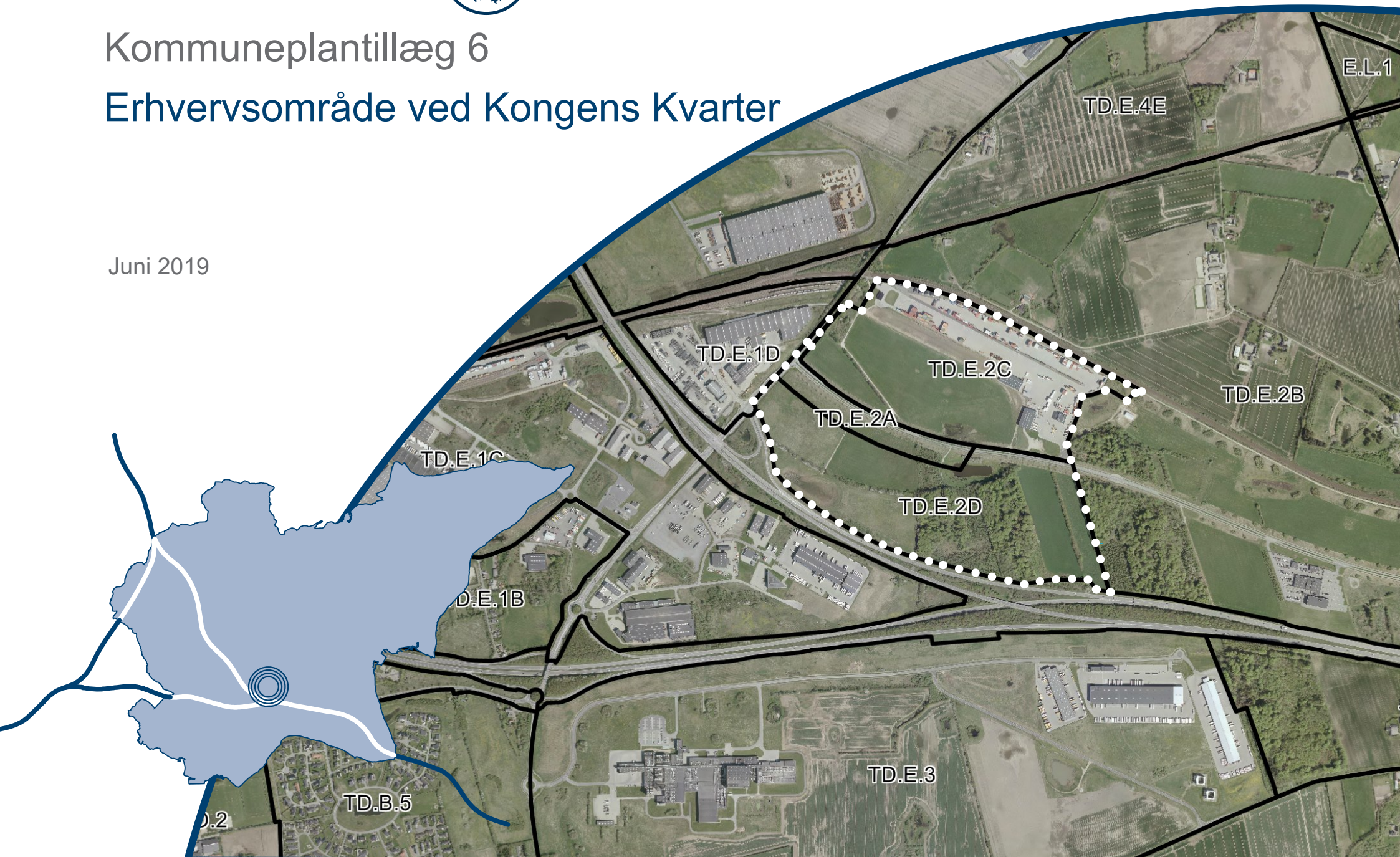
Fredericia Kommune



Kommuneplantillæg 6

Erhvervsområde ved Kongens Kvarter

Juni 2019



# Indholdsfortegnelse

## **Redegørelse**

Om kommuneplantillæg	3
Baggrund og formål	4
Indhold	5
Habitatdirektivet/Natura 2000	6
Miljøvurdering	7
Kommuneplanrammer	8
Retningslinjer	16

## **Vedtagelsespåtegning** **19**

## **Kortbilag**

Kortbilag 1 - Eksisterende rammeområder	20
Kortbilag 2 - Fremtidige rammeområder	21

Bilag - Miljøscreening	22
------------------------	----



# 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. infrastruktur anlæg, 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 der er tale om ændringer i forhold til kommuneplanen, som der ikke forinden er truffet beslutning om i en kommune-planstrategi, har der fra 16. oktober 2018 til 30. oktober 2018 været gennemført en forudgående høring i henhold til plan-lovens § 23 c for at indkalde ideer og forslag til planlægningen jf. planlovens bestemmelser.

Der kom en bemærkning omkring ret til adgang til matrikel i den nordvestlige del af området nord for Kongens Kvarter, etablering af regnvandsbassin og omkring udkørsel fra fredsskovsarealerne til Kongens Kvarter.

Disse bemærkninger er behandlet således, at der gives mulighed for udvidelse af eksisterende regnvandsbassin og at der i dialog med skovejeren undersøges alternativer for udkørsel fra fredsskovsarealer til Kongens Kvarter i forbindelse med udvidelse af regnvandsbassin.

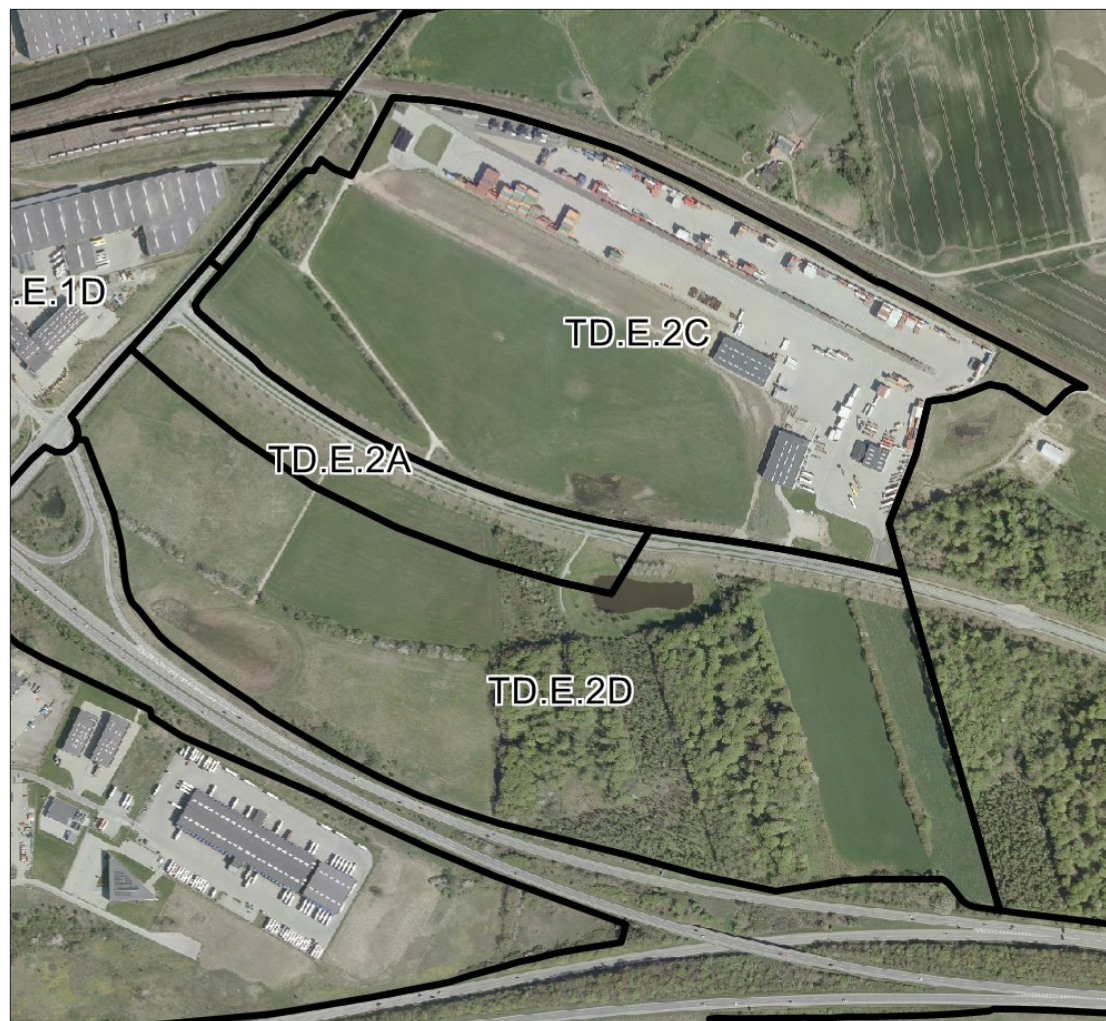




# Baggrund og formål

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029 ledsager lokalplan 363 for et erhvervsområde ved Kongens Kvarter og sikrer, at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

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



*Eksisterende kommuneplanrammer.*



# Indhold

Planlægningen ændrer anvendelsen for et areal til erhvervsområde ved Kongens Kvarter. Denne planlægning muliggør etablering af erhverv i miljøklasserne 3-7.

Kommunen sigter på at gøre dette område særligt attraktivt for virksomheder, der etablerer sig i kompetenceklynger in-denfor transport- og logistikvirksomhed samt tilhørende serviceerhverv.

Med kommuneplantillægget justeres afgrænsningen for de eksisterende rammeområder TD.E.2C og TD.E.2D og det eksisterende rammeområde TD.E.2A nedlægges.

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

## Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landplanredegørelsen og de statslige interesser i kommuneplanlægningen og afspejler de statslige mål og beslutninger.



# Habitatdirektivet / Natura 2000

Planområdet ligger i nærheden af Lillebælt, som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek. nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området. Omkring 4,3 km øst for lokalplanområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde.

Omkring 7,8 km syd for planområdet ligger Natura 2000-område nr. 112, Lillebælt, som omfatter del af Lillebælt syd for Fænø. Området er udpeget som habitat-, ramsar- og fuglebeskyttelsesområde.

På grund af afstanden fra Natura 2000-områderne og planområdets karakter vurderes kommuneplantillægget ikke at påvirke Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag væsentligt.

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 ulovlige. Derudover er forsætlig forstyrrelse af disse arter, især i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt.

I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. De relevante arter for lokalplanområdet er:

- Stor vandsalamander
- Markfirben
- Dværgflagermus
- Sydflagermus
- Troldflagermus
- Vandflagermus

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

Det vurderes, at realiseringen af planforslaget ikke truer levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for planområdet.



# Miljøvurdering

## Planer og programmer

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

”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)” indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter opført i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. Miljørapport kan undlades for planer, som kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer i gældende planer og hvis de ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at afgøre om planerne kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Der kom ingen bemærkninger fra berørte myndigheder.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport fordi miljøscreeningen viser, at det er et mindre område på lokalt plan samt at det vurderes at planerne ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen var vedlagt planforslaget som bilag og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport var offentliggjort sammen med planforslaget.



# Kommuneplanrammer

## Eksisterende rammebestemmelser

Erhvervsområdet er i dag ubebygget og anvendes delvist landbrugsmæssigt og fremstår delvist som skov.

Erhvervsområdet er omfattet af to forskellige lokalplaner, som udlægger arealet som erhvervsområder, som beskrevet i nedenstående tabel med de eksisterende rammer.

Der er i dag enkelte overkørsler til lokalplanrådet til Kongens Kvarter.

	TD.E.2A - Erhverv, Kongens Kvarter	TD.E.2C	TD.E.2D - Erhverv, Kongens Kvarter
<b>Mål</b>	<p>Det er byrådets mål at der med erhvervsområdet Kongens Kvarter skabes et attraktivt, relativt tætbebygget område med lands- og regiondækkende funktioner, ser-viceerhverv samt funktioner til transport og logistik.</p> <p>Det aktuelle delområde skal primært servicere erhvervsområdets brugere med dagligvarebutik, kiosker, restauranter mv.</p>	<p>Det er byrådets mål at skabe et attraktivt, relativt tætbebygget område med lands- og regiondækkende funktioner, herunder funktioner som kan udnytte områdets beliggenhed nær motorvej og jernbane. Plangrundlaget er således en videreudvikling af principperne i Master-planen for DanmarkC.</p> <p>Det aktuelle delområde skal primært anvendes til erhvervsvirksomheder i form af transport- og logistikvirksomhed.</p> <p>Det er endvidere målet at sikre at ny bebyggelse fremtræder som en harmonisk og kvalitativ enhed, og at sikre at udformning af infrastruktur, grønne arealer, regnvandsbassiner mv. medvirker til at give området helhedspræg og kvalitetsindtryk.</p>	<p>Det er byrådets mål at skabe et attraktivt, relativt tætbebygget område med lands- og regiondækkende funktioner, herunder funktioner som kan udnytte områdets beliggenhed nær motorvej og jernbane. Plangrundlaget er således en videreudvikling af principperne i Masterplanen for DanmarkC.</p> <p>Det aktuelle delområde skal primært anvendes til erhvervsvirksomheder i form af transport- og logistikvirksomhed. Det er endvidere målet, at sikre at ny bebyggelse fremtræder som en harmonisk og kvalitativ enhed, og at sikre at udformning af infrastruktur, grønne arealer, regnvandsbassiner mv. medvirker til at give området helhedspræg og kvalitetsindtryk.</p>
<b>Anvendelse</b>	<p>Erhvervsområde</p> <p>Området udlægges til erhverv i miljøklasse 1-5 serviceerhverv i bred forstand (administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed mv.).</p> <p>Området er udpeget som lokalcenter. Det maksimale bruttoetageareal til butikker er 3.000 m<sup>2</sup>. Den samlede ramme for nybyggeri af butikker til daglig- og udvalgsvarer i lokalcentret er 3.000 m<sup>2</sup>. Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Se tabel over rummelighed for detailhandel i generelle rammer</p>	<p>Erhvervsområde</p> <p>Området udlægges til erhverv i miljøklasse 4-7 f.eks. transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed samt om muligt til risikovirksomhed mv.</p>	<p>Erhvervsområde</p> <p>Området udlægges til erhverv. f.eks. transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed. Området udlægges til erhverv i miljøklasse 4-7.</p> <p>Området må ud over ovennævnte anvendes til detailhandel i form af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Det samlede bruttoetageareal til butikker må i delområderne TD.E.2B og TD.E.2D i alt være 100.000 m<sup>2</sup>. Den samlede ramme for nybyggeri af denne type butikker er 86.400 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse er 25.000 m<sup>2</sup>. Se tabel med rummelighed til detailhandel i generelle rammer.</p>





<p><b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b></p>	<p>Maksimal bebyggelsesprocent 100%                      Maximale antal etager: 6                      Maksimal højde 24 m                      Bebyggelsespct. max.: 100                      Bygningshøjde max.: 24 m                      Etageantal max.: 6                      Grundstørrelse min.: 5.000 m<sup>2</sup></p>	<p>Maksimal bebyggelsesprocent 100%                      Maksimal højde 24 m                      Bebyggelsespct. max.: 100                      Bygningshøjde max.: 24 m                      Grundstørrelse min.: 5.000 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Maksimal bebyggelsesprocent: 100%</b>  <b>Maksimal højde: 24 m</b>  <b>Bebyggelsespct. max.: 100</b>  <b>Bygningshøjde max.: 24 m</b>  <b>Grundstørrelse min.: 5.000 m<sup>2</sup>.</b></p>
<p><b>Ny bebyggelse og arkitektur</b></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 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. 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</p>	<p><b>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. De ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillingsarealer.</b>  <b>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.</b>  <b>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om terrænmodellering.</b></p>



<p><b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b></p>	<p>Retningsgivende krav opholds-arealer: Erhverv opholdsarealet skal være 10% af etagearealet. Retningsgivende parkeringskrav: 1 p-plads pr. 20 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutikker 1 p-plads pr. 30 m<sup>2</sup> etageareal til udvalgsvarebutikker 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 parke-ringspladser fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal be-skæftigede 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 etab-leres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.</p>	<p>Retningsgivende krav opholdsarea-ler: Erhverv: Opholdsarealet skal være 10 % af etagearealet. Retningsgivende parkeringskrav: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område, kan p-kravet nedsættes.</p>	<p>Retningsgivende krav opholds-arealer: Erhverv: Opholdsarealet skal være 10 % af etagearealet. Retningsgivende parkeringskrav: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område, kan p-kravet nedsættes.</p>
<p><b>Bevaring</b></p>	<p>Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebe-stemmelse. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1 - 4 er anført på bilag 1 - Beva-ringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.</p>	<p>Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebe-stemmelse. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1 - 4 er anført på bilag 1 - Beva-ringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.</p>	
<p><b>Ny bebyg-gelse og arki-tektur</b></p>		<p>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. De ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillings-arealer. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om ud-formning, beplantning og løbende pleje af grønne arealer mod områ-dets interne og omkransende veje, som sikrer et har-monisk og sam-menhængende udseende. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om ter-rænmodellering.</p>	<p>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. De ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillings-arealer. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om ud-formning, beplantning og løbende pleje af grønne arealer mod områ-dets interne og omkransende veje, som sikrer et har-monisk og sam-menhængende udseende. Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om ter-rænmodellering.</p>



<p><b>Miljøfor-hold</b></p>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1 Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 5 Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.</p>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 4 Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 7 Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m</p>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 4 Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 7 Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.</p>
-----------------------------	---	--	---



<p><b>Støj</b></p>	<p>I området er de vejledende grænseværdier: 60 dB alle dage 00-24.</p>	<p><b>Trafikstøj</b>  Lokalplanområdet bliver påvirket af trafikstøj fra de omkringliggende veje, motorvejen, Skærbækvej og Kongens Kvarter.  Ved etablering af støjfølsom anvendelse skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj overholdes.  <b>Jernbanestøj</b>  Lokalplanområdet grænser op til en jernbane og bliver dermed påvirket af jernbanestøj.  Ved etablering af støjfølsom anvendelse skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj overholdes  <b>Virksomhedsstøj</b>  Inden for rammeområdet er de vejledende støjgrænser:  70 dB(A) hverdage 7-18 og lørdage 7-14.  70 dB(A) hverdage 18-22, lørdage 14-22 og søndage 7-22.  70 dB(A) alle dage 22-7.</p> <p>I naboområder udlagt til erhvervsformål er de vejledende støjgrænser:  60 dB(A) hverdage 7-18 og lørdage 7-14.  60 dB(A) hverdage 18-22, lørdage 14-22 og søndage 7-22.  60 dB(A) alle dage 22-7.</p> <p>I naboområder i landzone, med enkelte boliger er de vejledende støjgrænser ved boliger:  55 dB(A) hverdage 7-18 og lørdage 7-14.  45 dB(A) hverdage 18-22, lørdage 14-22 og søndage 7-22.  40 dB(A) alle dage 22-7.</p> <p>I naboområder udlagt til boligformål er de vejledende grænseværdier:  45 dB(A) hverdage 7-18 og lørdage 7-14.  40 dB(A) hverdage 18-22 og lørdage 14-22 og søndage 7-22.  35 dB(A) alle dage 22-7.</p>	<p>I området er de vejledende grænseværdier: 60 dB alle dage 00-24.  <b>Trafikstøj</b>  Området bliver påvirket af trafikstøj fra de omkringliggende veje, motorvejen, Skærbækvej og Kongens Kvarter.  Ved etablering af støjfølsom anvendelse skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj overholdes.  <b>Jernbanestøj</b>  Området grænser op til en jernbane og bliver dermed påvirket af jernbanestøj. Ved etablering af støjfølsom anvendelse skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj overholdes.</p>
--------------------	---	---	---





<p><b>Områder omkring risikovirk-somheder</b></p>	<p>Området er berørt af en 500 m zone omkring risikovirksomheden Skanlog A/S. Området er berørt af en 500 m zone og en planlægningszone omkring risikovirksomheden Taulov Tank Terminal ApS. Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.</p>	<p>Området er berørt af en 500 m zone omkring risikovirksomheden Skanlog A/S. Området er berørt af en 500 m zone, en sikkerhedszone og en planlægningszone omkring risikovirksomheden Taulov Tank Terminal ApS. Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.</p>	<p>Området er berørt af en 500 m zone omkring risikovirksomheden Skanlog A/S. Området er berørt af en 500 m zone og en planlægningszone omkring risikovirksomheden Taulov Tank Terminal ApS. Området er berørt af en 500 m zone og en planlægningszone omkring risikovirksomheden DB Cargo. Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.</p>
<p><b>Zonestatus</b></p>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone</p>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone</p>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone</p>



# Kommuneplanrammer

## Fremtidige rammebestemmelser

Dette forslag til kommuneplantillæg til kommuneplan 207-2029 udlægger erhvervsområdet til et samlet erhvervsområde med mulighed for erhverv indenfor f.eks. transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed. Området udlægges til erhverv i miljøklasse 4-7.

	<b>TD.E.2A - Erhverv, Kongens Kvarter</b>
<b>Karakter</b>	<p>Området udgør sammen med TD.E.2A, TD.E.2B og TD.E.2C Kongens Kvarter, som indgår i kommunens store erhvervsområde DanmarkC.</p> <p>TD.E.2D er ca. 31 ha stort. Området afgrænses af større infrastrukturelle anlæg (motorvej, jernbane, Skærbækvej og Kongens Kvarter) samt skovparcellerne mod øst. Området udgør den mest centrale del af DanmarkC.</p> <p>Området er under udvikling til et større sammenhængende erhvervsudviklingsområde. Områdets overordnede infrastruktur er udbygget og dimensioneret til en stor trafikmængde, hvilket er i overensstemmelse med intentionerne i den gældende planlægning for hele DanmarkC området. Umiddelbart vest for området ligger Transportcenter Taulov, som er placeret på den modsatte side af Skærbækvej.</p>
<b>Mål</b>	<p>Det er byrådets mål at skabe et attraktivt, relativt tætbebygget område med lands- og region-dækkende funktioner, herunder funktioner som kan udnytte områdets beliggenhed nær motorvej og jernbane. Plangrundlaget er således en videreudvikling af principperne i Masterplanen for DanmarkC.</p> <p>Det aktuelle delområde skal primært anvendes til erhvervsvirksomheder i form af transport- og logistikvirksomhed. Det er endvidere målet, at sikre at ny bebyggelse fremtræder som en harmonisk og kvalitativ enhed, og at sikre at udformning af infrastruktur, grønne arealer, regnvandsbassiner mv. medvirker til at give området helhedspræg og kvalitetsindtryk.</p>
<b>Anvendelse</b>	<p>Erhvervsområde</p> <p>Området udlægges til erhverv f.eks. transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed. Området udlægges til erhverv i miljøklasse 4-7.</p>
<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b>	<p>Maksimal bebyggelsesprocent: 100%</p> <p>Maksimal højde: 24 m</p> <p>Grundstørrelse min.: 5.000 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b>	<p>Retningsgivende krav opholdsarealer:</p> <p>Erhverv: Opholdsarealet skal være 10 % af etagearealet.</p> <p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup></p> <p>Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område, kan p-kravet nedsættes.</p>



<b>Ny bebyggelse og arkitektur</b>	<p>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. De ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillingsarealer.</p> <p>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.</p>
<b>Miljøforhold</b>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 4 Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 7 Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.</p>
<b>Støj</b>	<p>I området er de vejledende grænseværdier: 60 dB alle dage 00-24.</p> <p>Trafikstøj Området bliver påvirket af trafikstøj fra de omkringliggende veje, motorvejen, Skærbækvej og Kongens Kvarter. Ved etablering af støjfølsom anvendelse skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj overholdes.</p> <p>Jernbanestøj Området er beliggende i nærheden en jernbane og bliver påvirket af jernbanestøj. Ved etablering af støjfølsom anvendelse skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj overholdes.</p>
<b>Områder omkring risikovirk-somheder</b>	<p>Området er berørt af en 500 m zone omkring risikovirk-somheden Skanlog A/S. Området er berørt af en 500 m zone og en planlægningszone omkring risikovirk-somheden Taulov Tank Terminal ApS. Området er berørt af en 500 m zone og en planlægningszone omkring risikovirk-somheden DB Cargo. Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.</p>
<b>Zonestatus</b>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone</p>



# Retningslinjer

## Kommuneplanens retningslinier

Erhvervsområdet er omfattet af følgende retningslinjer:

### Transportcenter

Landets øst/vestgående banelinjer krydser hinanden i Fredericia Kommune, og området udgør derved landets vigtigste knudepunkt for såvel den nationale som den internationale godstransport. Beliggenheden direkte op til et stort motor-vejsknudepunkt samt nærheden til Fredericia Havn, som er en af Danmarks største godshavne, bevirker, at Fredericia er et nationalt multimodalt trafikknudepunkt.

For en række virksomhedstyper er den helt dominerende transport godstransport af råvarer og distribution af færdigvarer. For andre virksomheder er persontransporten den væsentligste. Det kan være de ansattes transport til og fra arbejde og kundebesøg på virksomheden eller de ansattes rejseaktivitet. Infrastrukturen (veje, jernbaner og havne) har derfor væsentlig indflydelse på den rigtige lokalisering af nye virksomheder.

### Mål og visioner

- At Fredericias funktion som centrum for omladning af gods styrkes.
- At en overflytning af godstransport mellem lastbil, jernbane og skib understøttes.
- At Taulov Transportcenter fastholdes som førende transportcenter.
- At det nationale multimodale transportknudepunkt i Fredericia videreudvikles.
- At de trafikale sammenhænge mellem Fredericia Havn og Taulov Transportcenter styrkes.
- At infrastrukturen omkring tilslutningsanlæggene til motorvejene ved Fredericia forbedres.

## Naturområder

Naturområder omfatter områder, som er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3, såsom moser, enge, overdrev, heder, strandenge, søer og nogle vandløb samt områder, som er omfattet af fredskov jf. skovlovens bestemmelser. Endvidere indgår øvrige områder, som vurderes som vigtige naturarealer. Den nuværende lovlige anvendelse af naturområderne kan fortsætte som hidtil.

Økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse  
Økologiske forbindelser og 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 risikovirksomhed - Retningslinje F6.4.1.  
Områdets udnyttelse er berørt af en planlægningszone omkring virksomhederne Taulov Tank Terminal og Skanlog.

*Lokalplanområdets placering i forhold til Taulov Tank Terminal, DB Cargo og Skanlog (rød krydsskravering). Lokalplanområdets afgrænsning er vist med gul stiplede linie. Grønne cirkler angiver den konkretiserede planlægningszone omkring risikovirksomhederne. Lilla cirkler angiver planlægningszone på 500 m omkring risikovirksomhederne.*

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 beredskabs-situation. Nye anlæg må ikke medføre øget risiko for dominoeffekt. Retningslinjen ændres ikke med Kommuneplantillæg 6.



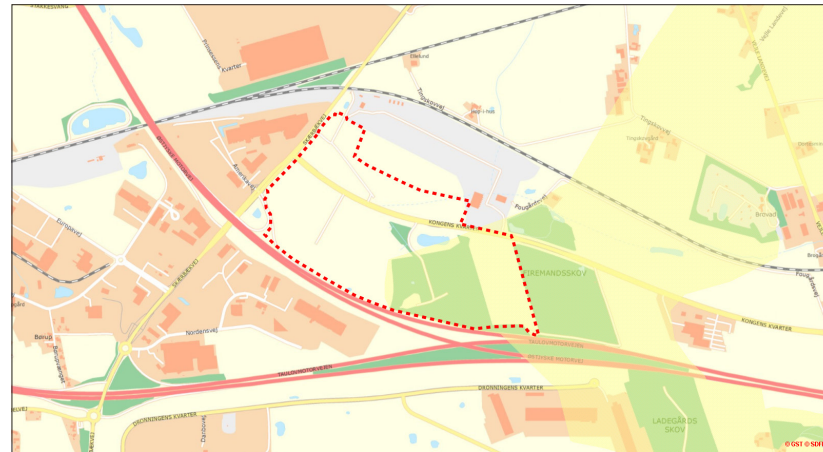


Der planlægges ikke for boliger eller institutioner i området. Såfremt der påtænkes lokaliseret erhverv i området, vil der ske en konkret vurdering af risikoforholdene.

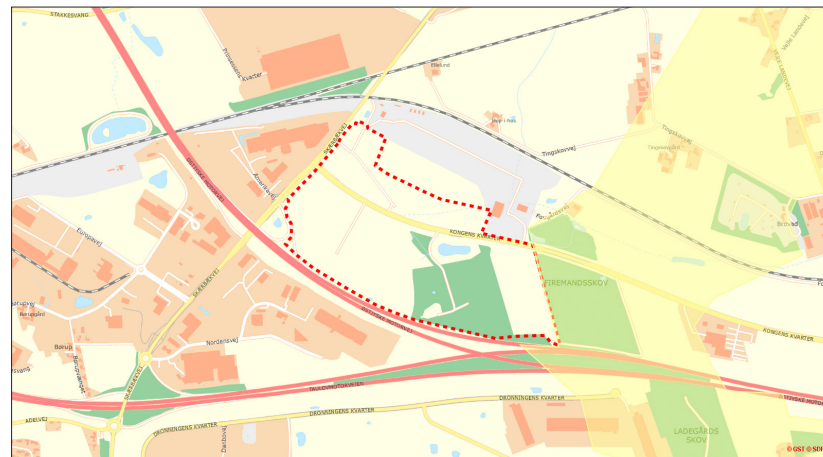
Følgende retningslinjer ændres med Kommuneplantillæg 6:

*Potentielle økologiske forbindelser*

Udpegning som potentiel økologisk forbindelse reduceres indenfor af rammeområde TD.E.2D.



*Kort med potentiel økologisk forbindelse*



*Kort med reducere af potentielle økologisk forbindelse*

### Naturområder

Udpegningen af naturområder reduceres indenfor rammeområde TD.E.2D.

Denne reduktion indebære ikke en reduktion af beskyttede naturtyper eller fredskovsarealer.

### Redegørelse

En del af planområdet er i Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet, der udgør den fælles del af kommuneplanen for Trekantområdets syv kommuner, udpeget som potentiel økologisk forbindelse, ligesom dele af planområdet er udpeget som naturområde.

Udpegningen for området omkring Kongens Kvarter er også udpeget som erhvervsområde.

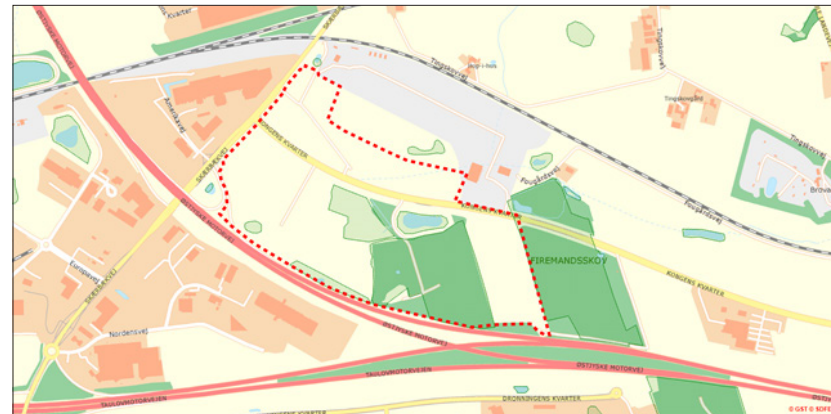
Potentiel økologisk forbindelse og naturområde er udpeget på tværs af erhvervsområdet/lokalplanområdet.

Den potentielle økologiske forbindelse og naturområdet er i lokalplanområdet del af dels fredsskovsareal, naturområde og erhvervsområdet.

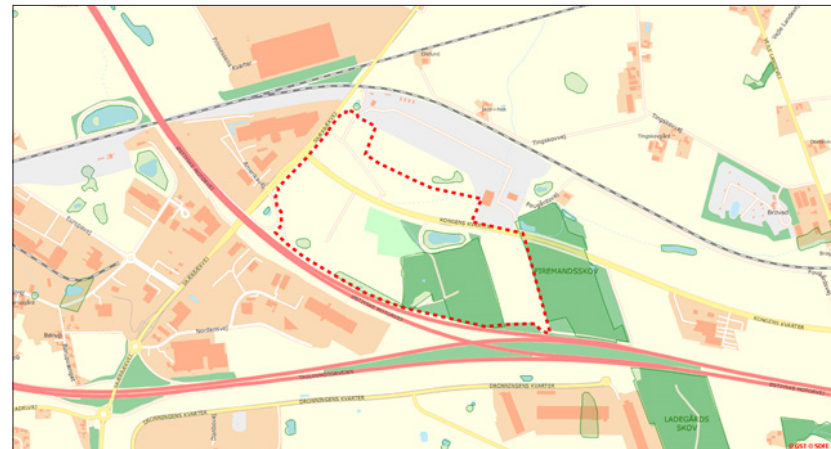
Værdien af at opretholde udpegningen potentiel økologisk forbindelse i den vestlige del af lokalplanområdet vurderes at være af begrænset betydning, idet denne del af fredsskovsområdet med realiseringen af lokalplanen vil være adskilt fra den resterende udpegnings med et erhvervsområde.

Værdien af at fastholde et separeret fredsskovareal som en del af en potentiel økologisk forbindelse vil være begrænset.

Med planlægningen vil der fortsat være rig mulighed for dyr og planters naturlige bevægelsesveje og styrkelse af disse, da potentiel



Kort med naturområder i lokalplanområde



Kort med reducerede naturområder



# Vedtagelsespåtegning

økologisk forbindelse med skovmæssig beplantning i den østlige del af planområdet bibeholdes og dermed ikke afskærer de potentielle økologiske forbindelser i og uden for planområdet.

På den baggrund udtages en mindre del af den potentielle økologiske forbindelse indenfor rammeområde TD.E.2D

Det udpegede naturområde, som ophæves, er et mindre område midt i lokalplanområdet.

Dette område er en del af erhvervsområdet og en mindre del af et beskyttet naturområde (eng).

Det beskyttede engstykke bevares i øvrigt som beskyttet eng.

Den del af naturområdet, som ikke er beskyttet eng, har været i drift som landbrugsareal i de senere år.

Det er på den baggrund Fredericia Kommunes vurdering, at en opretholdelse af udpegningen som naturområde vil have begrænset værdi.

Med planlægningen vil der fortsat være rig mulighed for dyr og planters naturlige bevægelsesveje og styrkelse af disse, da potentiel økologisk forbindelse med skovmæssig beplantning i en del af planområdet bibeholdes og dermed ikke afskærer de potentielle økologiske forbindelser i og uden for planområdet.

Fredericia Kommune finder det ikke nødvendigt at udpege erstatningsarealer, idet de tilbageværende arealer vurderes at være tilstrækkelige for at opretholde udpegningernes funktion.

Tillæg 8 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

28. januar 2019

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden 5. februar 2019 - 2. april 2019

Tillæg 8 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget af Fredericia Byråd

xx. xxx 2019

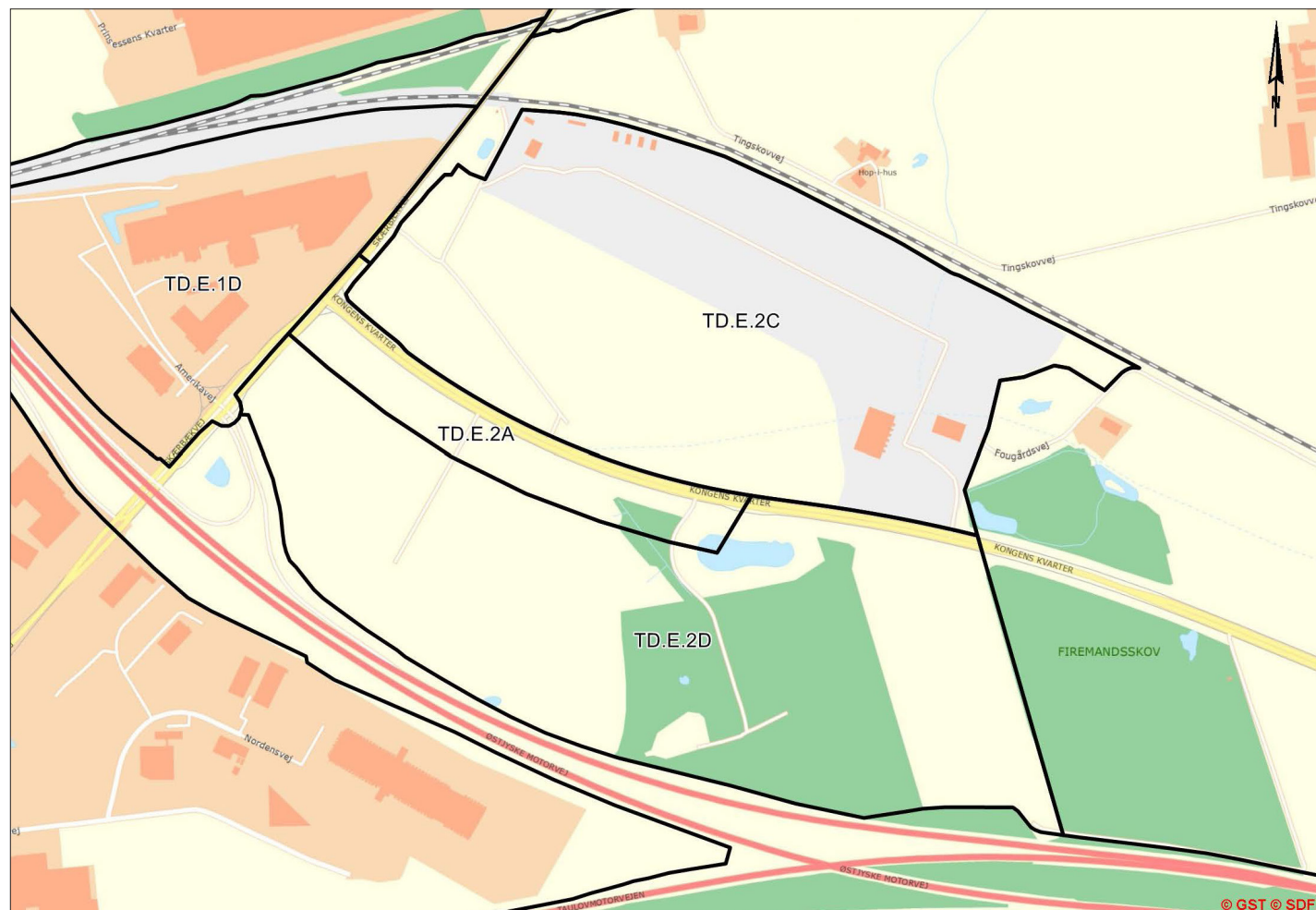
Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør



# Kortbilag 1

## Eksisterende rammeområder



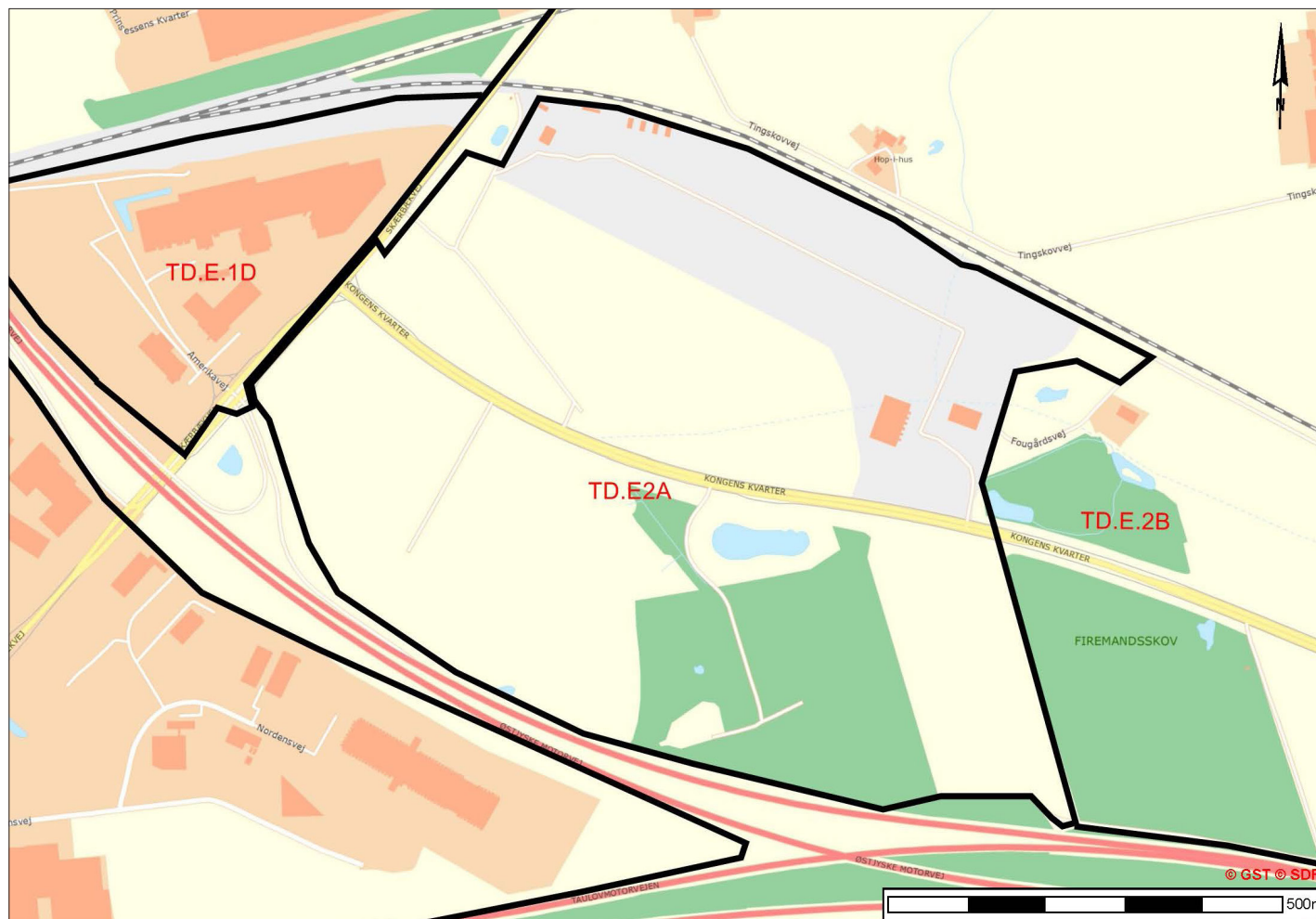
Udsnit af af rammekort fra Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune.





# Kortbilag 2

## Fremtidige rammeområder



Rammekort til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune.  
På kortet ses justerede kommuneplanrammeområder for TD.E.2A og TD.E.2B.





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

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