

# FREDERICIA KOMMUNE

## Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter

Januar 2019

### Om kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen.

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

#### Retsvirkninger

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

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

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

Et kommuneplantillæg består af:

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

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

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

**Rammekort** som viser rammeområdets afgrænsning.

#### Forudgående offentlig høring

Da der er tale om ændringer i forhold til kommuneplanen, som der ikke forinden er truffet beslutning om i en kommuneplanstrategi, har der fra 16. oktober 2018 til 30. oktober 2018 været gennemført en forudgående høring i henhold til planlovens § 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 skovejere undersøges alternativer for udkørsel fra fredsskovsarealer til Kongens Kvarter i forbindelse med udvidelse af regnvandsbassin.

## **Redegørelse**

### **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.

### **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 indenfor 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.

### **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 er vedlagt planforslaget som bilag og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

## 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 motorvejsknudepunkt 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**

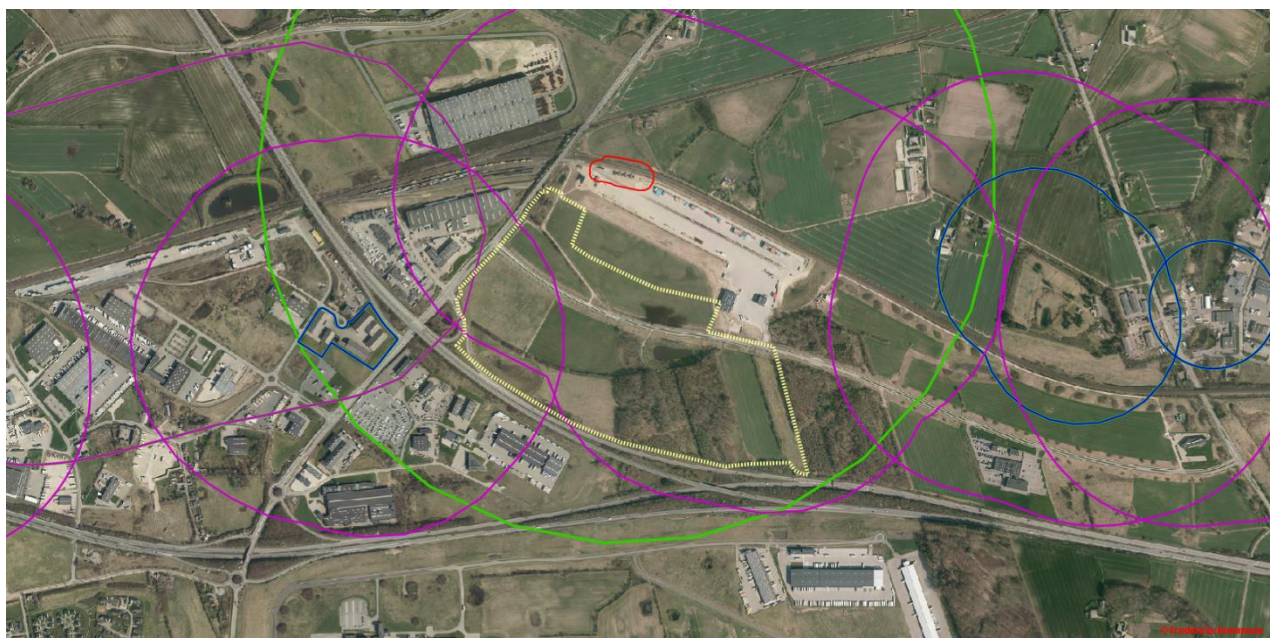
Naturområder omfatter områder, som er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3, såsom moser, enge, overdrev, heder, strandenge, søer og nogle vandløb samt områder, som er omfattet af fredskov jf. skovlovens bestemmelser. Endvidere indgår øvrige områder, som vurderes som vigtige naturarealer. Den 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 beredskabssituation. Nye anlæg må ikke medføre øget risiko for dominoeffekt. Retningslinjen ændres ikke med Kommuneplantillæg nr. 4.

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

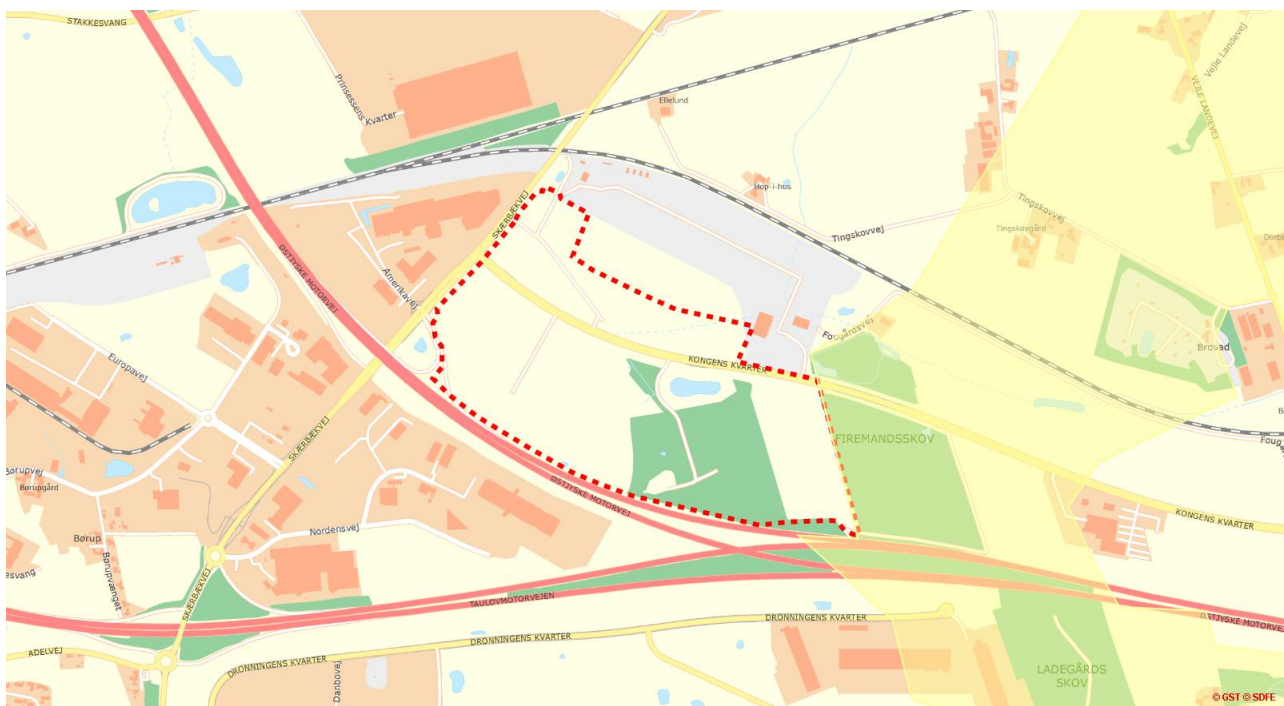
**Følgende retningslinjer ændres med Kommuneplantillæg nr.**

### **Potentielle økologiske forbindelser**

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



*Kort med potentiel økologisk forbindelse*

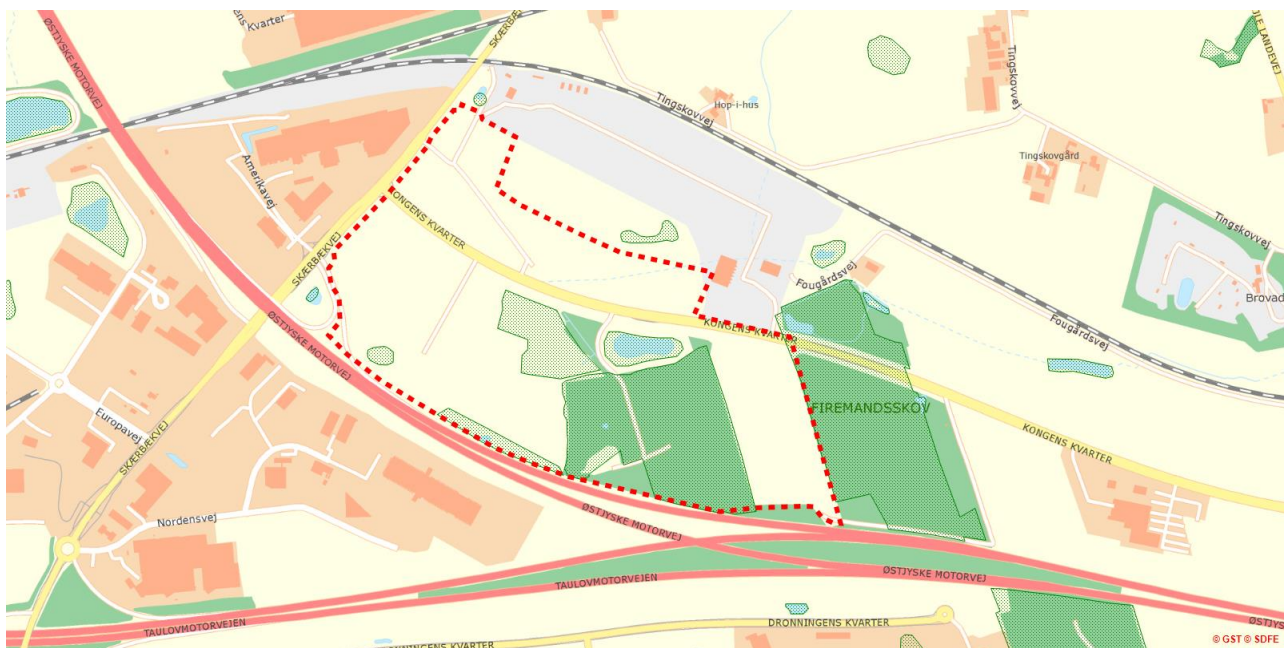


*Kort med reducere af potentielle økologisk forbindelse*

## Naturområder

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

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



Kort med naturområder i lokalplanområde



Kort med reducerede naturområder (SKITSE)

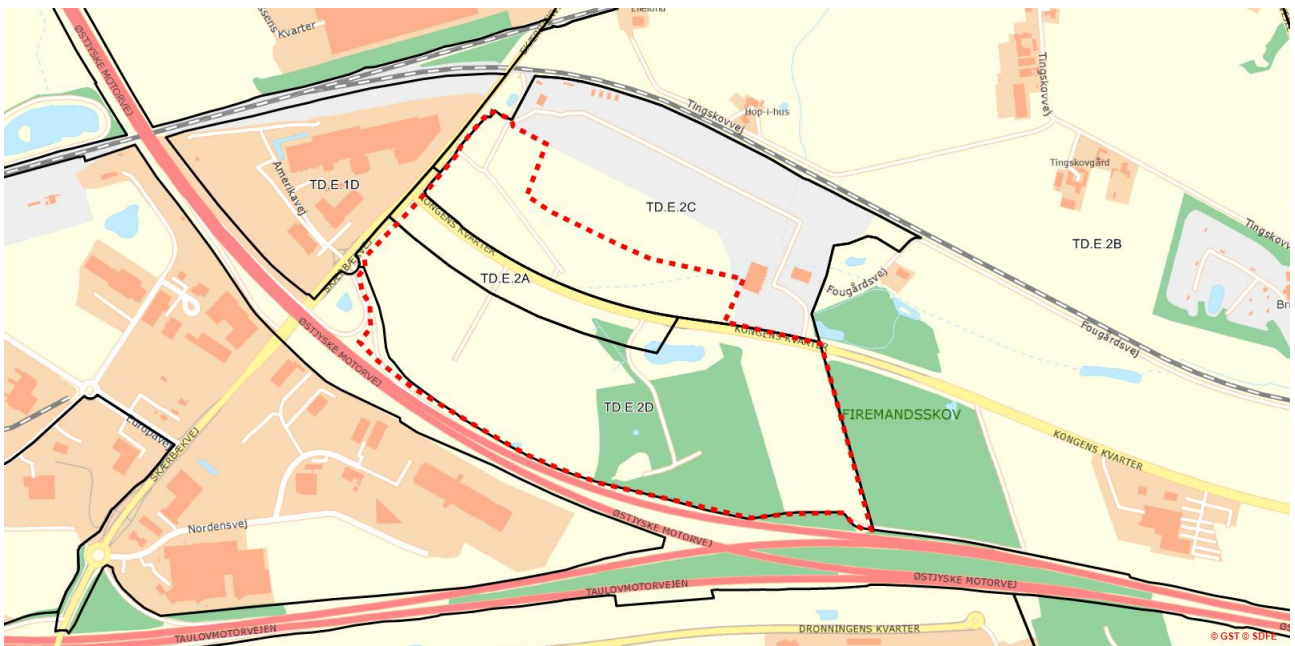
### **Habitatdirektivet**

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.

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

## Rammer

### Eksisterende forhold



Kort med rammeområder

Kortet viser de eksisterende rammer for erhvervsområdet.

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.

### Eksisterende rammer

	TD.E.2A - Erhverv, Kongens Kvarter	TD.E.2C	TD.E.2D - Erhverv, Kongens Kvarter
<b>Karakter</b>	Området udgør sammen med TD.E.2B, TD.E.2C og TD.E.2D Kongens Kvarter, som indgår i kommunens store erhvervsområde DanmarkC. TD.E.2A er 5 ha stort. Området afgrænses på alle sider af større infrastrukturelle anlæg (motorvej, jernbane, Vejle Landevej og Skærbækvej). Området udgør den mest centrale del af DanmarkC.	Området udgør sammen med TD.E.2A, TD.E.2B og TD.E.2D Kongens Kvarter, som indgår i kommunens store erhvervsområde DanmarkC. TD.E.2C er ca. 29 ha stort. Området afgrænses på alle sider af større infrastrukturelle anlæg (motorvej, jernbane, Vejle Landevej og Skærbækvej). Området udgør den mest centrale del af DanmarkC.	Området udgør sammen med TD.E.2A, TD.E.2B og TD.E.2C Kongens Kvarter, som indgår i kommunens store erhvervsområde DanmarkC. 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.  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.

<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, serviceerhverv 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 Masterplanen 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>.</p> <p>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. 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>
<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b>	<p>Maksimal bebyggelsesprocent 100%</p> <p>Maximale antal etager: 6</p> <p>Maksimal højde 24 m</p> <p>Bebyggelsespct. max.: 100</p> <p>Bygningshøjde max.: 24 m</p> <p>Etageantal max.: 6</p> <p>Grundstørrelse min.: 5.000 m<sup>2</sup></p>	<p>Maksimal bebyggelsesprocent 100%</p> <p>Maksimal højde 24 m</p> <p>Bebyggelsespct. max.: 100</p> <p>Bygningshøjde max.: 24 m</p> <p>Grundstørrelse min.: 5.000 m<sup>2</sup></p>	<p>Maksimal bebyggelsesprocent: 100%</p> <p>Maksimal højde: 24 m</p> <p>Bebyggelsespct. max.: 100</p> <p>Bygningshøjde max.: 24 m</p> <p>Grundstørrelse min.: 5.000 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Ny bebyggelse og arkitektur</b>	<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.</p> <p>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.</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</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.</p> <p>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om terrænmodellering</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.</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.</p> <p>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om terrænmodellering.</p>



	Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om terrænmodellering, så der kan opnås jordbalance i området.		
<b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b>	Retningsgivende krav opholdsarealer: 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 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. Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.	Retningsgivende krav opholdsarealer: 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.	Retningsgivende krav opholdsarealer: 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.
<b>Bevaring</b>	Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1 - 4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.	Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.	
<b>Ny bebyggelse og arkitektur</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. 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.	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.
<b>Miljøforhold</b>	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.  Maksimalt tilladte miljøklasse er 5	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. Maksimalt tilladte miljøklasse er 7	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. Maksimalt tilladte miljøklasse er 7

	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.	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	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.
<b>Støj</b>	I området er de vejledende grænseværdier: 60 dB alle dage 00-24.	Trafikstøj 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. Jernbanestøj Lokalplanområdet grænser op til en jernbane og bliver dermed påvirket af jernbanestøj. Ved etablering af støjfølsom anvendelse skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj overholdes Virksomhedsstøj 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.  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.  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.  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.	I området er de vejledende grænseværdier: 60 dB alle dage 00-24. 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. Jernbanestøj Området grænser op til en jernbane og bliver dermed påvirket af jernbanestøj. Ved etablering af støjfølsom anvendelse skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj overholdes.
<b>Områder omkring risikovirksomheder</b>	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	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	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

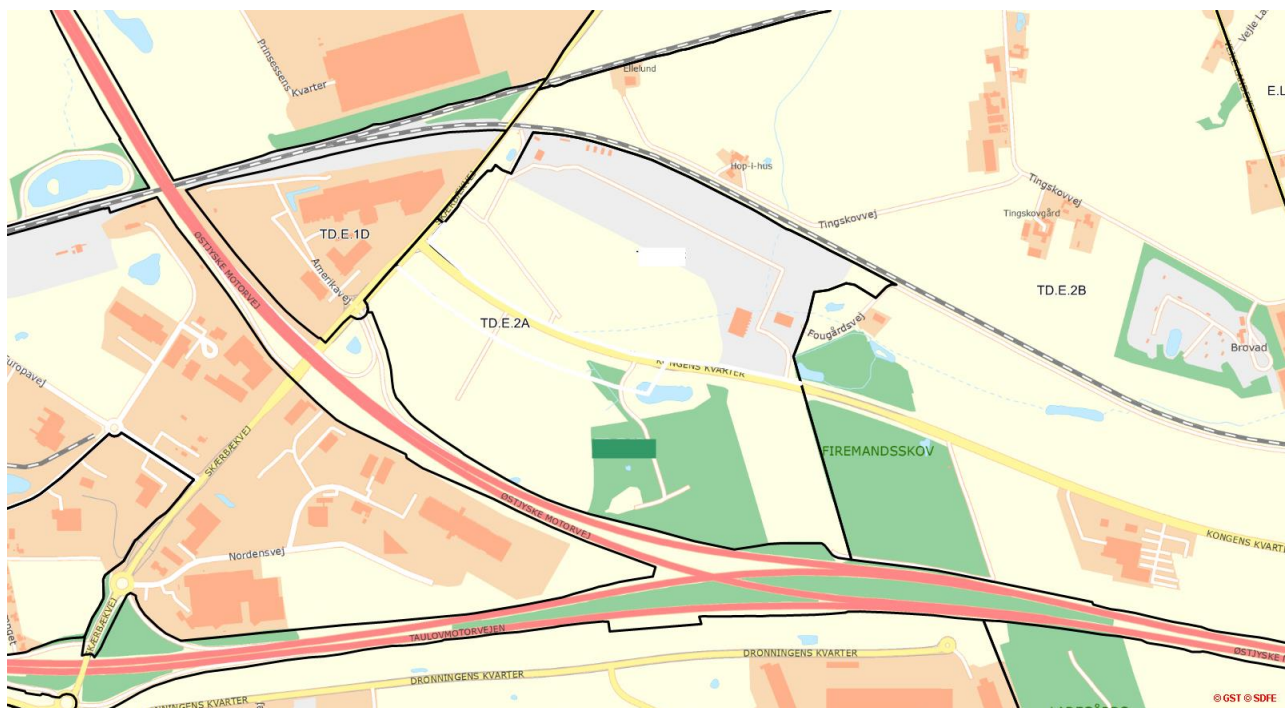
	F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.	F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.	Cargo. Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.
<b>Zonestatus</b>	Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone	Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone	Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone

## Fremtidige forhold

### Nye 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.

### Fremtidige rammeområder SKITSE



	TD.E.2A - Erhverv, Kongens Kvarter
<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 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 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>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>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b>	<p>Retningsgivende krav opholdsarealer: Erhverv: Opholdsarealet skal være 10 % af etagearealet.</p> <p>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>
<b>Bevaring</b>	
<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 risikovirksomheder</b>	<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>
<b>Zonestatus</b>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone</p>

**Landsplanlægning**

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

Vedtagelsespåtegning

**Forslag**

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd den  
cc.xx 2018

**Jacob Bjerregaard**  
**Borgmester**

**Annemarie Zacho-Broe**  
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-20295 fremlægges i offentlig høring i perioden  
xx.xx 2018 – xx xxx 2018

**Endelig vedtagelse**

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd den  
xx.xx.2018

**Jacob Bjerregaard**  
**Borgmester**

**Annemarie Zacho-Broe**  
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort  
xx. xx 2018

# FREDERICIA KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 363 for del af erhvervsområde ved Kongens Kvarter

Januar 2019

## Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse .....</b>	<b>3</b>
Hvad er en lokalplan?.....	3
Lokalplanens formål og baggrund.....	3
Lokalplanområdet og dets omgivelser .....	3
Lokalplanens hovedtræk.....	5
Anden planlægning .....	6
<i>Lokalplaner og byplanvedtægter .....</i>	<i>8</i>
<i>Andre kommunale planer og strategier .....</i>	<i>9</i>
<i>Den kystnære del af byzonen.....</i>	<i>9</i>
<i>Habitatdirektivet .....</i>	<i>10</i>
<i>Klima og bæredygtighed.....</i>	<i>10</i>
<i>Grundvand og drikkevandsinteresser .....</i>	<i>10</i>
<i>Støj .....</i>	<i>10</i>
<i>Tekniske anlæg og forsyning.....</i>	<i>13</i>
Anden lovgivning.....	14
<i>Risiko/ planlægningszone .....</i>	<i>14</i>
<i>Trafik .....</i>	<i>14</i>
<i>Arkæologiske forhold .....</i>	<i>14</i>
<i>Natur .....</i>	<i>15</i>
<i>Jordforurening .....</i>	<i>15</i>
Servitutter.....	16
Miljøvurdering.....	16
<i>Planer og programmer .....</i>	<i>16</i>
Udbygningsaftale .....	16
Mindretalsudtalelse .....	17
<b>Bestemmelser .....</b>	<b>18</b>
§ 1 Lokalplanens formål.....	18
§ 2 Område og zonestatus.....	18
§ 3 Anvendelse .....	18
§ 4 Udstykning.....	18
§ 5 Vej, sti og parkering.....	19
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning.....	19
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	20
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	20
§ 9 Ubebyggede arealer .....	21



§ 10 Terrænregulering.....	22
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning .....	23
§ 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt.....	23
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger .....	23
Vedtagelsespåtegning .....	24

## Redegørelse

### 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. 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 endeligt vedtages.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen skal den indberettes til Plandata.dk, 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

Denne lokalplans udarbejdelse er aktualiseret af et ønske, om at etablere et erhvervsområde til transport-, og lagervirksomhed, der kan udnytte den særlige placering tæt ved jernbane, motorvej og det øvrige, overordnede vejnet. For at imødekomme dette ønske er det nødvendigt at lave en ny lokalplan.

Et erhvervsområde til transport-, og lagervirksomhed vurderes at være erhverv i miljøklasse 3-7.

Området er i dag med kommuneplanens rammebestemmelser opdelt i tre delområder med forskellige anvendelsesmuligheder. Der er således blandt andet mulighed for erhverv i miljøklasse 4-7, erhverv i miljøklasse 1-5, lokalcenter og butikker med pladskrævende varegrupper.

De gældende lokalplaner fastlægger anvendelsen for dele af området til serviceerhverv og transport-, lager- og logistikvirksomhed.

En del af disse anvendelser har imidlertid ikke vist sig at være aktuelle for dette areal, og områdets placering tæt ved Transportcenter Taulov og jernbanen har i stedet vist sig at være langt mere attraktivt i forhold til områdets potentiale til transport- og logistikvirksomheder.

Anvendelsen fastlægges med lokalplanen til erhvervsformål.

Der er også hensigten med lokalplanen at få skabt en mere klar zonerings af området i forhold til de omkringliggende arealer, således der er en mere klar overgang mellem de forskellige erhvervsområders anvendelse omkring Kongens Kvarter.

Lokalplanen opdeler området i to delområder. I det ene delområde fastlægges anvendelsen til erhverv i miljøklasse 4-7 og i det andet delområde fastlægges anvendelsen til erhverv i miljøklasse 3-6.

### Lokalplanområdet og dets omgivelser

#### Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger øst for Taulov. Lokalplanområdet er centralt placeret i erhvervsområdet Kongens Kvarter og afgrænses mod nord af transportcenter og mod vest af Skærbækvej. Mod syd udgøres planafgrænsningen af Motorvejen, som fungerer som en adgangsvej til den centrale del af DanmarkC, mens den østlige afgrænsning udgøres af et større regnvandsbassin, samt fredskovsarealer.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne:

7000 i og del af 7 a Tårup By, Taulov,

10 a, 7 f, 7 d, 36 a, 7 e, 36 b Tårup By, Taulov,

8 av, 8 ax Børup By, Taulov

10, 20, 21, 22, 23, 24, 9, 1 b og del af 7000 h Henneberg Ladegård, Erritsø



Lokalplanområde

Området har et areal på ca. 45 ha og er vist på kortbilag 1, samt på luftfotoet ovenfor.

### 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.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse ubebygget og fremstår som græsarealer med arealer med fredsskov samt regnvandsbassiner.

Området udgør et relativt fladt terræn, der henligger som et ubebygget, græsklædt areal med spredt selvgroet bevoksning i form af mindre træer og buske samt fredsskov. Området har tidligere været i drift til landbrugsformål.

Området præges af de omgivende infrastrukturanlæg, hvor motorvej, Skærbækvej og Kongens Kvarter er dimensioneret til store køretøjer og udgør derfor et betragteligt visuelt element i området. Kongens Kvarter er udlagt og etableret med en bred begrønnet midterrabat samt et grønt bælte med vejtræer, hvilket også er etableret inden for planområdet.

Områdets overordnede infrastruktur er udbygget og dimensioneret til en stor trafikmængde, for at understøtte 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.

### Trafikale forhold

Området trafikbetjenes fra Kongens Kvarter, der forbinder Vejle Landevej med Skærbækvej. Der er tilslutningsanlæg til motorvejssystemet ved Skærbækvej og ved Vejle Landevej.

Der var i 2017 en ÅDT på Skærbækvej på ca. 13400 med en lastbilandel på 2000 og på Kongens Kvarter en ÅDT på 2800 med en lastbilandel på 500.

Tilslutningsanlæg og de overordnede veje som Skærbækvej og Vejle Landevej har med den nuværende årsdøgnstrafik (ÅDT) ikke nået den maksimale kapacitet for trafikbelastning.

Kongens Kvarter er anlagt med midterrabat.

Internt i området forløber enkelte markveje med overkørsel til Kongens Kvarter. Disse markveje og overkørsler forventes at blive nedlagt i forbindelse med relaiseringen af denne lokalplan.

Der er cykelstier langs Skærbækvej og Kongens Kvarter i begge retninger.

### Miljø

Området er i dag påvirket af støj fra de omgivende vej og mindre dele af området er påvirket af støj fra jernbanen og de omgivende veje, samt i en vis grad fra aktiviteter i Transportcenter Taulov og Fredericia Shipping.

Der findes ingen bygninger eller virksomheder inden for området som påvirker omgivelserne med støj.

## Zonestatus

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

## Lokalplanens hovedtræk

### Anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder.

Delområde 1 udlægges til erhvervsformål i miljøklasse 4-7 med mulighed for at etablere bebyggelse og anlæg til eksempelvis transport-, lager- og logistikvirksomhed samt naturområde og regnvandsbassin.

Delområde 2 udlægges til erhvervsformål i miljøklasse 3-6 med mulighed for at etablere bebyggelse og anlæg til eksempelvis transport-, lager- og logistikvirksomhed.

Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

#### Mindst tilladte Miljøklasse 3

Omfatter 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 er 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 er 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. Klassen omfatter bl.a. nedknusningsanlæg for byggeaffald, bilophugningspladser, cementfabrikker og visse kraftværker.

Intervallerne i miljøklasserne skal sikre, at der kan ske en zonerings af miljøklasserne mod eksisterende erhvervsområder, hvor miljøklasserne er lavere end inden for lokalplanområde.

## Bebyggelse

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 for den enkelte ejendom.

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 sort, hvid, grå, eller brun. Herudover må mindre facadedele, glaspartier, vindfang og lignende udføres i andre materialer og farver.

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.

### Grønne områder, friarealer og beplantning

Der er med lokalplanen fastlagt en byggelinje på 20 m fra vejmidten for Kongens Kvarter.

I arealet mellem byggelinjen og Kongens Kvarter udlægges der et samlet grønt bælte, som skal etableres med græs og træbeplantning. Dette areal skal bl.a. medvirke til, at områdets karakter ud mod Kongens Kvarter fastholdes i overensstemmelse med den overordnede planlægning for området.

Krav om et grønt bælte mellem bebyggelse og motorvejen skal sikre at bebyggelse og beplantning langs motorvejen fremstår som en visuel enhed.

Øvrige arealer som ikke befæstes eller bebygges skal etableres med græs, ligesom lokalplanen stiller 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 erhvervsetagearealet.

Opholdsarealerne skal etableres, så de er egnede til formålet, og de må etableres på terræn, altan og/eller på tagflader. Såfremt en erhvervsvirksomhed har store bygningsarealer men kun få ansatte, kan kravet til opholdsarealer nedsættes.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanen sikrer områdets vejadgang fra Kongens Kvarter. Der gives mulighed for overkørsler til området. Der skal dog af hensyn til midterrabatten ske en koordinering af overkørslerne, således antallet af gennembrud af midterrabatten minimeres.

Kongens Kvarter er i lokalplanområdet godkendt til modulvogntog.

Der må ikke etableres direkte overkørsel til Skærbækvej.

Planlægningen forventes at medføre en ÅDT på omkring 4550 på Kongens Kvarters vestlige del i 2020 ved en fuld udbygning af området.

Den store trafikale aktivitet med tung trafik vil påvirke det lokale trafikmiljø.

Områdets infrastruktur er disponeret til at håndtere stigningen i trafikken, og i forbindelse med udviklingen af området forventes der etableret svingbaner på Kongens Kvarter, så der sikres en sikkerhedsmæssig forsvarlig afvikling af trafikken.

### **Parkering**

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser svarende 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.

Parkeringsarealerne indrettes på den enkelte grund eller alternativt som fællesanlæg for flere virksomheder på tværs af grundene. Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.

### Udstykning

Området kan udstykkes med en minimumsgrundstørrelse på 5.000 m<sup>2</sup>.

### Terrænregulering

Der må ske terrænregulering på maksimalt +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og med en maksimal hældning på 1:2.

Der er herudover bestemmelser omkring terrænregulering i forhold til afstand til skel og ved etablering af tekniske anlæg.

## **Anden planlægning**

### **Kommuneplan 2013-2025 for Trekantområdet**

Fredericia Kommune arbejder for at udvikle styrkepositionen som infrastrukturelt knudepunkt, så kommunen kan opretholde sin status som det primære vstdanske center for omladning af gods mellem lastbil, jernbane og skib.

Sammen med branchens parter satses der målrettet på at skabe nye job inden for transport, logistik, teknologi og produktion, som især skal komme ledige fredericianere til gode. Samtidig skal det også bidrage til mere bosætning i Fredericia Kommune.

Ved Taulov kan virksomheder med høje krav til eksponering, logistik, beliggenhed og arbejdskraft få mulighed for en ideel virksomhedsplacering efter princippet om "rette virksomhed på rette sted".

### **Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune**

#### **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 virksomhedsopretning og udvikling og hvor der skabes flere virksomheder og arbejdspladser til alle.

FredericiaC og DanmarkC er omdrejningspunkt for kommunens erhvervsudvikling.

##### *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.

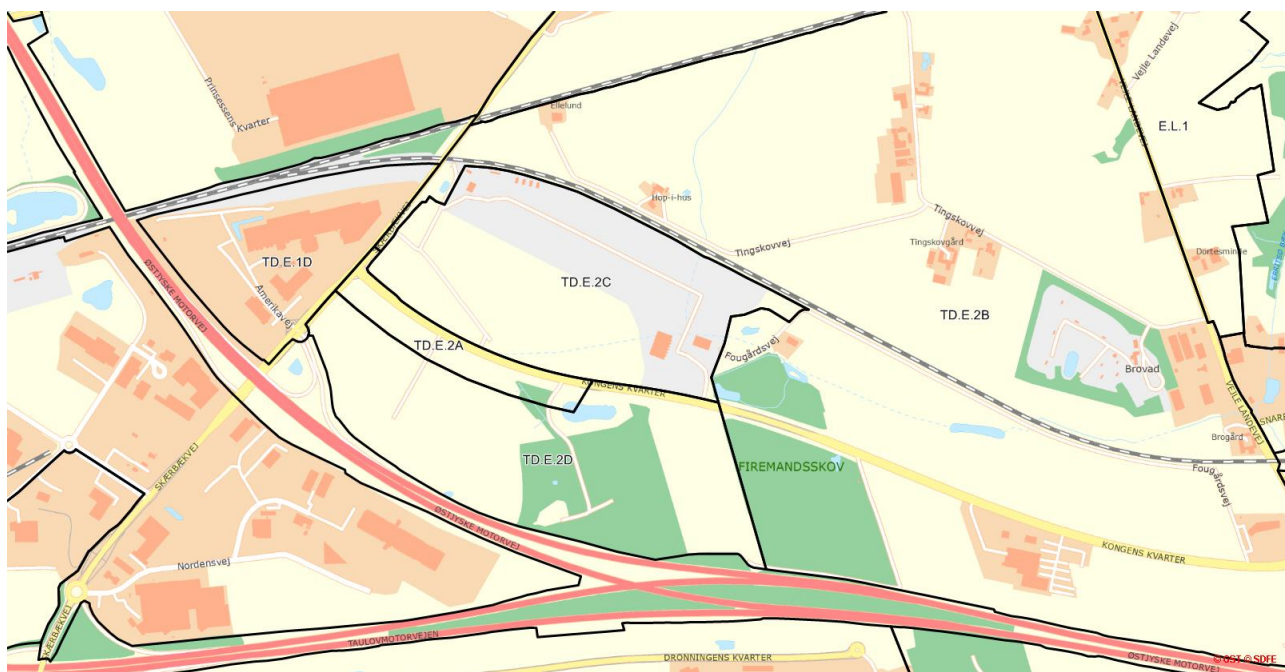
Transportcenterfunktionen fastholdes, så Fredericia-området kan opretholde sin status som det primære vstdanske center for omladning af gods mellem lastbil, jernbane og skib.

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 det omkringliggende erhvervsområde, medvirke til udvikling af DanmarkC som et attraktivt erhvervsområde med gode forhold til transportintensive virksomheder.

#### *Rammer for lokalplanlægning*

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelse for rammeområde TD.E.2A, TD.E.2B og TD.E.2D.



Kort med rammeområde

Kommuneplanen udlægger rammeområde TD.E.2A til erhverv i miljøklasse 1-5, i form af serviceerhverv i bred forstand (administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed mv.). Området er desuden udpeget som lokalcenter, hvor det maksimale bruttoetageareal til butikker er fastsat til 3.000 m<sup>2</sup>.

Kommuneplanen udlægger rammeområde TD.E.2B til Området udlægges til erhverv i miljøklasse 1-5 serviceerhverv i bred forstand (administration, liberale erhverv, transport- og logistikvirksomhed mv.).

Området mellem motorvejen og jernbanen må ud over ovennævnte anvendes til detailhandel i form af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper

Kommuneplanen udlægger rammeområde TD.E.2D til erhverv i miljøklasse 4-7 i form af transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed.

Området må ud over ovennævnte anvendes til detailhandel i form af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Bebyggelsesprocenten for begge rammeområder er fastsat til maks. 100, mens den maksimale bygningshøjde er fastsat til 24 meter.

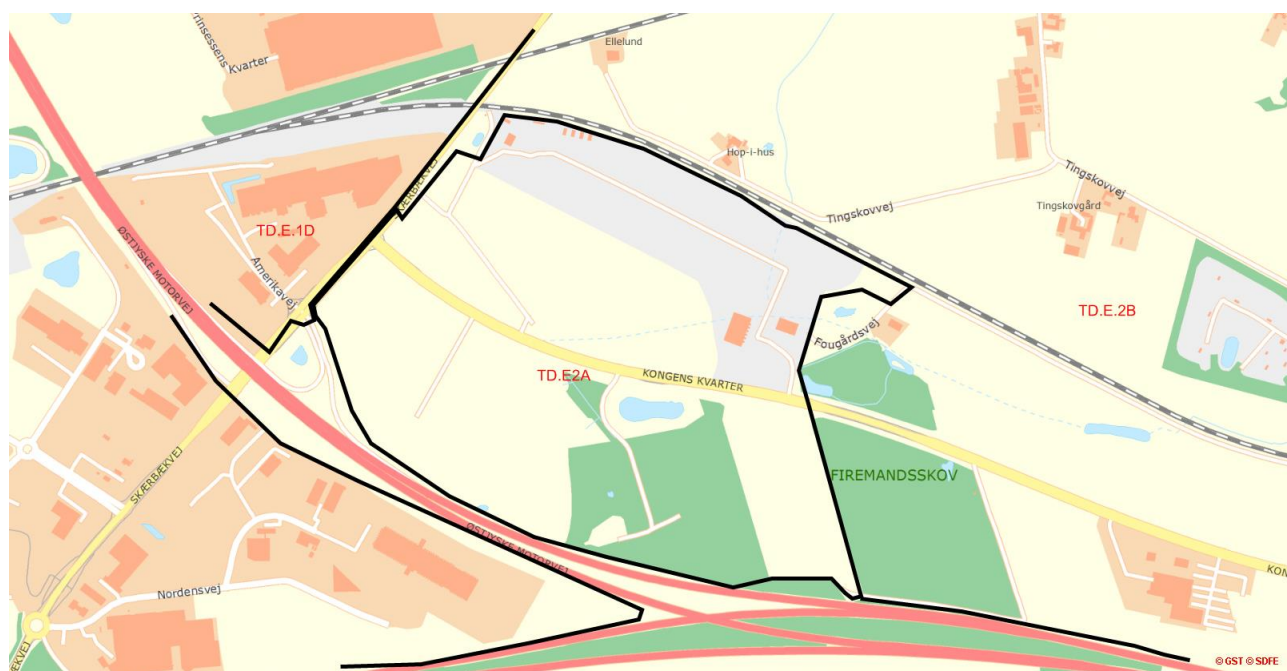
Grundstørrelsen for den enkelte grund skal være min. 5.000 m<sup>2</sup>.

### Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området i Kommuneplan 2013-2025 for så vidt angår miljøklasser samt anvendelse, bl.a. hvad angår muligheden for detailhandel med butikker og pladskrævende varegrupper og lokalcenter.

Der er derfor i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune.

Tillæg 6 til Kommuneplan 2017-2029 nedlægger rammeområde TD.E.2D samt udvider og ændrer rammeområde TD.E.2A. I rammeområde fastlægges områdets anvendelse til erhverv i miljøklasse 3-7 i form af virksomheder til eksempelvis transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed mv. Samtidig udgår muligheden for detailhandel med butikker og pladskrævende varegrupper og lokalcenter.



Kort med nye rammeområder

En stor del af den vestligste del af DanmarkC har udviklet sig til et område, hvor der primært etableres virksomheder til transport og logistik. Området har således over en årrække udviklet sig til noget andet, end det oprindeligt var tiltænkt, og det er således vurderet, at en realisering af de aktiviteter, som denne lokalplan giver mulighed for, kan sidestilles med aktiviteterne i området omkring lokalplanområdet.

En anvendelse af området til detailhandelfunktioner er således ikke længere aktuell. Det vurderes, at ændringen i detailhandelsrammen ikke påvirker den samlede detailhandelsplan for Fredericia Kommune nævneværdigt.

Bebyggelsesprocenten for rammeområdet fastholdes til maks. 100, ligesom den maksimale bygningshøjde fortsat er fastsat til 24 meter.

Grundstørrelsen for den enkelte grund skal fortsat være min. 5.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet er endvidere delvist omfattet af potentiel økologisk forbindelse og naturområder.

I forbindelse med kommuneplantillæg sker der en mindre reduktion af potentiel økologisk forbindelse og naturområder indenfor lokalplanområdet.

### Lokalplaner og byplanvedtægter

#### Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er dels omfattet af den eksisterende Lokalplan 242 "Masterplanens mest centrale område CE 1 Syd" og er dels omfattet af lokalplan 335 "Erhverv i den nordvestlige del af Kongens Kvarter".

Lokalplanområdet for denne lokalplan omfatter et areal nord for Kongens Kvarter omfattet af lokalplan 335 og et område syd for Kongens Kvarter omfattet af lokalplan 242.

Ifølge Lokalplan 242 er området udlagt til serviceerhverv, i form af bebyggelse til administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed, (herunder større sports- og fritidsanlæg af regional betydning), erhvervs- og fritidsundervisning, særlig pladskrævende detailhandel og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der opføres og indrettes kollektive anlæg og institutioner (herunder offentlige) samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til serviceerhverv.

Lokalplan 335 giver mulighed for opførelse af bebyggelse og anlæg til erhverv, herunder transport- og logistikvirksomhed. Herudover giver lokalplanen 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 kan der opstilles containere, stålvarer og andet gods samt etableres kraner, tanke, bygninger, m.v. til logistik, lager og administration og personalefaciliteter.

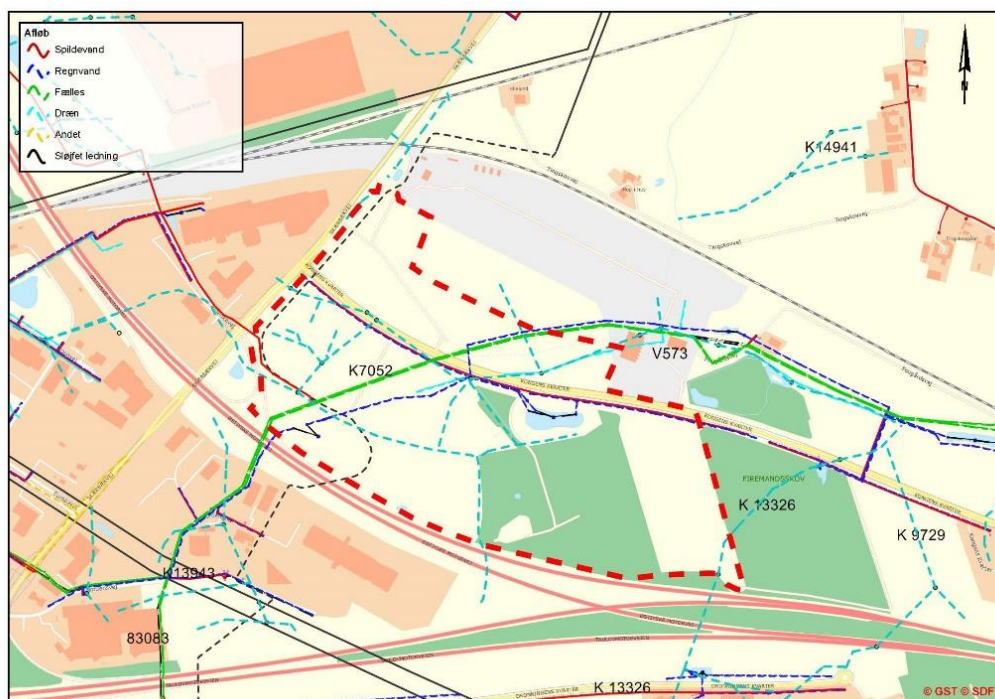
Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses Lokalplan 242 for den del, der er omfattet af denne lokalplan og lokalplan 335 for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

### Andre kommunale planer og strategier

Her redegøres for andre relevante, kommunale og tværkommunale planer og strategier – nedenfor er oplyst eksempler. Medtag kun relevante planer, resten slettes.

### Forsyningsledninger

Indenfor lokalplanområdet er nedgravet en højspændingsledning, Oplysninger om ledningens placering, afstandskrav til beplantning/byggeri kan indhentes ved Energinet.dk.



Forsyningsledninger i lokalplanområdet

Der er indenfor lokalplanområdet nedgravet spildevandsledning og en regnvandsledning. Oplysninger om ledningernes placering og afstandskrav til beplantning/byggeri kan indhentes hos Fredericia Spildevand.

En mindre del af lokalplanområdet i den sydøstlige del er beliggende i en sikkerhedszone for gasledninger. Oplysninger om placering af sikkerhedszone og begrænsninger for anvendelse kan fåes ved Energinet.dk.

### Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 2 km fra kysten og vurderes derfor ikke at have betydning for kystlandskabet.



Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.

### **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.

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

### **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 oversvømmelseshyppighed 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.

Fredericia Kommune opfordrer 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, hvorfor der ikke er medtaget bestemmelser om afværgeforanstaltninger ift. oversvømmelse og erosion.

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

Ændring af eksisterende drænledninger kræver tilladelse efter vandløbsloven.

Det skal samtidig fremhæves, at hvis drænene afbrydes, så kan der forekomme problemer med overfladevand, såfremt der ikke etableres alternative løsninger for håndtering af vandet.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassin og/eller udvidelse af eksisterende regnvandsbassiner.

De eksisterende regnvandsbassiner er beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven.

En eventuel udvidelse af eksisterende regnvandsbassin vil kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

### **Grundvand og drikkevandsinteresser**

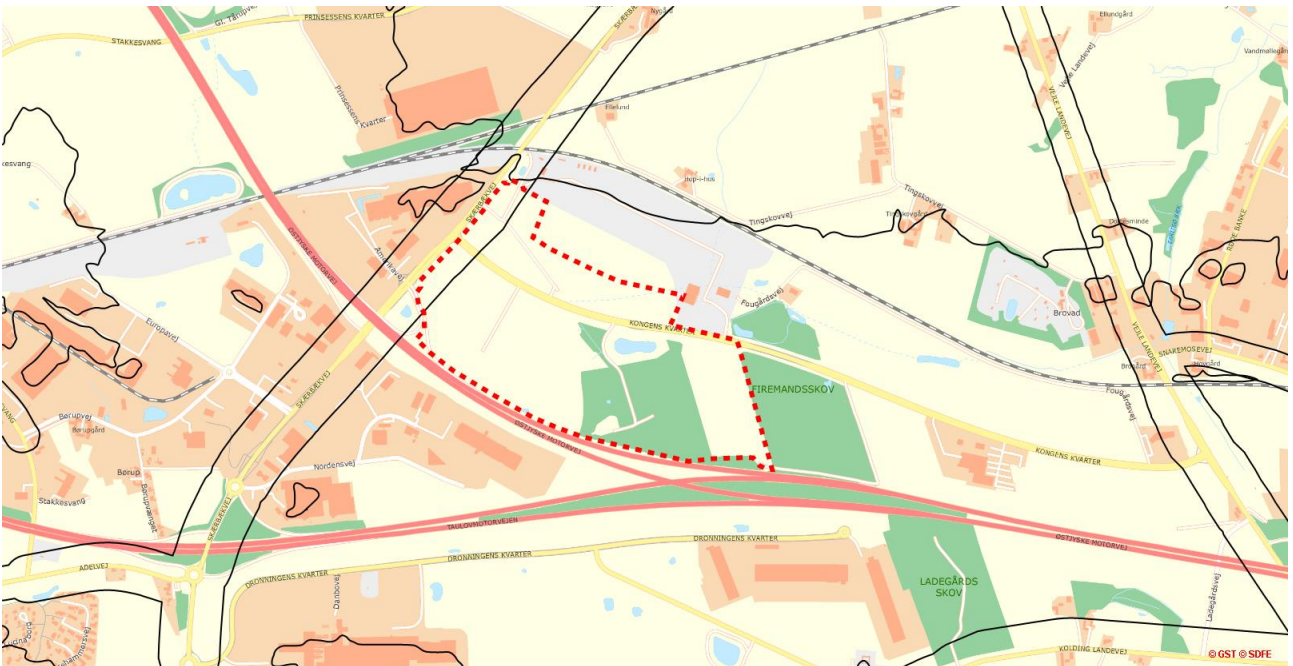
Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

### **Støj**

#### Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til motorvejen og Skærbækvej og kan derfor blive påvirket af støj herfra.



Kort med resultat af trafikstøj (miljøgis) ?  
 Indsæt bedre kort med trafikstøj fra motorvej og Skærbækvej - Luftfoto?

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra motorvejen og Skærbækvej med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken.

Vurderingen viser at vejstøjen fra Skærbækvej ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, og der er derfor ikke behov for at etablere særlige foranstaltninger til at beskytte lokalplanområdet mod støj fra vejtrafik fra Skærbækvej.

Støjniveauet fra vejtrafik på motorvejen er op til 70 dB(A) ud mod motorvejen.

Det betyder at der inden for dele af lokalplanens område, ikke uden særlige foranstaltninger, kan opnås et udendørs støjniveau under 63 dB(A), som er den vejledende grænseværdi ved anvendelse til kontorformål. På nordsiden af bebyggelsen vil der være arealer, der ikke er støjbelastet, da bygningerne giver læ for støjen fra motorvejen.

Det skal endvidere sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger Lden 35 dB(A), samt at det udendørs støjniveau på bebyggelsens opholdsarealer ikke må overstige 63 dB(A). Støjniveauet indendørs kan sikres ved konstruktion, facadeisolering og lignende.

Støjniveauet på udendørs opholdsarealer kan sikres ved at placere disse på den side af bebyggelsen, der vender bort fra motorvejen. Det vil primært sige mellem bygningerne og Kongens Kvarter.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af anlæg til reducere af støj.

#### 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 naboer, 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 naboer 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 (alle dage kl. 22-07).
Erhvervs- og industriområde	70	70	70	-
Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed	60	60	60	-

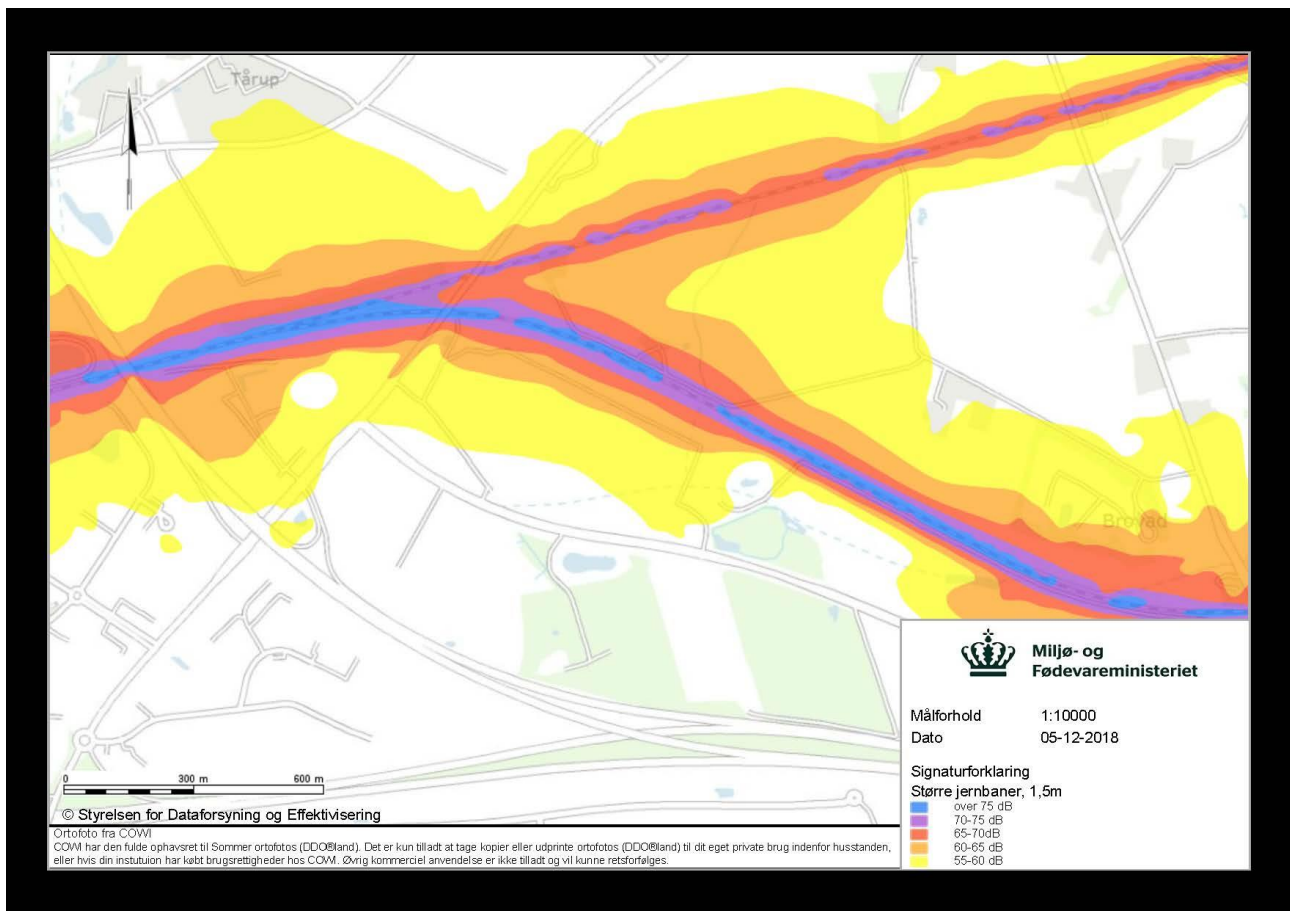
*Vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj*

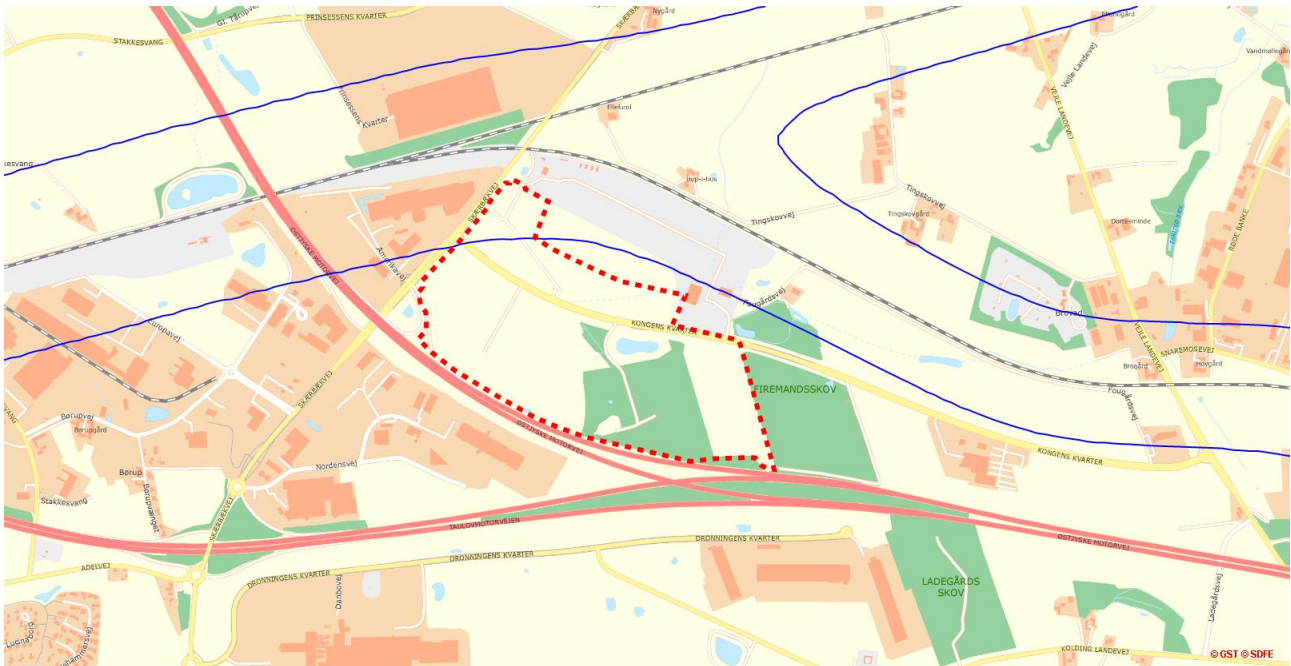
Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

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 [og vibrationer]

En mindre del af lokalplanområdet i den nordvestlige del ligger i nærheden af en jernbane og kan dermed blive påvirket af støj fra jernbanen.





Kort med jernbanestøj - luftfoto?

Støjniveauet overstiger ikke de vejledende støjgrænser, så der vurderes ikke at være behov for tiltag for at beskytte byggeriet mod støj herfra.

### Tekniske anlæg og forsyning

#### Vand

Lokalplanområdet forsynes med vand fra almen vandforsyning, som fastlagt i Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan 2010-2021.

#### Varme

Lokalplanområdet ligger indenfor område udlagt til kollektiv varmforsyning. Kollektiv varmforsyning er også naturgas, som via et kollektivt ledningsnet forsynes til enkelte boliger.

Områdets bygninger varmforsynes individuelt med naturgas.

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

#### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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 nedsvivning 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.

Med lokalplanen gives mulighed for etablering af regnvandsbassin og udvidelse af eksisterende regnvandsbassin. Regnvandsbassin skal etableres/udvides som beskrevet i retningslinjerne i Fredericia Kommunes Spildevandsplan og Vejledning til etablering og renoivering af regnvandsbassiner i Fredericia Kommune. Der skal sikres vejadgang til servicering af anlægget.

#### Renovation/affald

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

### **Anden lovgivning**

Lokalplanens virkeliggørelse kan afhænge af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder. Hvilke det i givet fald drejer sig om, vil fremgå af dette afsnit.

#### **Risiko/ planlægningszone**

Da lokalplanområdet ligger indenfor 500 meter planlægningszone og den konkretiserede planlægningszone for risikovirkomheder er der, jf. risikobekendtgørelsens § 3, stk. 1, foretaget en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen.

Følgende risikomyndigheder er hørt:

Beredskabsstyrelsen, Politiet, Arbejdstilsynet, Trekantområdets Brandvæsen, Miljøstyrelsen, Erhvervsstyrelsen og Fredericia kommune.

Kommunen har modtaget svar fra Erhvervsstyrelsen, Trekantområdets Brandvæsen, Fredericia kommune, Beredskabsstyrelsen,

Erhvervsstyrelsen og beredskabsstyrelsen har i deres svar meddelt, at at det påtænkte planforslag, på det foreliggende grundlag, ikke giver anledning til bemærkninger.

Fredericia Kommune har i et svar meddelt, at planlægningen ikke ændrer i arealanvendelsen eller personbelastningen i området på en måde, der enten tillader følsom arealanvendelse eller giver mulighed for større forsamlinger af mennesker. Tværtimod fjerner planlægningen muligheden for etablering af butikker, restauranter, større sportsanlæg mv. Anvendelsen som erhvervsområde fastholdes i planlægningen. Derfor vurderes risikoforholdene hos Taulov Tank Terminal ikke at kunne påvirke lokalplanområdet.

Trekantområdets Brandvæsen har noteret sig, at lokalplanområdet ligger inden for planlægningszone på 500 m. i forhold til risikovirkomheder. Ud fra et operationelt synspunkt anser de ikke umiddelbart det som værende et problem og vurderer ikke, at det vil medføre særlige operationelle udfordringer ud fra den nuværende kapacitet, der er på og dimensionering af Trekantområdets brandstation i Fredericia.

Høringssvarene er, jf. risikobekendtgørelsen inddraget i udarbejdelse af lokalplanen.

#### **Trafik**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg inkl. afmærkning, overkørsler m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).

Enhver form for anlæg eller regulering i det byggeinjepålagte areal langs med motorvejen kræver dispensation fra Vejdirektoratet.

#### **Vandløbsloven**

I området kan der være forskellige drænledninger.

Bygherre skal derfor, inden der påbegyndes byggemodning, undersøge drænforholdene samt planlægge og projektere, hvordan eventuelle eksisterende drænledningers funktion opretholdes eller erstattes af andre afvandingsledninger.

Ændring af eksisterende drænledninger kræver tilladelse efter vandløbsloven

#### **Arkæologiske forhold**

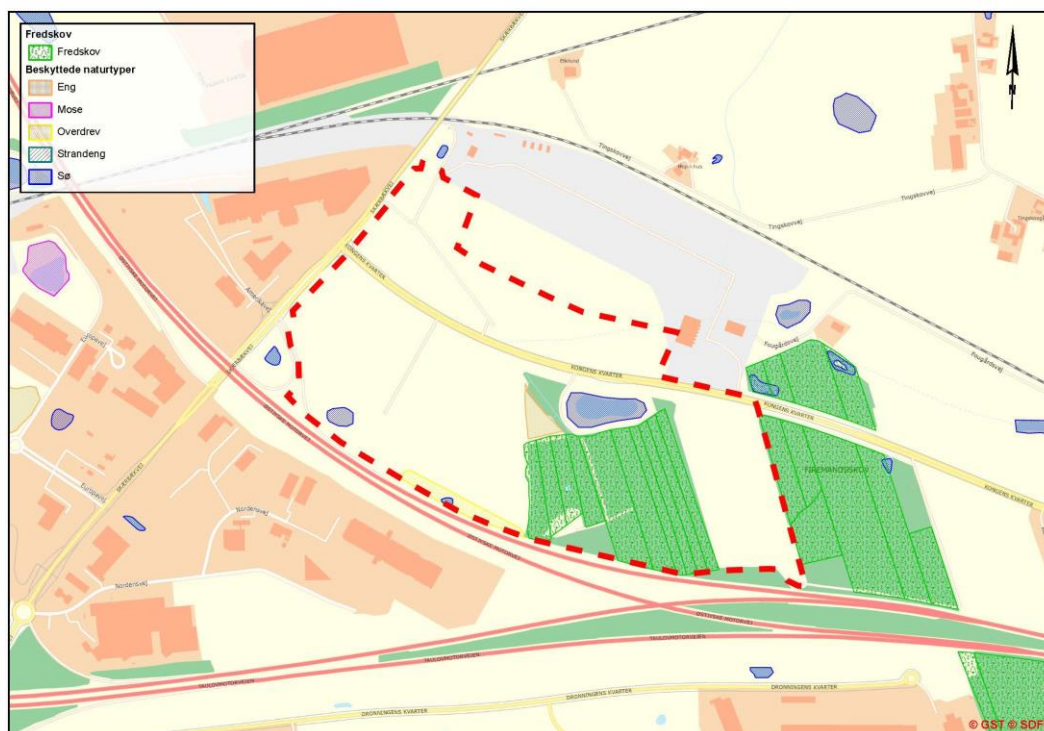
Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren forud for igangsætning af anlægsarbejder anmode Vejle Museum om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

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.

## Natur

### Beskyttet natur

Inden for lokalplanområdet er der registreret 3 beskyttede søer samt et overdrevsareal, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.



Kort med beskyttede naturtyper

Beskyttelsen medfører, at der ikke må etableres anlæg eller bebyggelse, der kan medføre en ændring i tilstanden i de beskyttede søer. Ændringer i søernes tilstand kræver tilladelse fra Fredericia Kommune.

Fredericia Kommune er indstillet på at give mulighed for at udvide det § 3 beskyttede regnvandsbassin umiddelbart syd for Kongens Kvarter. Dette kræver, at der fremsendes en begrundet ansøgning om dispensation om udvidelse af regnvandsbassin til Fredericia Kommune.

Fredsskvsarealer bevares som fredsskovarealer.

### Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurenede jord.

Der er efter Fredericia kommunes oplysninger ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er udtaget af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden i området som udgangspunkt betragtes som ren, da historikken ikke peger på at der er risiko for forurening fra eksempelvis industri, bilos m.m.

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.

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

De væsentligste servitutter for området er dels en række regnvands- og spildevandledninger gennem lokalplanområdet, et højspændingskabel samt enkelte andre kabler i området.

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

## Miljøvurdering

### Planer og programmer

"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 kommuneplantillæg og lokalplan kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, fordi planerne kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer i gældende planer og fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

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

## Udbygningsaftale

*Medtages kun hvis der er lavet aftale om udbygningsaftale.*

*Bemærk: Oplysning om, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale, skal offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Byrådets indgåelse af udbygningsaftalen skal vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse, og oplysning om aftalens indgåelse skal offentligt bekendtgøres.*

Ifølge Planlovens § 21b kan en grundejer tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af dennes ejendom. Dette gælder f.eks. [\[beskriv hvad udbygningsaftalen skal kunne eks. ved ændring eller udvidelse af de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser\]](#), således som det er tilfældet i dette lokalplanforslag.

Fredericia Kommune har, fra ejeren af matr. nr. [\[indskriv matrikel nr. og ejerlav\]](#), som ligger inden for lokalplanområdet, modtaget en opfordring til at indgå en frivillig udbygningsaftale. Efter forhandling er Fredericia Kommune og grundejer blevet enige om et udkast til aftale om udbygning af infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter den ovenfor nævnte grundejer sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i lokalplanforslaget:

[\[Eksempel på aftale:](#)

- Etablering af venstresvingsbane ved en udvidelse af vejens østside.
- Eksisterende fortov forlægges mod øst.
- Etablering af helle for sikring af lette trafikanters krydsning af vejen.
- Ny skiltning og afstrøbing].

## Mindretalsudtalelse

[Hvis byrådet kommer med en mindretalsudtalelse ved vedtagelsen af forslaget indsættes den her] *OBS! Fjernes ved den endelige vedtagelse.*



# Bestemmelser

## Lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter

I henhold til Lov om Planlægning ([Erhvervsministeriets lovebekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018](#)) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- sikre en sammenhængende planlægning i overensstemmelse med de overordnede intentioner for DanmarkC området ved Kongens Kvarter.
- udlægge området til erhvervsformål med tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter, herunder mulighed for at etablere bebyggelse og anlæg til større industri, lager- og værkstedsvirksomhed, logistikvirksomheder og lignende funktioner.

### § 2 Område og zonestatus

#### Afgrænsning

- 2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matrikelnumrene:  
7000 i og del af 7 a Tårup By, Taulov,  
10 a, 7 f, 7 d, 36 a, 7 e, 36 b Tårup By, Taulov,  
8 av, 8 ax Børup By, Taulov  
10, 20. 21, 22, 23, 24, 9, 1 b og del af 7000 h Henneberg Ladegård, Erritsø

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 1. januar 2019 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

#### Zoneforhold

- 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 3 Anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet er opdelt i to delområder, delområde 1 og 2, som vist på kortbilag 4, fremtidige forhold.
- 3.2. Delområde 1 må anvendes til erhverv i miljøklasse 4 - 7 samt de til virksomhederne hørende kontor- og administrationsfaciliteter.
- 3.3. Delområde 2 må anvendes til erhverv i miljøklasse 3 - 5 samt de til hørende kontor- og administrationsfaciliteter.
- 3.4. Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder eksempelvis energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv.
- 3.5. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i lokalplanområdet.
- 3.6. Der må etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.
- 3.7. Arealet mellem vejskel fra motorvejen og 100 m fra motorvejens midte udlægges som et sammenhængende grønt bælte. Mod nord kan en 30 m bred zone anvendes til grøn parkering og befæstede opholdsarealer. I bæltet kan der placeres regnvandsbassiner, der visuelt skal fremstå som naturlige søer, hvis vandoverflader kan opleves fra motorvejen. Det grønne bælte terrænreguleres (dog max til en højde på 6 m) og beplantes så området fremstår som en integreret, planlagt og visuel enhed i forhold til den bagvedliggende bebyggelse.

### § 4 Udstykning

- 4.1. Ingen grund må udstykkes mindre end 5.000 m<sup>2</sup>.

*Note: Godkendelse af udstykninger kan ikke finde sted, før et samlet vejprojekt for lokalplanområdet er godkendt, og før eventuel støjskærmning er etableret.  
Etablering, drift og vedligehold af fællesarealer sikres ved tinglysning af en servitut herom i forbindelse med udstykningen.*

- 4.2. Tekniske anlæg må udstykkes separat med en mindre grundstørrelse.

## § 5 Vej, sti og parkering

### Veje

- 5.1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kongens Kvarter. Der kan etableres overkørsler/tilslutninger i lokalplanområdet til Kongens Kvarter i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Der må ikke etableres direkte overkørsel fra enkeltstående grunde inden for lokalplanområdet til Skærbækvej og Kongens Kvarter.

*Note: Jf. Færdselsloven §100 skal vejprojekt, evt. 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. Ved vejadgange skal sikres oversigtsarealer. I oversigtsarealerne må der ikke etableres beplantning eller andet, der overstiger en højde af 0,8 m.

*Note: Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.*

- 5.3. Interne fordelingsveje skal udlægges i en bredde på min. 12 m, og anlægges med en kørebanebredde på min. 7 m.

*Note: Inden for vejudlægget må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede og lignende.*

- 5.4. Langs Skærbækvej er området pålagt vejbyggelinje på 20 m fra vejskel + højde- og passagetillæg.  
Langs Kongens Kvarter er området pålagt byggelinje på 20 fra vejskel.  
Langs motorvejen er området pålagt en byggelinie på 100 m fra motorvejens midtlinie

Der må ikke indenfor vejbyggelinier etableres faste genstande og anlæg, p-pladser eller opføres bebyggelse.

### Parkering

- 5.5. Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til bilparkering svarende til minimum:

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.  
1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> lager.

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

- 5.6. Parkeringspladser skal anlægges med kørefast belægning. Der kan evt. anvendes permeabel belægning som eksempelvis græsarmingssten el. lign.
- 5.7. Parkeringsarealerne skal indrettes på den enkelte grund eller alternativt som fællesanlæg for flere virksomheder.
- 5.8. Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan bilparkeringskravet nedsættes.

## § 6 Tekniske anlæg og forsyning

- 6.1. Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, 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. Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af naboarealer.
- 6.4. Anlæg til indvinding af solenergi må ikke etableres på terræn, men skal integreres i bebyggelsens arkitektur.

- 6.5. Inden for vejudlæg i lokalplanområdet må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbæde og lign.

*Note: Den nærmere placering af regnvandsbassin skal ske i samarbejde med Fredericia Spildevand. En eventuel udvidelse af et eksisterende regnvandsbassin vil skulle ske i samarbejde med Fredericia Spildevand og vil kunne kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven.*

- 6.6. Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.
- 6.7. Overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes inden for lokalplanområdet.

*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 100.

### Placering

- 7.2. Ny bebyggelse, anlæg, støjvolde, lagerfaciliteter og lignende skal placeres min. 5 m fra skel til nabo, vej og sti.
- 7.3. Der må ikke etableres bebyggelse, anlæg, støjvolde, lagerfaciliteter og lign. inden for arealer pålagt vejbyggeplaner for Skærbækvej.
- 7.4. Der må ikke etableres bebyggelse, anlæg, støjvolde, lagerfaciliteter og lign. inden for arealer pålagt vejbyggeplaner for Kongens Kvarter. Undtaget herfra er skiltning jf. §§ 8.12-8.18.

### Højde

- 7.5. Bebyggelse må opføres med en højde på maksimalt 24 m målt i forhold til eksisterende terræn.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facade

- 8.1. Bygningsfacader må opføres i materialer som tegl, natursten, træ, metal, beton og glas, og skal fremstå i farverne sort, hvid, grå, eller brun.

Mindre facadedele, glaspazier, 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.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal/refleksionsværdi på over 10.

### Tage

- 8.2. Tage skal opføres som flade tage, med saddeltag med en hældning på op til 30 grader eller med ensidig taghældning med en hældning på op til 10 grader.
- 8.3. Mindre bygninger, såsom overdækninger, skure, udhuse, overdækninger til cykler og lignende må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen og med en anden taghældning.
- 8.4. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer bortset fra vinduer og anlæg til udnyttelse af solenergi. Hvis der etableres anlæg til udnyttelse af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge.

Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation

### Tekniske anlæg

- 8.5. Tekniske anlæg og installationer som ventilationsanlæg, elevator- og trappetårne og lignende skal udføres som en integreret del af bygningen uden fremspring og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk eller placeres, så de ikke er synlige fra terræn.

Støjafskærmning i forbindelse med opholdsarealer på tagflader og/ eller på altaner må dog opføres i andre materialer og skal udføres som en integreret del af bygningen og indpasses i udformningen af opholdsarealet.

#### Anlæg til indvinding af solenergi

- 8.6. Energitilførende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.
- 8.7. Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal disse placeres mindst 1½ meter fra facaden og de må højst rage 1 meter op over tagfladen.
- Solenergianlæg skal være udformet med anti-refleksbehandlede glas og rammer, og ejeren skal ved ansøgning om byggetilladelse dokumentere, at det påtænkte anlæg ikke vil være til gene for den omgivende bebyggelse i form af refleksioner.
- 8.8. 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.
- 8.9. 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.
- 8.10. Hvis anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skjærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.
- 8.11. Til energitilførende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne. Solceller og lign. energitilførende anlæg skal være antirefleksbehandlede.

#### Skiltning

- 8.12. Der må alene skiltes for virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet.
- 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 skiltens udformning og størrelse skal tilpasses bygningens størrelse og proportioner.
- Skiltning må mod overordnede veje højst være 100 cm høje og 800 cm brede. Mod motorvejen må facadeskilte højst være 150 cm høje og højst 1500 cm brede.
- 8.14. Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.
- 8.15. Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).
- Lyskilte må udføres med en maks. dybde på 0,25 m.
- Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.
- 8.16. Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.
- Henvisningsskilte må ikke influere på oversigtsforhold.
- 8.17. Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 skiltepylon pr. ejendom. Skiltepyloner må højst være 2,5 m brede og 10 m høje.
- Pyloner skal have en afstand på mindst 2 meter til vejskel, samt respektere oversigtsforhold.
- 8.18. Der må ikke opsættes løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet.

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

#### Beplantningsbælte

- 9.1. Langs Kongens Kvarter udlægges et grønt bælte, i princippet som vist på kortbilag 4. Arealet tilsås med græs og beplantes med træækker eller spredte trægrupper.
- 9.2. Langs Skærbækvej udlægges et grønt område, i princippet som vist på kortbilag 4. Arealet tilsås med græs og evt. beplantes med grupper af mindre buske og/eller træer og må desuden anvendes til etablering af regnvandsbassin.

#### Friarealer

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

*Note: Der henvises til Miljø- og Fødevareministeriets liste over invasive arter.*

- 9.4. Langs Kongens Kvarter udlægges et grønt bælte, i princippet som vist på kortbilag 3. Arealet skal tilsås med græs og beplantes med træækker eller spredte trægrupper.
- 9.5. Langs Skærbækvej udlægges et grønt område, i princippet som vist på kortbilag 3. Arealet skal tilsås med græs og evt. beplantes med grupper af mindre buske og/eller træer og *må desuden anvendes til etablering af regnvandsbassin.*

#### Opholdsarealer

- 9.6. Inden for lokalplanområdet skal der etableres udendørs opholdsareal til ophold for virksomhedens ansatte svarende til mindst 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.

*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.*

#### Oplag

- 9.7. Udendørs oplagring skal foregå i dertil indrettede afskærmede arealer af materialer tilpasset bebyggelsen.

#### Hegn

- 9.8. Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer kan etableres som trådhegn, når trådhegnet opsættes sammen med levende hegn eller beplantning

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

#### Støjskærme

- 9.9. 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.

Såfremt støjafskærmning etableres som hegn, skal disse tilplantes med klatreplanter eller lignende. Støjvolde skal tilplantes med græs eller anden beplantning.

Støjskærme i forbindelse med opholdsarealer på tagflader og/eller på altaner skal udføres så de fremstår som en integreret del af bygningen og indpasses i udformningen af opholdsarealerne.

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

#### Fredsskov

- 9.11. De på kortbilag xx viste fredskovsbelagte arealer bevares som skov.

## **§ 10 Terrænregulering**

- 10.1. Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:2.

Støjvolde og regnvandsbassiner er undtaget denne bestemmelse.

I en afstand mellem 0,5 m og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering have en jævn hældning.

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 eksempelvis 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.

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning

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

- Den til bebyggelsen hørende andel af adgangs-, opholds- og parkeringsarealer er anlagt,

*Note: Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagning 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.*

- Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger, i nødvendigt omfang for at overholde de vejledende grænseværdier for støj,

*Note: Støjdæmpende foranstaltninger skal være etableret som en del af byggemodningen inden godkendelse af udstykning kan finde sted. Udstykes området ikke, skal støjdæmpende foranstaltninger være etableret inden ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må tages i brug.*

- Ubebyggede arealer er færdiganlagt med befæstelser og beplantninger eller tilsået med græs. Alternativt skal arealerne senest være beplantet og anlagt førstkommande vækstsæson efter bebyggelsens ibrugtagning,

## § 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

12.1. Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 363 ophæves Lokalplan242 Masterplanens mest centrale område – CE 1 Syd vedtaget af Fredericia Byråd den 7. juni 2004 og lokalplan 335 Erhverv i den nordvestlige del af Kongens Kvarter vedtaget af Fredericia Byråd den 5. oktober 2015 for de områder lokalplan 363 omfatter.

## § 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, inden for 5 år efter at lokalplanen er offentligt bekendtgjort, beslutte at 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

[xx.xxx 20xx](#)

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

[xx.xxx - xx.xxx 20xx](#)

#### *Endelig vedtagelse*

Lokalplanen er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd

[xx.xxx 20xx](#)

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
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 - Lokalplanaafgrænsning

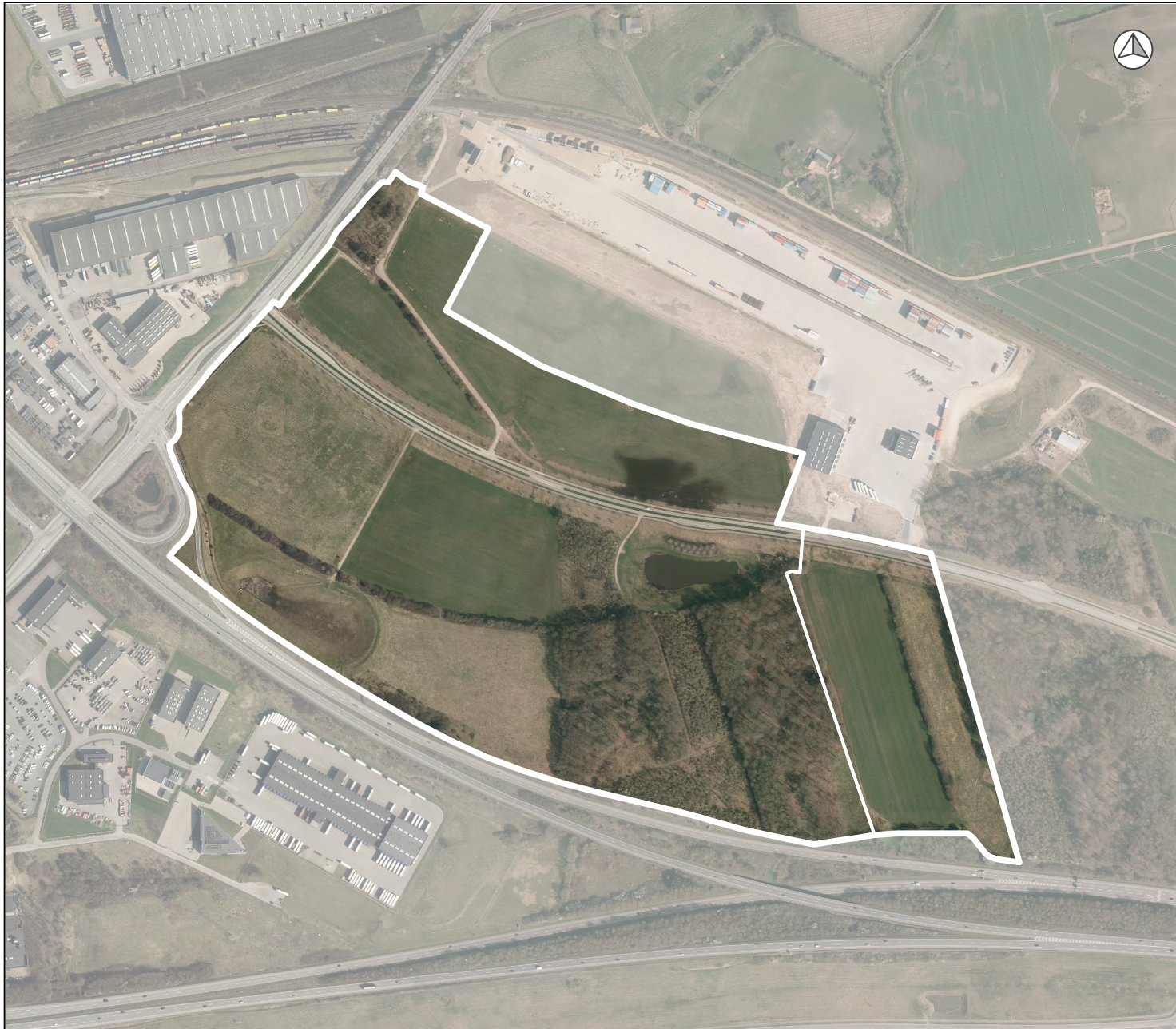


## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanaafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning



# KORTBILAG 2 - Luftfoto



## SIGNATURFORKLARING



Lokalplanafgrænsning

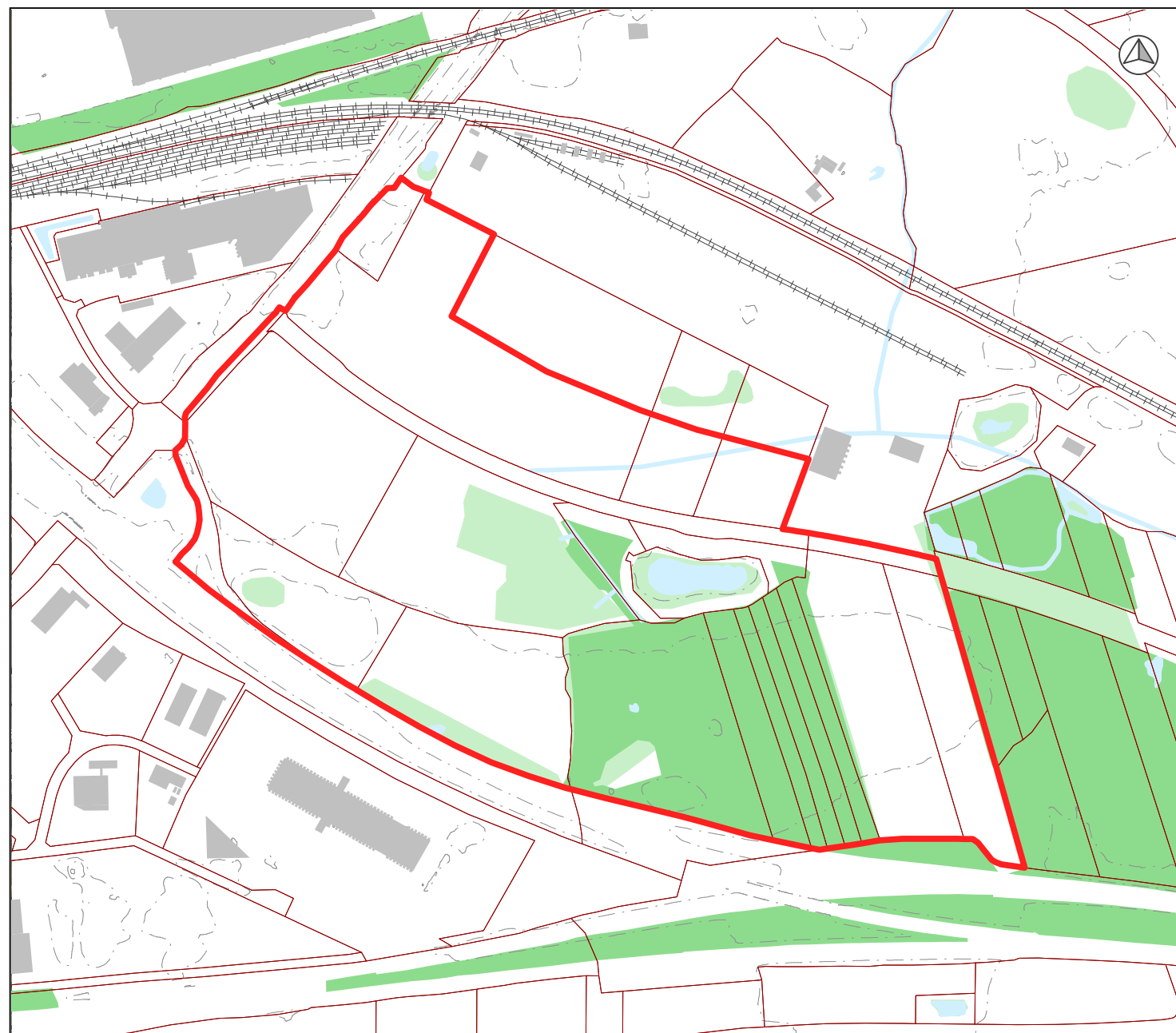


Delområder





Fredericia Kommune



## KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



## SIGNATURFORKLARING

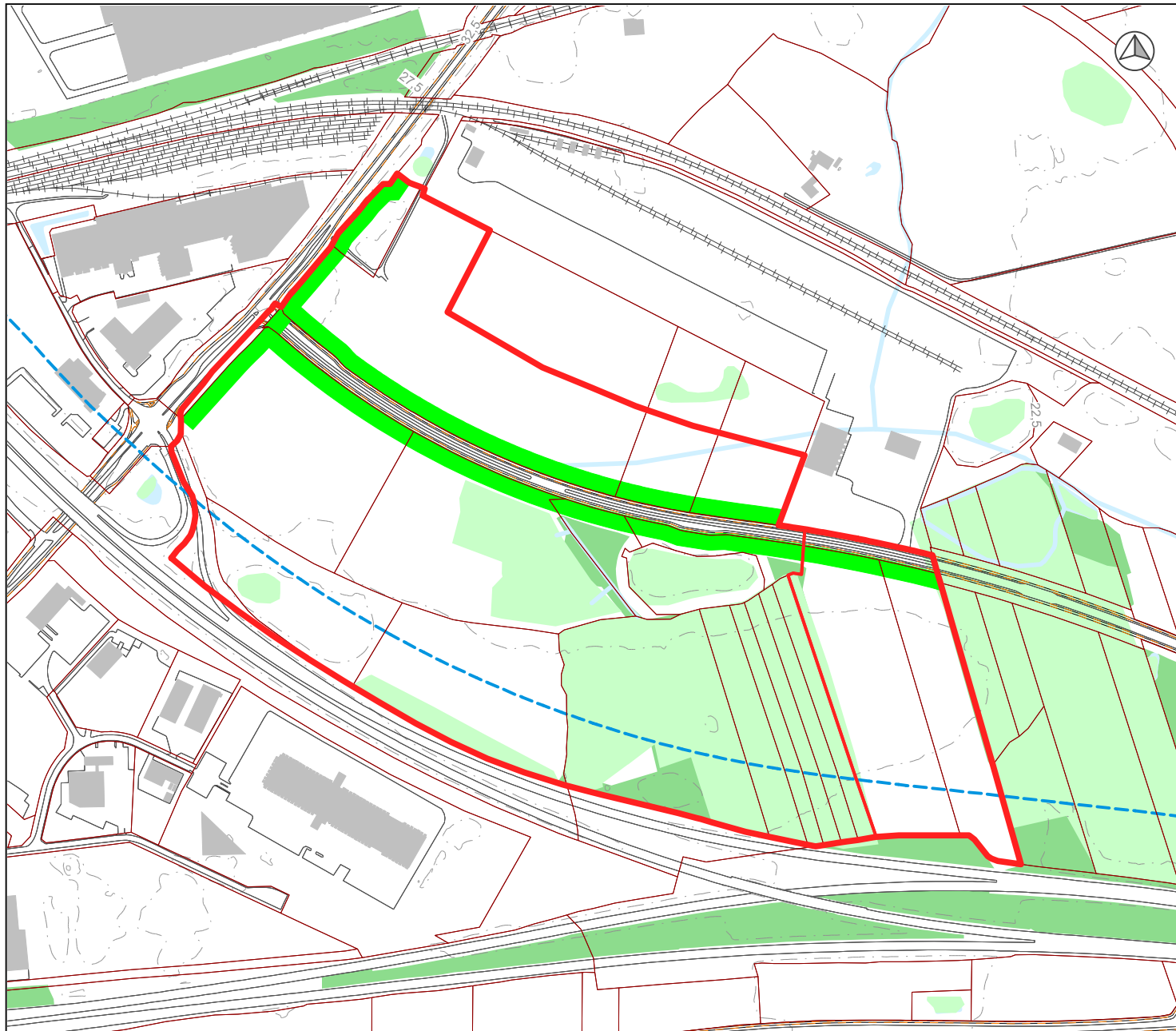
-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning
-  Bygning
-  Vej

Fredericia Kommune



0 XXX m

# KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



## SIGNATURFORKLARING

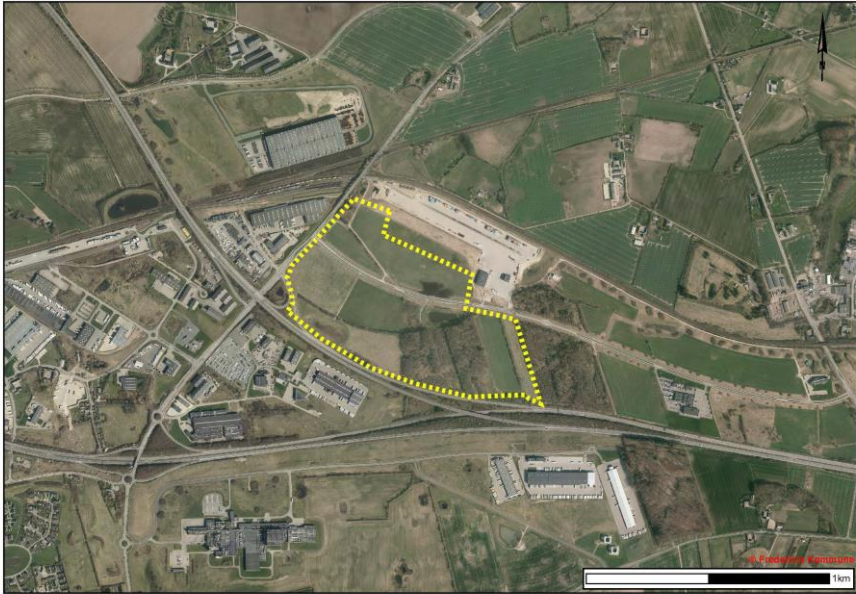
-  Lokalplanafgrensning
-  Delområder
-  Matrikelafgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelter
-  Friarealer
-  Sti

Fredericia Kommune





## Screeningsskema, Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf LBK nr 1225 af 25. oktober 2018

<b>Plan nr.:</b>	<b>Lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter + Tillæg til Kommuneplan nr. 6 for Fredericia Kommune (Sagsnr.: 18/2829)</b>
<b>Planens formål</b>	<p>Kommuneplantillægget og lokalplanen har til formål at fastlægge vejadgang, bebyggelsesomfang, grønne områder, og infrastruktur for et erhvervsområde i et område ved Kongens Kvarter.</p> <p>Planerne udarbejdes, så der gives mulighed for at transport- og logistikvirksomheder samt tilknyttede serviceerhverv i miljøklasse 4-7 kan etableres i området.</p> <p>Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så blandt andet anvendelse og miljøklasser, hvorfor lokalplanforslaget ledsages af et tillæg til kommuneplanen.</p> <p>Området er i dag udlagt til erhverv og detailhandel, men anvendes til landbrugsmæssig drift med en del skovareal. Området har et samlet areal på ca. 45 hektar og ligger i byzone. Skovarealerne vil med planerne blive bevaret.</p> <p>Denne screening er vurderet med udgangspunkt i den nuværende planlagte anvendelse. Det er således ændringerne i planerne, som vurderes.</p>
	
	<i>Lokalplanområdets afgrænsning.</i>



Skema status		Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A			
Team Plan	B			
Miljøvurderingsgruppen	C			
Rev. af projekt	D			

Del A. Miljøoplysningsskema jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).						
Planens indvirkning på miljøet						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Befolkning og sundhed						
Indendørs støjpåvirkning <i>Vil planen medføre, at der sker ændringer i den eksisterende indendørs støjpåvirkning? Hvis de til enhver tid gældende støjgrænser ikke kan overholdes, skal lokalplanen indeholde krav om støjbe-grænsende foranstaltninger. Jf. kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning. Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger</i>	X					<p>Lokalplanområdet ligger i udpegede arealer for støjbelastning. Den nordlige del af lokalplanområdet er påvirket af støj fra jernbanetrafik og Taulov Tank Terminal, mens den sydlige del af lokalplanområdet er påvirket af støj fra vejtrafik fra motorvejen.</p> <p>Da lokalplanlægningen ikke omfatter støjfølsom anvendelse vurderes planlægningen ikke at være påvirket af støj fra motorvej, jernbane og Taulov Tank Terminal.</p> <p>Den eksterne støjpåvirkning fra vejtrafik i lokalplanområdet, dvs. påvirkningen af naboer, vurderes ikke at overskride de gældende grænseværdier.</p> <p>Planområdet vurderes heller ikke at være påvirket af virksomhedsstøj fra omkringliggende virksomheder, ligesom aktiviteter i lokalplanområdet ikke vurderes at overskride de til enhver tid gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder. Det vil sige, at naboer ikke vurderes at være påvirket over de gældende grænseværdier.</p>



Del A. Miljøoplysningsskema Jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).						
Planens indvirkning på miljøet						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.
Menneskers sundhedstilstand <i>Fx sundhed, belastningsfaktorer såsom støj, stresspåvirkning, Er der grundlag for et godt nærmiljø med klare tilhørsforhold?</i>	X					
Svage grupper (f.eks. handicappede)	X					
Friluftsliv/rekreative interesser <i>Fremmer eller hindrer planen offentlighedens adgang til grønne områder, strand, boldbaner, natur? Skaber planen mulighed for nye, udendørs ophold?</i>		X				Området er idag udlagt til erhvervsområde uden rekreative interesser. Der skabes ikke nye adgange til friluftsliv/rekreative interesse.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen <i>Selv om alle grænseværdier og regler overholdes, kan der være gener overfor naboer eller den øvrige befolkning, fx i form af skyggepåvirkning fra byggeri, begrænsende udsigt, ekstra trafik i området, støjende aktiviteter.</i> <i>Planens konsekvenser for nærområdets beboere.</i>	X					Planforslagene giver mulighed for at etablere virksomheder i miljøklasse 4-7. Der er i dag ingen boliger i området eller i tilknytning til området. Det vurderes på den baggrund, at planen ikke har konsekvenser for nærområdets beboere.
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)						
Dyreliv		X				Området er i dag overvejende i landbrugsmæssig drift. Der er ikke kendskab til et særligt dyreliv
Planteliv <i>Biotoper (særlige arter, eller større bestande)</i>		X				Området er i dag overvejende i landbrugsmæssig drift. Der er ikke kendskab til et særligt planteliv. Eksisterende beskyttede naturarealer berøres ikke af en æn-



Del A. Miljøoplysningsskema Jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).						
Planens indvirkning på miljøet						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						dret anvendelse i lokalplanområdet.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper		X				I Fredericia Kommune er hele kommunens areal udpeget som muligt levested for Bilag 4-arter. Der er ikke kendskab til, at der i området er bilag 4 arter.
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	X					Nærmeste natur- og fuglebeskyttelsesområde er Røjle Klint og Kasnose skov. Afstanden hertil er ca. 9 km. Det er Fredericia Kommune, at lokalplanområdets anvendelse som erhvervsområde på grund af afstanden ikke vil påvirke natur- og fuglebeskyttelsesområdet.
Økologiske forbindelseslinjer		X				En mindre del af lokalplanområdet mod øst er udlagt som potentielt økologisk forbindelse. Disse områder omfatter blandt andet fredsskowsarealer i lokalplanområdet. Fredsskowsarealer i området bevares som fredsskowsarealer.
Beskyttede naturtyper		X				Der er en række mindre beskyttede naturtyper i området. Disse områder berøres ikke af en ændret anvendelse i lokalplanområdet.
Beskyttede vandløb	X					Der er ingen beskyttede vandløb i området.
Grønne områder	X					Der er skovområde og grønne områder i tilknytning til regnvandsbassiner i lokalplanområdet. Disse områder bevares som grønne områder med lokalplanen
Bygge- og beskyttelseslinjer	X					Der er ingen beskyttelseslinier i lokalplanområdet.
<i>Tjek for NBL § 15, 16, 17, 18, 19. Er der interessekonflikter?</i>						



Del A. Miljøoplysningsskema Jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).						
Planens indvirkning på miljøet						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Skovrejsning/skovnedlæggelse <i>Påvirker planen muligheden for fremtidig skovrejsning/nedlæggelse positivt eller negativt?</i>	X					Der er ikke udpeget skovrejsningsområde eller områder med uønsket skovrejsning.
Fredninger	X					Der er ingen fredede arealer i området
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi <i>Vurder om planen påvirker værdifulde landskabstræk og sammenhænge. Jf. kommuneplanen</i>		X				Der er ingen værdifulde landskabstræk i området. Landskabet er i visuel sammenhæng med området nord for Kongens Kvarter og området syd for motorvejen. Disse områder anvendes som erhvervsområder i dag.
Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder i det åbne land <i>Vurder om planen påvirker særligt værdifulde landskabstræk, National geologiske interesseområder og landskabsparker, jf. kommuneplanen</i>	X					Der er ikke særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder i lokalplanområdet.
Råstofområder	X					Lokalplanområdet er ikke udpeget som råstofområde
Jordforurening <i>Er området kortlagt? V1, V2. Hvad ved vi? Tjek Regionens oplysninger. Søg en forurenede grund <a href="http://www.regionsyddanmark.dk">www.regionsyddanmark.dk</a>.</i>	X					Der ingen kendt jordforurening i området.
Risiko for forurening <i>Afvejes. Er der risiko for at planen skaber en ny jordforurening?</i>		X				Området udlægges til erhverv i miljøklasse 4 – 7. Der er ikke risiko for at planen skaber en ny jordforurening. Der vil i en evt. miljøgodkendelse blive stillet vilkår, som skal





Del A. Miljøoplysningsskema Jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).						
Planens indvirkning på miljøet						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						afværge risikoen for forurening.
Jordhåndtering/flytning <i>Hvad sker der med eventuel overskudsjord? Er projektområdet områdeklassificeret? Er området udtaget? Analysefrit? Skal der udarbejdes jordhåndteringsplan?</i>		X				Området ligger i byzone og er udtaget af områdeklassificeringen.  Overskudsjord fra byggemodning og byggeri indbygges i området eller bortkøres i medfør af jordflytningsbekendtgørelsen.
Vand, klimatilpasning						
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder <i>Hvordan håndteres overfladevand? Hvordan påvirker planen vandløbene?</i>		X				Overfladevand håndteres, så det ikke belaster omgivelserne. Bygherre opfordres til at etablere LAR-løsninger.  Området gennemsættes af en del dræn.  Hvis drænene afbrydes, kan der forekomme problemer med overfladevand, såfremt der ikke etableres alternative løsninger for håndtering af vandet.  Ændring af eksisterende drænledninger kræver tilladelse efter vandløbsloven.
Udledning af spildevand <i>Er området med i spildevandsplanen? Er vi i det åbne land? Medfører planen at der produceres store mængder spildevand og er der tilstrækkelig kapacitet?  Tager planen højde for at spildevand håndteres forsvarligt og korrekt?</i>		X				Området ligger i byzone og er omfattet af spildevandsplanen.



Del A. Miljøoplysningsskema Jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).						
Planens indvirkning på miljøet						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<p>Grundvandsforhold og risiko for forurening af grundvandsressourcen</p> <p><i>Hvordan påvirker planen områdets grundvandsforhold?</i></p> <p><i>Indvindes der drikkevand i området? Er området beliggende i et indvindingsopland til et alment vandværk? Er området udpeget som OSD?</i></p>	X					Der er ikke grundvandsinteresser i området.
<p>Klimatilpasning</p> <p><i>Er der risiko for at området oversvømmes ved ekstremregnhændelser, skybrud?</i></p> <p><i>Ligger området kystnært? Er der risiko for oversvømmelse fra havet? Jf klimatilpasningsplanen.</i></p> <p><i>Hvilke klimatilpasningstiltag gøres der i projektområdet?</i></p>		X				<p>Planforslaget redegør for, hvordan lokalplanområdet tilpasses klimaændringer.</p> <p>Der er ikke risiko for at området oversvømmes ved ekstremregnhændelser.</p> <p>Lokalplanen lægger op til at der gennemføres klimatilpasset byggeri samt at bortledning af overfladevand sker til regnvandsbassiner.</p>
Trafik						
<p>Trafikafvikling/belastning</p> <p><i>Fx tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cyklende og gående. Øget trafikmængde?</i></p>		X				<p>Det antages at trafikken ændres når området udnyttes. Dette udfra, at den nuværende planlægning tillader et lokalcenter med butikker. Der forventes på den baggrund at komme færre personbiler og flere lastbiler.</p> <p>Det er Fredericia Kommunes vurdering, at det eksisterende vejnet vil kunne håndtere den stigning i trafikken, som området genererer.</p> <p>Der er ingen offentlig transport i området.</p> <p>Der er kombinrete fortov/cykelsti i begge sider af Kongens</p>



## Del A. Miljøoplysningsskema Jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

### Planens indvirkning på miljøet

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						Kvarter.
<p>Støj (biler, lastbiler, jernbane). Jf. kommuneplanen</p> <p><i>Ved planlægning for støjfølsom anvendelse i nærheden af større veje skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overstiger kommuneplanens vejledende støjgrænser:</i></p> <p><i>Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.: Lden 53 dB</i></p> <p><i>Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udenørs opholdsarealer og parker: Lden 58 dB</i></p> <p><i>Hoteller, kontorer mv.: Lden 63 dB</i></p> <p><i>Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger</i></p>		X				<p>Lokalplanområdet ligger delvist i udpegede arealer for støjbelastning. Den nordlige del af lokalplanområdet er påvirket af støj fra jernbanetrafik, mens den sydlige del af lokalplanområdet er påvirket af støj fra vejtrafik fra motorvejen.</p> <p>Da lokalplanlægningen ikke omfatter støjfølsom anvendelse vurderes planlægningen ikke at være påvirket af vejtrafikstøj.</p>
Energiforbrug		X				Mertrafikken vurderes at være uvæsentlig i denne sammenhæng..
<p>Sikkerhed</p> <p><i>Færdselsarealer: fx sikres der velafgærsede vej- og stiforløb med udsyn og overblik? Sikres overskuelige parkeringsforhold?</i></p> <p><i>Belysning: fx sikres der tilstrækkelig belysning, særligt på stier, tilpasset områdets karakter?</i></p> <p><i>Vil området opleves som et trygt og sikkert sted at færdes?</i></p>		X				<p>Der vil i forbindelse med den konkrete udvikling af området sikres gode oversigtsforhold og belysning.</p> <p>Den eksisterende adskillelse af trafikarter bibeholdes.</p> <p>Den trafikale aktivitet til/fra området vil blive reguleret og godkendt efter samtykke fra politiet.</p>
Risiko for ulykker		X				



Del A. Miljøoplysningsskema Jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).						
Planens indvirkning på miljøet						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<b>Luft</b>						
Luftforurening <i>Fx - sundhedsskadelige stoffer kvælstofoxider (NOx), svovl, lette kulbrinter (VOC mm).</i> - lugt - partikler (støv) - brændeovne		X				Erhverv, som lokaliseres i området, kan medføre emissioner fra lastbiler og biltrafik i området. Det vurderes dog kun at påvirke luftens kvalitet lokalt inden i erhvervsområdet
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området <i>Øger planen emissioner fra trafikken? Er det negativt? Hvornår vil det være positivt? Bliver det håndteret i planen, hvis det er negativt?</i>		X				Trafik til og fra området vurderes - ud fra trafikmængde og - sammensætning - ikke at påvirke området væsentligt i forhold til emissioner fra trafikken.
<b>Støj (ekskl. trafik)</b>						
Støj (støjforurening ud over vejledende grænseværdier) <i>Fx virksomhedsstøj, støjende fritidsanlæg, vindmøller</i> <i>Ligger området tæt ved et i kommuneplanen udlagt stilleområde?</i>		X				Området udlægges til erhverv og zoneret med opdeling i miljøklasser, således støj ikke forventes at overstige de vejledende støjgrænser.  Planområdet vurderes ikke at være påvirket af virksomhedsstøj fra omkringliggende virksomheder.  Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder
Vibrationer		X				



Del A. Miljøoplysningsskema Jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).						
Planens indvirkning på miljøet						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<b>Klimatiske faktorer</b>						
Eventuel påvirkning af klima <i>Kan planens realisering have en positiv/negativ indflydelse på klimaet, ved:</i> - udledning af CO2 fra trafik, industri, boliger - genbrug af regnvand - forsinkelse af regnvand (ex. grønne tage, mindre flisearealer, nedsivning)		X				Planlægningen vurderes ikke at påvirke de klimatiske faktorer væsentligt.  Planens realisering vil kunne medvirke til at der etableres flere tiltag såsom genbrug af regnvand, etablering af grønne tage, udnyttelse af overskudsvarme, m.m.  Befæstelsesgraden for lokalplanområdet er fastsat til maks. 70.  Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal der ske forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet.  Lokalplanen indeholder derfor bestemmelse herom.
<b>Kulturarv</b>						
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger <i>Sten- og jorddiger skal behandles efter museumslovens § 29a (det kræver en dispensation, hvis de skal nedlægges).</i> <i>Hvordan påvirker planen bevaringsværdige helheder, kulturmiljøer hvis sådanne findes i området? Indhent evt. udtalelse fra museet.</i>	X					Der er ikke registreret beskyttede kulturhistoriske værdier, herunder diger i området.
Kirker <i>Især betydning for visuel oplevelse. Er der kirkenær og -fjernomgivelser?</i>	X					Lokalplanområdet har ikke beliggende kirkenært eller omfattet af kirkeomgivelser.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X					Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.



Del A. Miljøoplysningsskema Jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).						
Planens indvirkning på miljøet						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Tjek kommunenplanens Bilag 1, hvis bygninger skal nedrives						
Ressourcer og affald						
<p>Arealforbrug</p> <p>Udnyttes området effektivt? Hensigtsmæssigt? Inddrages landbrugsjord til byudvikling?</p> <p>Er der en eksisterende bebyggelse? Sker der en fortætning</p>		X				<p><u>Eksisterende plangrundlag:</u> Området er omfattet af kommuneplanens lokalplanramme TD.E.2A, TD.E.2C og TD.E.2D. Følgende bestemmelser gælder for rammeområdet:</p> <p>Område TD.E.2A er udlagt erhverv i miljøklasse 1-5 serviceerhverv i bred forstand (administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed mv.). Området er samtidig udpeget som lokalcenter.</p> <p>Området TD.E.2C er udlagt til erhverv i miljøklasse 4-7 f.eks. transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed samt om muligt til risikovirksomhed mv.</p> <p>Område TD.E.2D er udlagt til erhverv. f.eks. transport-, lager-, logistik-, servicevirksomhed. Området udlægges til erhverv i miljøklasse 4-7. Området må ud over ovennævnte anvendes til detailhandel i form af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper</p> <p><u>Fremtidigt plangrundlag</u> Med lokalplan 363 fastlægges anvendelsen til erhverv i miljøklasse 4-7 i form af mellemstore og store virksomheder med store transportbehov Det visuelle udtryk skal sikres gennem krav til beplantning, byggeriets udseende og materialevalg samt tilpasning til omgi-</p>



Del A. Miljøoplysningsskema Jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).						
Planens indvirkning på miljøet						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						velserne. Der er med lokalplanen ikke mulighed for etablering af butikker i området. Der inddrages ikke ny jord til byudvikling og der er ingen eksisterende bebyggelse i området.
Energiforbrug (ekskl. trafik) <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget energiforbrug til f.eks. opvarmning, belysning el.lign?</i>		X				Det vurderes, at denne ændrede sammensætning af erhverv ikke medføre et øget energiforbrug i forhold til det gældende plangrundlag.
Vandforbrug <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget vandforbrug til f.eks. vanding eller procesvand fra industri? Er det væsentligt negativt? Medfører planen at den eksisterende kapacitet skal øges (nye boringer, udbygning af vandforsyning). Genanvendes vand?</i>		X				Det vurderes, at denne ændrede sammensætning af erhverv ikke medføre et øget vandforbrug i forhold til det gældende plangrundlag.
Produkter, materialer, råstoffer <i>Anvendes nye produkter, materialer eller råstoffer som er tilstede i en begrænset ressource? Sker der genanvendelse af produkter, materialer? Anvendes bæredygtige produkter til realisering af planen?</i>	X					
Kemikalier, miljøfremmede stoffer <i>Medfører planen at der skal anvendes (miljøbelastende) stoffer som vi ellers ikke ville have haft brug for?</i>	X					
Affald, genanvendelse		X				Affald håndteres i henhold til kommunens gældende regulativ for erhvervsaffald og affaldsbekendtgørelsens bestemmelser.



Del A. Miljøoplysningsskema Jf. LBK nr. 1225 af 25/10/2018 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).						
Planens indvirkning på miljøet						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<b>Visuel effekt</b>						
Arkitektonisk udtryk		X				
Lys og/eller refleksioner <i>Fx Belysning, lysforurening, reflekterende materialer, sysindfald</i>		X				Det kan ikke udelukkes at erhvervsbyggeriet vil påvirke omgivelserne i et mindre omfang. Der vil dog i forbindelse med etablering af virksomheder være et særligt fokus på lys og refleksioner under hensyntagen til naboer, jernbane og motorvej.
<b>Sikkerhed</b>						
Kriminalitet		X				
Brand, eksplosion, giftpåvirkning		X				
<b>Socioøkonomiske effekter</b>						
Påvirkning af sociale forhold <i>Skaber planen attraktive miljøer? Eller sker der en negativ påvirkning af samme? Sker der en påvirkning af sociale forhold?</i>		X				Planlægningen forventes at bidrage neutralt til positivt af de sociale forhold.
Påvirkning af erhvervsliv <i>Fx flere/færre arbejdspladser? Flere/færre skoler, institutioner? Turisme?</i>		X				Planlægning vil give erhvervslivet nye muligheder for at etablere kompetenceklynger og den økonomiske aktivitet, som planlægningen medfører, vil have en afsmittende virkning for kommunens erhvervsliv.
<b>Områdeklassificering af jord</b>						
	Ja	Nej	Bemærkninger			
Overføres areal fra landzone til byzone?		X				





<b>Del B. Miljøscreeningskema – Screeningsafgørelse</b> <b>Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).</b>
<b>Vurdering i forhold til lovens § 10, efter kriterierne i bilag 3</b>
<p>Kan planen påvirke et Natura 2000 område væsentligt? – <b>NEJ</b></p> <p>Er planen omfattet af bilag 1 (VVM pligtige projekter) eller bilag 2 (måske VVM pligtige projekter) i Lov om miljøvurdering af planer og programmer? – <b>NEJ</b></p> <p>Kan planen medføre en væsentlig påvirkning af miljøet ? – <b>Screening gennemføres, se skema herunder.</b></p>

<p><b>Der er gennemført en screening af planens påvirkning efter kriterierne i lovens §10 og bilag 3. Screeningen fremgår af skemaet herunder. Screeningen omfatter både positive og negative effekter af planforslaget. Farverne der er anvendt i skemaerne er udelukkende et udtryk for et væsentlighedskriterium for miljøpåvirkningen, og farven indikerer således ikke om påvirkningen er positiv eller negativ. Skemaet er et værktøj til at vurdere væsentligheden af planens miljøpåvirkning og beskriver planens karakteristik og kendetegnet ved den indvirkning og det område der bliver berørt.</b></p>				
<b>Kan planen få væsentlig indvirkning på miljøet? Jf. lovens § 10 og lovens bilag 3</b>				
	Neutral /ingen påvirkning	Mindre/ikke væsentlig påvirkning	Væsentlig påvirkning	
				<b>Bemærkninger</b>
<b>Planens karakteristika idet der navnlig tages hensyn til:</b>				
I hvilket omfang kan planen danne grundlag for projekter og andre aktiviteter med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler?	X			



Der er gennemført en screening af planens påvirkning efter kriterierne i lovens §10 og bilag 3. Screeningen fremgår af skemaet herunder. Screeningen omfatter både positive og negative effekter af planforslaget. Farverne der er anvendt i skemaerne er udelukkende et udtryk for et væsentlighedskriterium for miljøpåvirkningen, og farven indikerer således ikke om påvirkningen er positiv eller negativ. Skemaet er et værktøj til at vurdere væsentligheden af planens miljøpåvirkning og beskriver planens karakteristik og kendetegnet ved den indvirkning og det område der bliver berørt.

**Kan planen få væsentlig indvirkning på miljøet? Jf. lovens § 10 og lovens bilag 3**

	Neutral /ingen påvirkning	Mindre/ikke væsentlig påvirkning	Væsentlig påvirkning		Bemærkninger
<b>Planens karakteristika idet der navnlig tages hensyn til:</b>					
I hvilket omfang har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?	X				
Vil en realisering af planen medføre en forbedring af miljøet?	X				
Vil en realisering af planen medføre en forringelse af miljøet?	X				
Eksisterer der miljøproblemer af relevans for planen eller programmet?	X				
Har en realisering af planen relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (fx planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse)?	X				
<b>Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt, idet der navnlig tages hensyn til:</b>					
Er der sandsynlige, varige, hyppige, reversible eller permanente indvirkninger på miljøet?	X				
Giver planen samlet set anledning til en væsentlig indvirkning på miljøet? (kumulative karakter)	X				
Indvirkningens grænseoverskridende karakter	X				
Påvirker planen, geografisk set, et stort område eller en stor befolkningsgruppe?	X				



Der er gennemført en screening af planens påvirkning efter kriterierne i lovens §10 og bilag 3. Screeningen fremgår af skemaet herunder. Screeningen omfatter både positive og negative effekter af planforslaget. Farverne der er anvendt i skemaerne er udelukkende et udtryk for et væsentlighedskriterium for miljøpåvirkningen, og farven indikerer således ikke om påvirkningen er positiv eller negativ. Skemaet er et værktøj til at vurdere væsentligheden af planens miljøpåvirkning og beskriver planens karakteristik og kendetegnet ved den indvirkning og det område der bliver berørt.

**Kan planen få væsentlig indvirkning på miljøet? Jf. lovens § 10 og lovens bilag 3**

	Neutral /ingen påvirkning	Mindre/ikke væsentlig påvirkning	Væsentlig påvirkning		Bemærkninger

**Planens karakteristika idet der navnlig tages hensyn til:**

Medfører en realisering af planen fare for menneskers sundhed og miljøet (fx pga ulykker)?	X				
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv indenfor det område, som planen omfatter?	X				
Giver en realisering af planen anledning til udledninger der overskrider miljøkvalitetsnormer eller grænseværdier?	X				
Medfører planen en intensiv arealudnyttelse	X				
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan?	X				



Konklusion på baggrund af vurdering i forhold til lovens § 10 og bilag 3								
	Ja	Nej	§ 8 stk. 1 nr. 1	§ 8 stk. 1 nr. 2	§ 8 stk. 1 nr. 3	§ 8 stk. 2, nr 1	§ 8 stk. 2 nr 2	Bemærkning
Planen skal miljøvurderes		X						
<b>Samlet konklusion:</b> Der er foretaget en screening af forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan i henhold til miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 1225 af 25/10/2018).  Planerne fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Der skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 2 nr. 1.  I screeningen er det derfor vurderet, om planforslaget ikke kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, på en række forhold som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv., jf. lovens § 10 og bilag 3. Fredericia Kommune har med baggrund i ovenstående konkluderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.  Ole B. Rasmussen								