

Fredericia Kommune



Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017-2029

Lokalcenter på Adelvej

Taulov

Marts 2019



# Indholdsfortegnelse

<b>Om kommuneplantillæg</b>	<b>3</b>
<b>Baggrund og formål</b>	<b>4</b>
<b>Indhold</b>	<b>5</b>
<b>Kommuneplanrammer</b>	
<b>Eksisterende rammebestemmelser</b>	<b>8</b>
<b>Nye rammebestemmelser</b>	<b>12</b>
<b>Miljøvurdering</b>	<b>16</b>
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	<b>17</b>





# 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.



# Baggrund og formål

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017-2029 ledsager lokalplan 349 for et lokalcenter ved Adelvej i Taulovog sikrer, at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Planlægningen skal flytter et område fra et område midt på Adelgade i Taulov til et område i tilknytning til en eksisterende dagligvarebutik i den østlige del af Adelgade.

I forbindelse med den afsluttede kommuneplanrevision har Teknik & Miljø vurderet, at detailhandels-strukturen i hele kommunen, herunder i Taulov, bør tages op til revision. Den struktur, der fremgår af den nuværende kommuneplan, er på nogle punkter utidssvarende, hvilket bl.a. fremgår af detailhandelsanalysen af Fredericia Kommune, som blev foretaget i 2014.



# Indhold

## Eksisterende forhold i Taulov



Kortet viser beliggenhed af de eksisterende lokalcentre A og B og det ønskede nye lokalcenter C.

### *Lokalcenter A: Eksisterende lokalcenter*

Lokalcentret mod vest er udbygget med butikker og servicefunktioner omkring et torv. Centret vurderes at være velfungerende.

### *Lokalcenter B: Eksisterende lokalcenter*

Lokalcentret mod øst er spredt indrettet, der er en butik inden for området og i øvrigt enkelte servicevirksomheder i større skala.

Ved flytning af lokalcenterfunktionen fra denne placering til placering C vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte inden for lokalcenter B's område.

### *Lokalcenter C: Forslag om nyt lokalcenter*

I rammeområdet findes i dag en dagligvarebutik.

Området er omfattet af kommuneplanramme TD.E.6 Erhvervsområde Adelvej. Det er udlagt til blandede byfunktioner, erhverv og enkeltstående butikker til lokal forsyning.

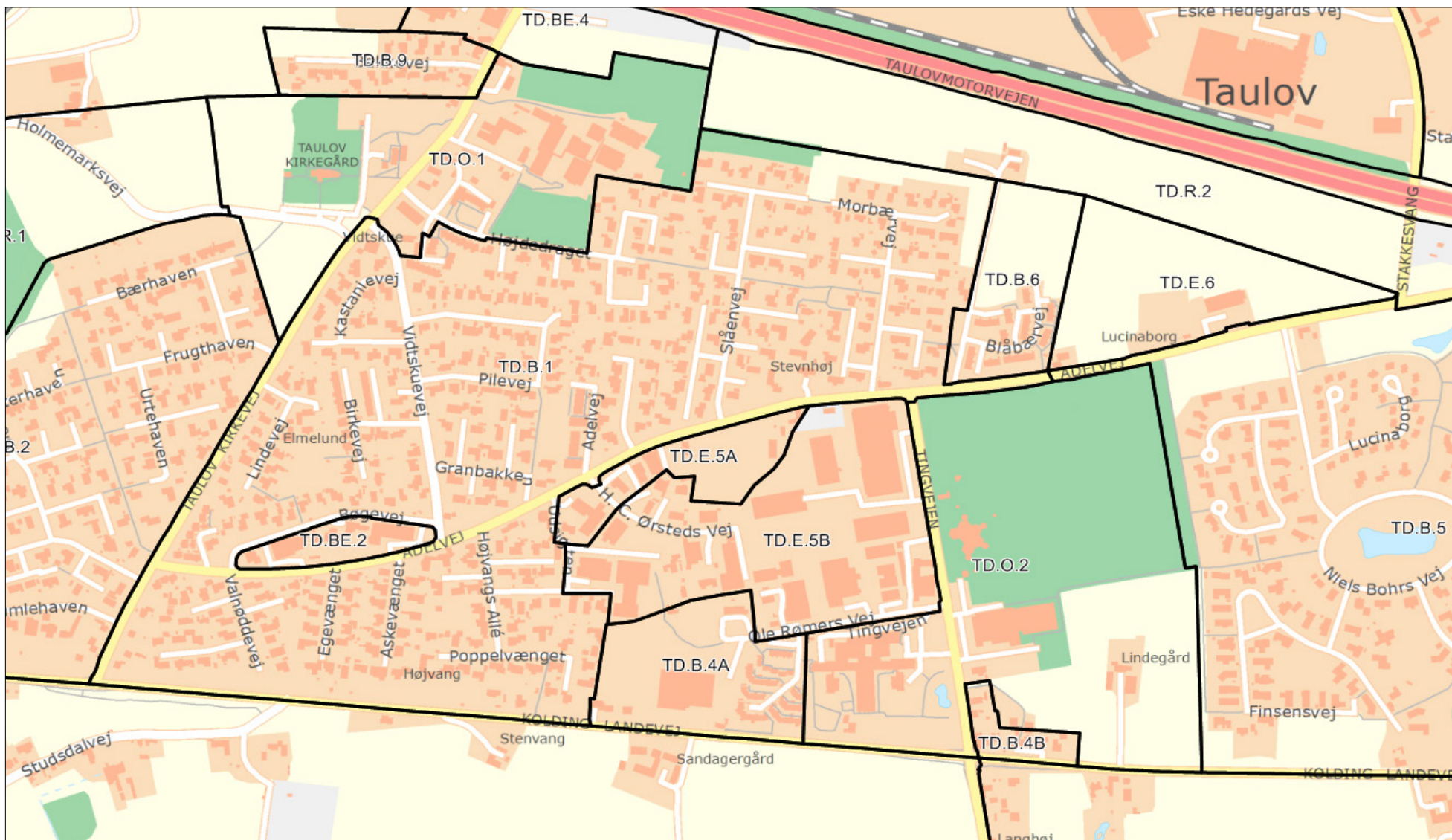
Arealet ligger i landzone og vil i forbindelse med en ny lokalplan blive overført til byzone.

Fredericia Kommune vurderer, at lokalcenter B ikke udnyttes optimalt som lokalcenter og det ligger meget tæt på det vestlige lokalcenter A. Herved forventes det ikke, at lokalcenter B vil blive udbygget og udnyttet til formålet med et lokalcenter.

Placeringen af et nyt lokalcenter mod øst vurderes at ligge fordelagtigt i forhold til den lokale forsyning af Taulovs centrale og østlige boligområder, syd for motorvejen.

Det vurderes derfor, at en udvidelse af mulighederne for etablering af mindre butikker og dagligvarehandel på placering C i højere grad vil kunne understøtte Taulovs lokale forsyning.





## **Eksisterende forhold**

TD.E.5A er udlagt til erhverv i miljøklasse 1-3. Der tænkes på håndsværkspræget virksomhed og lettere fremstillings-, lager- og forretningsvirksomhed.

Området udgør sammen med delområde TD.BE.2 lokalcentret ved Adelvej. Den samlede ramme for nybyggeri af butikker til daglig- og udvalgsvarer i lokalcentret er 2.000 m<sup>2</sup>. Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>

TD.BE.2 er udlagt til blandede byfunktioner, boliger, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder i miljøklasse 1-2 f.eks. erhverv og lignende funktioner. Området udgør et lokalcenter. Den samlede ramme for nybyggeri af butikker til daglig- og udvalgsvarer er 2.000 m<sup>2</sup>. Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

Området udgør sammen med område TD.BE5 lokalcentret langs Adelvej.

Område TD.E.6 er udlagt som erhvervsområde.

Området må anvendes til blandede byfunktioner, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder i miljøklasse 1-3, se generelle rammer. F.eks. liberalt erhverv og lignende funktioner. Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 1.000m<sup>2</sup>.

Det maksimale bruttoetageareal til butikker er 2.000 m<sup>2</sup>.

## **Fremtidige forhold**

### **Nye rammebestemmelser**

Dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 udlægger TD.E.6, Erhvervsområde, Adelvej til erhvervsområde og lokalcenter,

TD.E.5A - Erhverv, H.C. Ørsteds Vej og Ole Rømers Vej. Området nedlægges som lokalcenter.

TD.BE.2 - Bolig og Erhverv, Adelvej. Området udlægges til selvstændigt lokalcenter.

Områderne TD.E.6 og TD.BE.2 må anvendes til blandede byfunktioner, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder i miljøklasse 1-3 F.eks. liberalt erhverv og lignende funktioner.

Områderne TD.E.6 og TD.BE.2 udpeges som lokalcentre.

Der sker ingen ændring i afgrænsningen af de enkelte rammeområder.

Det maksimale bruttoetageareal til butikker i et lokalcenter er 3.000 m<sup>2</sup>.

Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 1.200m<sup>2</sup>.

Området TD.E.5A nedlægges som lokalcenter.

Tillægget ændrer ikke ved områdernes fremtidige bebyggelsesregulerende bestemmelser samt gældende lokalplaner. Der er således ingen ændringer i forhold til fremtidig bebyggelsesregulerende bestemmelser eller gældende lokalplaner.

### **Landsplanlægning**

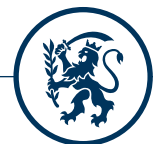
Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanreguleringen og de statslige interesser i kommuneplanlægningen og afspejler de statslige mål og beslutninger.



# Kommuneplanrammer

## Eksisterende rammebestemmelser

	<b>TD.BE.2 - Bolig og erhverv, Adelvej</b>	<b>TD.E.5A - Erhverv, H.C. Ørsteds Vej og Ole Rømers Vej</b>	<b>TD.E.6 - Erhvervsområde, Adelvej</b>
<b>Anvendelse</b>	<p>Erhvervsområde</p> <p>Området må anvendes til blandede byfunktioner, boliger, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder i miljøklasse 1-2 f.eks erhverv og lignende funktioner. Området udgør et lokalcenter. Den samlede ramme for nybyggeri af butikker til daglig- og udvalgsvarer er 2.000 m<sup>2</sup>. Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Området udgør sammen med område TD.BE5 lokalcentret langs Adelvej.</p>	<p>Erhvervsområde</p> <p>Området udlægges til erhverv i miljøklasse 1-3. Der tænkes på håndsværkspræget virksomhed og lettere fremstillings-, lager- og forretningsvirksomhed.</p> <p>Området udgør sammen med delområde TD.BE.2 lokalcentret ved Adelvej. Den samlede ramme for nybyggeri af butikker til daglig- og udvalgsvarer i lokalcentret er 2.000 m<sup>2</sup>. Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Erhvervsområde</p> <p>Området må anvendes til blandede byfunktioner, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder i miljøklasse 1-3, se generelle rammer. Feks liberalt erhverv og lignende funktioner. Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 1.000m<sup>2</sup>.</p> <p>Det maksimale bruttoetageareal til butikker er 2000 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b>	<p>Bebyggelsespct. max.: 50</p> <p>Etageantal max.: 2</p>	<p>Bebyggelsespct. max.: 50</p> <p>Bygningshøjde max.: 15 m</p> <p>Etageantal max.: 2</p> <p>Grundstørrelse min.: 2.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Bebyggelses pct. max.: 60</p> <p>Etageantal max.: 3 (erhvervsbebyggelse)</p> <p>1 (bebyggelse til detailhandel)</p> <p>Bygningshøjde max.: 15m (erhvervsbebyggelse)</p> <p>8,5m (Bebyggelse til detailhandel)</p> <p>Grundstørrelse min: 2.000m<sup>2</sup></p>





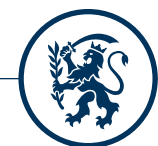
<p><b>Ny bebyggelse og arkitektur</b></p>	<p>Alle nye bygninger og facadeændringer i øvrigt skal udføres i overensstemmelse med den stedlige byggeskik, så fremmedartede materialer og bygningsdele undgås. Nye bygninger skal dog opføres i et tidssvarende formsprog.,</p>	<p>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. Der skal lægges særlig vægt på en høj arkitektonisk standard gennem krav til udformning, materiale- og farvevalg. De ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillingsarealer</p>	<p>Området skal omfattes af lokalplaner, der fastsætter bebyggelsens udformning</p>
<p><b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b></p>	<p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. bolig</p> <p>1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv</p> <p>1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andet erhverv</p> <p>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.</p> <p>Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grundene.</p> <p>Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan p-kravet nedsættes.</p> <p>Retningsgivende krav til opholdsarealer:</p> <p>Se generelle rammebestemmelser.</p>	<p>Retningsgivende krav opholdsarealer:</p> <p>Erhverv – opholdsarealet skal være 10% af etagearealet.</p> <p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal</p> <p>For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Retningsgivende krav til opholdsarealer:</p> <p>Erhverv - opholdsarealet skal være 10% af etagearealet.</p> <p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. 50m<sup>2</sup> etageareal.</p>



<b>Miljøforhold</b>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1</p> <p>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 2</p> <p>Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.</p>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1</p> <p>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 3</p> <p>Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.</p>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1</p> <p>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 3</p> <p>Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.</p>
<b>Støj</b>	<p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7.</p>	<p>I området er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7.</p>	<p>I området er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40dB alle dage 22-7.</p>
<b>Zonestatus</b>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone.</p>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone .</p>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone og landzone</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone og landzone.</p>
<b>Risikovirksomhed</b>			<p>En mindre del af området er omfattet af en 500 m zone omkring risikovirksomheden AGA Taulov.</p> <p>Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1.</p>



<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 og landzone Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone og landzone.
-------------------	--	---	--





**Nye rammebestemmelser**

	<b>TD.BE.2 - Bolig og erhverv, Adelvej</b>	<b>TD.E.5A - Erhverv, H.C. Ørsteds Vej og Ole Rømers Vej</b>	<b>TD.E.6 - Erhvervsområde, Adelvej</b>
<b>Anvendelse</b>	<p>Erhvervsområde og lokalcenter</p> <p>Området må anvendes til blandede byfunktioner, boliger, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder i miljøklasse 1-2 f.eks. erhverv og lignende funktioner. Området udgør et lokalcenter. Den samlede ramme for nybyggeri af butikker til daglig- og udvalgsvarer er 3.000 m<sup>2</sup>. Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Erhvervsområde</p> <p>Området udlægges til erhverv i miljøklasse 1-3. Der tænkes på håndværkspræget virksomhed og lettere fremstillings-, lager- og forretningsvirksomhed.</p>	<p>Erhverv og lokalcenter</p> <p>Området må anvendes til blandede byfunktioner, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder i miljøklasse 1-3, se generelle rammer. F.eks. liberalt erhverv og lignende funktioner.</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 1.200m<sup>2</sup>.</p>
<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b>	<p>Bebyggelsespct. max.: 50</p> <p>Etageantal max.: 2</p>	<p>Bebyggelsespct. max.: 50</p> <p>Bygningshøjde max.: 15 m</p> <p>Etageantal max.: 2</p> <p>Grundstørrelse min.: 2.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Bebyggelses pct. max.: 60</p> <p>Etageantal max.: 3 (erhvervsbebyggelse)</p> <p>1 (bebyggelse til detailhandel)</p> <p>Bygningshøjde max.: 15m (erhvervsbebyggelse)</p> <p>8,5m (Bebyggelse til detailhandel)</p> <p>Grundstørrelse min: 2.000m<sup>2</sup></p>



<p><b>Ny bebyggelse og arkitektur</b></p>	<p>Alle nye bygninger og facadeændringer i øvrigt skal udføres i overensstemmelse med den stedlige byggeskik, så fremmedartede materialer og bygningsdele undgås. Nye bygninger skal dog opføres i et tidssvarende formsprog.</p>	<p>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. Der skal lægges særlig vægt på en høj arkitektonisk standard gennem krav til udformning, materiale- og farvevalg. De ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillingsarealer</p>	<p>Området skal omfattes af lokalplaner, der fastsætter bebyggelsens udformning</p>
<p><b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b></p>	<p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. bolig</p> <p>1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv</p> <p>1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andet erhverv</p> <p>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.</p> <p>Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grundene.</p> <p>Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan p-kravet nedsættes.</p> <p>Retningsgivende krav til opholdsarealer:</p> <p>Se generelle rammebestemmelser.</p>	<p>Retningsgivende krav opholdsarealer:</p> <p>Erhverv – opholdsarealet skal være 10% af etagearealet.</p> <p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal</p> <p>For lager dog kun 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Retningsgivende krav til opholdsarealer:</p> <p>Erhverv - opholdsarealet skal være 10% af etagearealet.</p> <p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. 50m<sup>2</sup> etageareal.</p>



<p><b>Miljøforhold</b></p>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1</p> <p>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 2</p> <p>Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.</p>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1</p> <p>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 3</p> <p>Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.</p>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1</p> <p>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 3</p> <p>Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.</p>
<p><b>Støj</b></p>	<p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7.</p>	<p>I området er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7.</p>	<p>I området er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40dB alle dage 22-7.</p>
<p><b>Risikovirksomhed</b></p>			<p>En mindre del af området er omfattet af en 500 m zone omkring risikovirksomheden AGA Taulov.</p> <p>Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1.</p>





<b>Zonestatus</b>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone</p>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone</p>	<p>Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone og landzone</p> <p>Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone og landzone</p>
-------------------	--	--	--



# Miljøvurdering

## 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 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 der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport var offentliggjort sammen med planforslaget.



# Vedtagelsespåtegning

## Forslag

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

18. juni 2018

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden  
4. juli 2018 – 29. august 2018

## Endelig vedtagelse

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget 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





Fredericia Kommune  
DK-Gothersgade 20  
7000 Fredericia  
tlf: 7210 7000  
kommunen@fredericia.dk

[www.fredericia.dk](http://www.fredericia.dk)

Fredericia Kommune

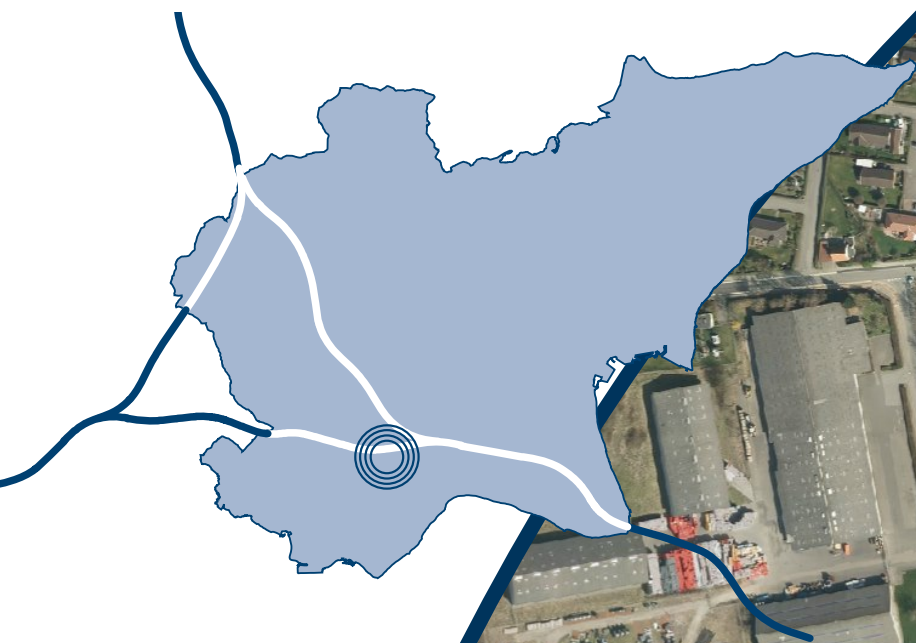


Lokalplan 349

Nyt lokalcenter på Adelvej

Taulov

Februar 2019



# Indholdsfortegnelse

## Redegørelse

Hvad er en lokalplan?	3
Lokalplanens formål og baggrund	4
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens hovedtræk	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	8
Tilladelser fra andre myndigheder	13
Miljøvurdering	15

## Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Område og zonestatus	18
§ 3 Anvendelse	19
§ 4 Udstykning	20
§ 5 Vej, stier og parkering	21
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	23
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 9 Ubebyggede arealer	28
§ 10 Terrænregulering	30
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	31
§ 12 Servitutter	32
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	33

## Vedtagelsespåtegning

34

## Bilag

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	36
Kortbilag 2 - Lokalplanens afgrænsning, luftfoto	37
Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	37
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold, anvendelse	38





# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang, placering og udformning, veje og stier, parkering, friarealer osv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Planloven kan kommunen altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at kommunen skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er at sikre sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal kommunen offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Lokalplanforslaget skal annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Indkomne bemærkninger fra høringsperioden skal indgå i kommunens videre overvejelser, men det er alene Fredericia Kommune der afgør, om bemærkningerne skal medføre ændringer, når lokalplanen skal vedtages endeligt.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen skal den indberettes til PlansystemDK, hvor den vil være offentligt tilgængelig.

En lokalplan består af to afsnit. I afsnittet "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning. Redegørelsen tjener til forståelse af lokalplanen og dens bestemmelser og gør rede for de bagvedliggende undersøgelser.

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige regulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere.

De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, eksisterende og ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for beplantning, belægning skiltning, facadebelysning og øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Desuden indeholder afsnittet bestemmelser for lokalplanens retsvirkninger.



# Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanens formål er, at give mulighed for flytning af et lokalcenter i Taulov.

Placeringen af lokalplanområdet til lokalcenter for butikker vurderes at ligge mere fordelagtigt i forhold til en placering midt på Adelvej i Taulov og vil i høj grad være med til at kunne understøtte Taulovs lokale forsyning.

Der er med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, som udlægger området til lokalcenter og nedlægger et lokalcenter ved Adelvej 34-46.



# Lokalplanområdet og dets omgivelser

## *Beliggenhed, afgrænsning og størrelse*

Denne lokalplan er gældende for et område der ligger ved Adelvej 61 i Taulov. Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 18 a Taulov By, Taulov.

Lokalplanområdet er ca. 1,1 ha stort og anvendes i dag landbrugsmæssigt.

Området er forholdsvis fladt og beliggende mellem kote 34 og 36.

Der er ikke nævneværdig beplantning i området.

Mod nord for området er en mark, der udnyttes landbrugsmæssigt op til motorvej E20, mod syd et sportsanlæg, mod vest et boligområde og øst en dagligvarebutik.

Området er beliggende i tilknytning til det store erhvervsområde DanmarkC ved Fredericia. Målet med DanmarkC at skabe et markant og attraktivt erhvervsområde og udnytte de potentialer, der er med områdets placering ved både motorveje og jernbanenet.

## **Zoneforhold**

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



# Lokalplanens hovedtræk

## Anvendelse

Lokalplanen fastlægger området fremtidige anvendelse til butikker og erhverv.

Mindst tilladte miljøklasse er 1, som omfatter virksomheder, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og som således kan integreres med boliger og andre følsomme funktioner. Hovedparten af virksomhederne er forretninger, kontorer, liberale erhverv og små værksteder med butik.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3, som 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 naboområder. Klassen omfatter mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Intervalleret i miljøklasserne skal sikre, at der kan ske en zonerings af miljøklasserne mod boligområderne mod vest og syd samt grundvand.

Fredericia Kommune kan dog efter en konkret vurdering af en virksomheds produktions- og miljøtekniske forhold, godkende en virksomhed, der afviger fra den generelle miljøklasse.

Lokalplanområdet bliver en del af et nyt lokalcenter sammen med en eksisterende butik øst for området.

Et lokalcentret åbner mulighed for daglig- og udvalgswarebutikker med et samlet bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup>.

Der er i dag, i det kommende lokalcenter, en dagligvarebutik på ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Eksisterende lovlig anvendelse må fortsætte som hidtil.

## Disponering af området

Området er disponeret ud fra placeringen mellem Adelvej og Motorvej E20 samt de restriktioner forskellige infrastrukturelementer giver.

### Butikker

Områdets anvendelse fastlægges til lokalcenter med mulighed for daglig- og udvalgswarebutikker og erhverv i miljøklasse 1-3.

Det samlede bruttoetageareal for butikker i lokalcentret er 3.000 m<sup>2</sup>.

I lokalplanområdet må det samlede bruttoetageareal for butikker ikke overstige 2000 m<sup>2</sup>.

En dagligvarebutik må ikke have et bruttoetageareal på mere end 1.200 m<sup>2</sup> og en udvalgswarebutik må ikke have et bruttoetageareal på mere end 500 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for butikker er salgsarealer, produktionsarealer, personalefaciliteter, lagerarealer, teknikrum, kølerum, overdækket varegård mm. Det er bygningsreglementets bestemmelser, som anvendes ved beregning af bruttoetagearealet for butiksarealet.

## Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet kan trafikbetjenes fra Adelvej.

### Bebyggelse og anlæg - omfang og udseende

Der er i lokalplanen en række bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelsen på den enkelte ejendom får et ensartet udtryk.



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

Lokalplanen indeholder bestemmelser om ubebyggede arealer, samt beplantningsbælte mod boligområde vest for lokalplanområdet.

Der er endvidere bestemmelser om opholdsarealer for ansatte. Disse opholdsarealer kan enten etableres til den enkelte virksomhed eller etableres som et opholdsareal for hele lokalplanområdet.

### **Terrænregulering**

Der må ske en terrænregulering på op til +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Såfremt det er nødvendigt at etablere et regnvandsbasin/forsinkelsesbassin, skal dette ske med et mindre anlæg end 1:2 f.eks. 1:5.

### **Udstykning**

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



# Forhold til anden planlægning og lovgivning

## Trekantområdets fælles kommuneplan

Trekantområdets detailhandelsstruktur består af en række bymidter og bydelscentre, aflastningsområder og områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Desuden er der udpeget en række lokalcentre.

Det er målet med planlægningen for detailhandelen at koncentrere butikkerne for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt samt skabe et livligt bymiljø.

Lokalbyerne er karakteriseret ved at have offentlige og/eller private funktioner såsom skoler og butikker, og de betjener derved det nære opland. I kommuneplanen er der mulighed for i lokalbyerne og i lokalområder i de større byer at udlægge arealer til butiksførmål til den lokale forsyning.

Der kan lokalplanlægges for butikker i lokalcentre, der maksimalt må have et samlet butiksførmål på 3.000 m<sup>2</sup>. Størrelsen på de enkelte butikker må maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup>.

## Kommuneplanens overordnede retningslinjer

Det overordnede mål for detailhandelen i Fredericia Kommune er at der er et varieret både lokalt og regionalt orienteret handelsliv, som kan matche Fredericias status som hovedby.

Der er således fokus på der er god en butiksforsyning både i bymidten i Fredericia og i de enkelte bydele/områder.

Det er målet, at det skal være en positiv oplevelse at handle i Fredericia Kommune og at det er nemt og bekvemt at handle i en stadig mere travl dagligdag. Det kræver god tilgængelighed til især dag-

ligvarebutikker fra bydelene i Fredericia, Erritsø mv. God tilgængelighed handler både om let adgang for biler fra det overordnede vejnet og gode parkeringsforhold, og om at det skal være nemt at tage bussen og gå eller cykle til butikkerne.

## Kommuneplanens generelle rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde TD.E.6 - erhvervsområde, Adelvej som udlægger området til erhvervsområde.

Området må anvendes til blandede byfunktioner, butikker, service, offentlige formål samt til virksomheder i miljøklasse 1-3 samt liberalt erhverv og lignende funktioner. Det maksimale bruttoetageareal til butikker er 2000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår ændring af området til lokalcenter.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen som ændrer områdets anvendelse til lokalcenter og erhvervsområde.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

## Lokalplaner og byplanvedtægter

Der er ingen gældende lokalplaner for området.



## Andre kommunale planer og strategier

### Forsyningsledninger

Der er en naturgastransmissionsledning i den nordlige del af matr. nr. 18 a Taulov By, Taulov syd for motorvej E20.

Naturgasledningen er pålagt en sikkerhedszone på 2x20 m omkring ledningens midte, hvor der ikke må opføres nogen form for bebyggelse eller etableres beplantning.

Endvidere er der en class location linie på 2x200 m på begge sider af ledningens midte.

Energinet.dk har foretaget en sikkerhedsvurdering for lokalplanområdet.

Energinet.dk har oplyst, at der på grund af class location ikke kan opføres ny bebyggelse i området indenfor 200 m fra ledningens midte.

Energinet har dog accepteret, at en mindre del af en bygning må placeres indenfor class location.

Der er med lokalplanen udlagt et byggefelt, der sikrer, at bebyggelse opføres i overensstemmelse med Energinets accept i forhold til class location for gastransmissionsledningen.

### Butikkers påvirkning af bymiljøet

Formålet med lokalplanen er at få et mere optimalt lokalcenter i Taulov. Placeringen ved Adelvej vurderes at være mere fordelagtig i forhold til den ønskede placering ved de centrale og østlige boligområder og syd for motorvejen. Området vil dermed understøtte Taulovs lokale forsyning.

Det eksisterende lokalcenter ved Adelvej 34 – 40 vurderes ikke at

fungere optimalt. Der er ikke sket en udvikling af området med etablering af nye butikker i de seneste planperioder.

Der vil med flytning af lokalcentret ikke ske en væsentlig påvirkning af bymiljøet, idet den eksisterende lovlige anvendelse i området ved Adelvej 34-40 kan fortsætte.

Der er god tilgængelighed til området for både hårde og bløde trafikanter. Der er etableret en cykelsti langs Adelvej i 2017.

Lokalplanen udlægger et beplantningsbælte i den vestlige og nordlige afgrænsning af lokalplanområdet.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser skal medvirke til, at bebyggelsen får samme omfang og ydre fremtræden, som eksisterende butik i lokalcenteret.

### Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Den maksimale højde for byggeri i lokalplanområdet er 8,5 m.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 2,7 km fra kysten.

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.

Fredericia Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke forringer levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet haves dog ikke.

Der ikke i Danmarks Naturdata registreret dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV i 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. 23 ud af 37.

Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshypotese 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 sedum-arter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og aflaster dermed spildevandssystemet. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren. Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl.

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

### Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Anvendelsen til erhvervstyper til lettere erhvervstyper som kontor- og serviceerhverv med tilhørende faciliteter og lokalcenter vurderes uproblematisk i relation til grundvandsbeskyttelse, blandt andet fordi en sådan anvendelse normalt ikke giver risiko for forurening af grundvandet.

### Støj

#### Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Adelvej og Taulovmotorvejen og kan derfor blive påvirket af støj herfra.

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

Vurderingen viser at vejstøjen fra Adelvej 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 Adelvej

Støjniveauet fra vejtrafik på motorvejen er omkring 63-68 dB(A).



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 sydsiden 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 ud mod Adelvej.

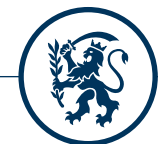
### Virksomhedsstøj

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

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

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

Område	Hverdage kl. 07-18.  Lørdage kl. 07-14.	Hverdage kl. 18-22.  Søn- og hel- ligdage kl. 07-22.  Lørdage kl. 14-22.	Nat (alle dage kl. 22-07).	Maksimal værdi  (alle dage kl. 22-07).
Erhvervs- og industriom- råde	70	70	70	-
Erhvervs- og industriom- råde med forbud mod generende virksomhed	60	60	60	-
Område	Hverdage kl. 07-18.  Lørdage kl. 07-14.	Hverdage kl. 18-22.  Søn- og hel- ligdage kl. 07-22.  Lørdage kl. 14-22.	Nat (alle dage kl. 22-07).	Maksimal værdi  (alle dage kl. 22-07).
Blandet bolig- og erhverv- som-råde	55	45	40	55
Etageboligom- råde	50	45	40	55



Åben-lav boligområde	45	40	35	50
Rekreativt område	40	35	35	50

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

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

## Tekniske anlæg og forsyning

### Vand

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

### Varme

Lokalplanområdet ligger dels indenfor Trefor Varmes forsyningsområde, dels udenfor område udlagt til kollektiv forsyning. Med lokalplanen udlægges hele lokalplanområdet til kollektiv forsyning med forventning om at området tilsluttes fjernvarmeforsyning.

Der er aktuelt ved lokalplanens vedtagelse endnu ikke etableret fjernvarme i lokalplanområdet. Etablering af kollektiv varmeforsyning af lokalplanområdet kan forudsætte, at kommunen godkender projektforslag i henhold til varmeforsyningsloven.

### Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Der vil sammen med kommuneplantillæg og lokalplan blive udarbejdet et tillæg til Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Området forventes separatkloakeret.

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

### Tag- og overfladevand

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til den befæstelsesgrad der er angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der, inden for den enkelte matrikel, etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal som overstiger befæstelsesgraden.

Befæstede arealer er bebyggede arealer og arealer med en belægning eller overfladebehandling, som forhindrer den naturlige nedsivning og dermed forøger den overfladiske afstrømning, dvs. hvor vandet strømmer af f.eks. tagflader, asfalterede og flisebelagte områder.



## Tilladelser fra andre myndigheder

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, græsarmingssten, 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 reserveres der areal til etablering af regnvandsbassin. Regnvandsbassinet skal etableres som beskrevet i retningslinjerne i Fredericia Kommunes Spildevandsplan og Vejledning til etablering og reovering 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.

### 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).

### 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.

### Landbrug

Der er landbrugspligt på matrikel nr. 18 a Taulov By, Taulov. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til de formål lokalplanen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning og/eller ændret anvendelse jf. lokalplanens bestemmelser. Landbrugsstyrelsen



kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

### Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurenede jord. Der er ikke registreret forurening af jord i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af områdeklassificeringen, hvilket omfatter en stor del af jorden i byzone. Områdeklassificeringen betyder, at området som udgangspunkt er let forurenede, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket fra eksempelvis industri, bilos m.m. Områdeklassificeringen medfører desuden at al flytning af jord væk fra den enkelte ejendom er omfattet af anmeldeligt og skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.

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 bort-

skaffelse af byggeaffald skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes gældende Regulativ for erhvervsaffald.

### Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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



# Miljøvurdering

## 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 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 der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport var offentliggjort sammen med planforslaget.





# Lokalplan 349 for nyt lokalcenter på Adelvej, Taulov

I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:



# §1. Lokalplanens formål

## 1.1. Lokalplanens formål er,

at fastlægge områdets anvendelse til et attraktivt erhvervsområde til lettere erhvervstyper som kontor- og serviceerhverv med tilhørende faciliteter,

at åbne mulighed for butikker med udvalgs- og dagligvarer,

at overføre lokalplanens område fra landzone til byzone.



## §2. Område og zonestatus

### Afgrænsning

- 2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter del af matr. nr. 18a Taulov By, Taulov.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 1. maj 2018 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

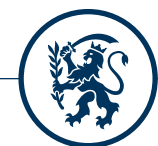
### Zoneforhold

- 2.2. Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.



## §3. Anvendelse

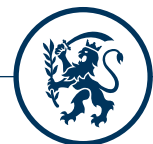
- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3, i form af eksempelvis liberale erhverv, kontorvirksomhed, forretnings- og servicevirksomhed og offentlige formål.
- 3.2. Lokalplanområdet må anvendes til butikker med dagligvare- og udvalgsvarehandel.
- 3.3. Der må maksimalt opføres 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikksformål inden for lokalplanområdet.
- 3.4. Inden for lokalplanområdet må bruttoetagearealet til butikksformål for den enkelte butik ikke overstige 1200 m<sup>2</sup> for dagligvare- og udvalgsvarebutikker.
- 3.5. Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder eksempelvis kloakpumpestation og miljøstationer mv.
- 3.6. Der må ikke opføres eller indrettes boliger.
- 3.7. Der må etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.



## §4. Udstykning

- 4.1. Ingen grund til erhvervsvirksomhed må udstykkes mindre end 2.000 m<sup>2</sup>.
- 4.2. Udstykning må ske som sokkeludstyknig, men kun efter en samlet plan for hele lokalplanområdet  
  
Ved sokkeludstyknig skal ejendomme tildeles ideelle andele af lokalplanområdets fælles parkerings- samt fri- og opholdsarealer.
- 4.3. Tekniske anlæg må udstykkes separat. Angiv hvordan eksempelvis med grundstørrelse, afstand til skel, bebyggelsesprocent.
- 4.4. Uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse må parkeringsarealer udstykkes separat. Tag stilling til om parkeringsarealerne må medregnes i grundstørrelsen.

*Note §4: Godkendelse af udstykninger kan ikke finde sted, før et samlet vejprojekt for lokalplanområdet er godkendt.*



## §5. Vej, sti og parkering

### Veje

- 5.1. Lokalplanområdet vejbetjenes fra tilslutning til Adelvej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.
- 5.2. Veje skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 7 m og etableres med fast belægning, eksempelvis i form af asfalt.
- 5.3. Inden for vejudlægget må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede, og lign.
- 5.4. Inden for lokalplanområdet skal der sikres vendemulighed for lastbiler, renovationsvogne, flyttevogne m.v.

### Parkering

- 5.5. Parkeringspladser skal anlægges med fast belægning. Der kan evt. anvendes permeabel belægning som eksempelvis græsarmeringssten el. lign.
- 5.6. Inden for lokalplanområdet/delområdet skal der reserveres areal til bilparkering svarende til minimum:
  - 1 p-plads pr. 20 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutikker.
  - 1 p-plads pr. 30 m<sup>2</sup> etageareal til udvalgswarebutikker.
  - 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv.
- 5.7. Større sammenhængende parkeringsarealer skal indrettes med særlige fodgængerzoner, der sikrer tilgængelighed og trafiksikker færdsel for gående.
- 5.8. Inden for lokalplanområdet/delområdet skal der reserveres areal til cykelparkering svarende til minimum:

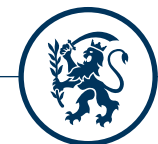
*Note til 5.3: Jf. Færdselsloven §100 skal vejprojekt, evt. inkl. belysningsprojekt, godkendes af Fredericia Kommune, som er vejmyndighed, og Sydøstjyllands Politi. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes bygge- og eller udstykningstilladelse.*

*Note til 5.4: Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.*

*Note til 5.6: 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*

*Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler. Angiv gerne antal og evt. placering hvis dette er afklaret, eks. [Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser til x antal handicapbiler og x antal handicapbusser.]*

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





1 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for liberale erhverv

1 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvare- og udvalgswarebutikker.

- 5.9. Cykelparkering må etableres som en kombination af parkering på terræn, samt i kælderarealer og skal placeres i nærheden af indgange.



## §6. Tekniske anlæg og forsyning

- 6.1. Nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 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 boliger og naboarealer.
- 6.4. Anlæg til indvinding af solenergi må ikke etableres på terræn, men skal integreres i bebyggelsens arkitektur.
- 6.5. Tekniske anlæg til den enkelte bygning såsom ventilationsanlæg, transformerstationer, parabol og lign. skal integreres i bebyggelsen.
- 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 6.1: Krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning er betinget af, at der kan opnås forsyning fra forsyningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.*

*Note 6.7: 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

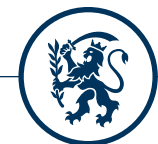
- 7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60. Grundens andel i fællesarealer må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. teknikbygninger og lign. som må opføres med en højde på maksimalt 3 m målt i forhold til naturligt terræn.
- 7.2. Hvis der udstykkes sokkelgrunde, må en ideel andel af lokalplanområdets fælles parkerings- samt fri- og opholdsarealer medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.
- 7.3. Mindre bygninger såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger og lign. må ikke overstige 30 m<sup>2</sup> for den enkelte bygning.

### Placering

- 7.4. Bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefeltter.
- Undtaget herfra er mindre bygninger såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger og lign.

### Højde

- 7.5. Bygninger må opføres med maksimalt 1 etage. Derudover må der etableres kælder.
- 7.6. Bebyggelse må opføres med en højde på maksimalt 8,5 m målt i forhold til naturligt terræn.
- Dette gælder også for tekniske bygningsdele, elevatorårne, tagvindueskonstruktioner og lign.
- Undtaget herfra er mindre bygninger såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger,



## §8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1. Ny bebyggelse skal inden for lokalplanområdet fremstå i samme materialer/samme farver/med samme taghældning.

Mindre bygninger på op til 10 m<sup>2</sup> og med en højde på op til 3 m, såsom cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver og med en anden taghældning. Alle bygninger inden for hver bygningstype skal have et ensartet præg i form af materialer, farver, taghældning, størrelse og lign.

- 8.2. Til bygningers udvendige sider, herunder tagdækning og facadebeklædning, må der ikke anvendes materialer med et glanstal over 10 (blanke og reflekterende materialer) undtaget glas anvendt til klimaskærm, ovenlys eller solcelleanlæg.

### Facader

- 8.3. Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk opført.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end 1/10 af den enkelte facades areal.

- 8.4. Mindre bygninger, såsom f.eks. carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.
- 8.5. Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende skal indgå som en integreret del af bebyggelsens

arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra motorvej, Adelvej og nabobebyggelse mod øst på Blåbærvej.

### Tage

- 8.6. Som tagbeklædning må anvendes tegltagsten, cementtagsten eller tagpap med trekantlister. Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation. Såfremt der etableres fladt tag, må der anvendes tagpap uden trekantliste.
- 8.7. Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal/refleksionsværdi på over 10.

### Anlæg til indvinding af solenergi

- 8.8. Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.
- 8.9. Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.
- 8.10. Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst ræge 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.
- 8.11. Hvis anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en



brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

- 8.12. Til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne. Solceller og lign. energiproducerende anlæg skal være antirefleks-behandlede.

### Skiltning

- 8.13. Der må ikke opsættes skilte rettet mod Motorvej E20.
- 8.14. Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade.  
Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens størrelse og proportioner.
- 8.15. Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Der må på hver bygning opsættes facadeskilt på facaden ud mod Adelvej på maksimum 6 m<sup>2</sup>. Såfremt der er flere virksomheder i samme bygning, skal skilte samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.16. Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).  
Lysskilte må udføres med en maks. dybde på 0,25 m.  
Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.
- 8.17. Der må inden for lokalplanområdet placeres én

*Note 8.13. Der henvises til reglerne i naturbeskyttelsesloven om skiltning i det åbne land.*



skiltepylon, som skal placeres i en afstand af min. 2,5 m fra skel mod Adelvej. Skiltepyloner må alene bruges til skiltning med navn og logo, og må ikke belyses.

Pylonen må maksimalt være 6 m høj og 1,5 m bred.

Ved skiltning for flere virksomheder i samme pylon, må pylonen maksimalt være 7 m høj og 2 m bred.

- 8.18. Der må alene skiltes for virksomheder, der har adresse indenfor lokalplanområdet.
- 8.19. Der må ikke opsættes løse skilte, bannere, reklameflag, flagborge, billboards eller lign. inden for lokalplanområdet.
- 8.20. Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis arelevering.



## §9. Ubebyggede arealer

### Friarealer

- 9.1. Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje, parkering og stier, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder. eks. grønne arealer tilsået med græs, beplantet med buske, træer, lunde el. lign.
- 9.2. Opstilling/opbevaring af campingvogne, trailere, lystfartøjer og både, lastbiler og uindregistrerede biler må ikke finde sted på fælles friarealer.

### Opholdsarealer

- 9.3. Der skal anlægges opholdsareal for butikkens/virksomhedens ansatte svarende til 10 % af etagearealet. Opholdsarealer kan etableres sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsareal for flere virksomheder i lokalplanområdet. Opholdsarealer skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

*Note 9.3: 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.*

### Udstillingsarealer

- 9.4. I forbindelse med butikkens indgange må der etableres areal på op til 30 m<sup>2</sup> til udstilling af varer.  
Udstillingsarealer må ikke overdækkes og skal visuelt adskille sig fra køre- og manøvrearealer, eksempelvis ved hjælp af niveau-, farve- og/eller materialeskift.





**Oplag**

- 9.5. Oplagring af varer og affald må kun ske i bygninger eller inden for visuelt afskærmede områder. Afskærmning skal opføres i samme materialer som hovedbebyggelse.

**Beplantning**

- 9.6. Der skal mod boligområdet vest og nord for lokalplanområdet etableres et treradet (5 m) bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 4. Dette beplantningsbælte skal etableres ved opførelse af ny bebyggelse.

Beplantningsbæltet skal etableres senest et år efter opførelse af ny bebyggelse.

- 9.7. Der må i beplantningsbælter, på fællesarealer og større sammenhængende arealer, ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur.

*Note 9.7: Der henvises til Miljø- og Fødevarerministeriets liste over invasive arter.*

- 9.8. Parkeringsarealer skal begrønnes med beplantning eller udlægges helt/ delvist i græsarmring, således at store golde arealer undgås.

**Hegn**

- 9.10. Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn. Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende, dog kan hække indadtil på grunden suppleres med trådhegn.

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



## §10. Terrænregulering

- 10.1. Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 2,5 m. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:2.  
Terrænregulering skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure m.v. Ved terrænreguleringer skal sikres, at reguleringerne ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning.
- 10.2. Der må foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af regnvandsbassiner og støjvolde.

*Note 10.1: Både i forbindelse med og efter byggemodning skal der, hvis der terrænreguleres nærmere vejskel end 3 m, søges tilladelse hos Vejmyndigheden.*



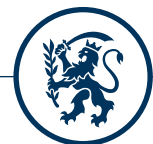
## §11. Forudsætning for ibrugtagning

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

- Veje inden for området er anlagt. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.
- Det i § 6.7 nævnte regnvandshåndtering er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne.
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.
- Den i § 6.1 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

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

*Note: Krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning er betinget af, at der kan opnås forsyning fra forsyningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.*



## §12. Servitutter

- 12.1 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planens bestemmelser. Følgende servitutter fortrænges af planen:

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.



## §13. Lokalplanens retsvirkninger

### 13.1. Lokalplanens retsvirkninger

#### Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. (Jf. Planlovens § 18)

#### Eksisterende lovlige forhold

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

#### Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

#### Dispensationer

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19).

#### Naboorientering

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

#### Ny lokalplan

Udstykning, byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

#### Servitutter

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18).

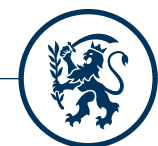
Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. planlovens § 15 stk. 2, pkt. 16).

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil (Jf. Planlovens § 42.) Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44).

#### Ekspropriation

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Byrådet ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).



# Vedtagelsespåtegning

## Forslag

Lokalplan 349 er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd  
18 juni 2018

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden  
4. juli 2018 2018 – 29. august 2018

## Endelig vedtagelse

Lokalplan 349 er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd  
xx.xxx 20xx

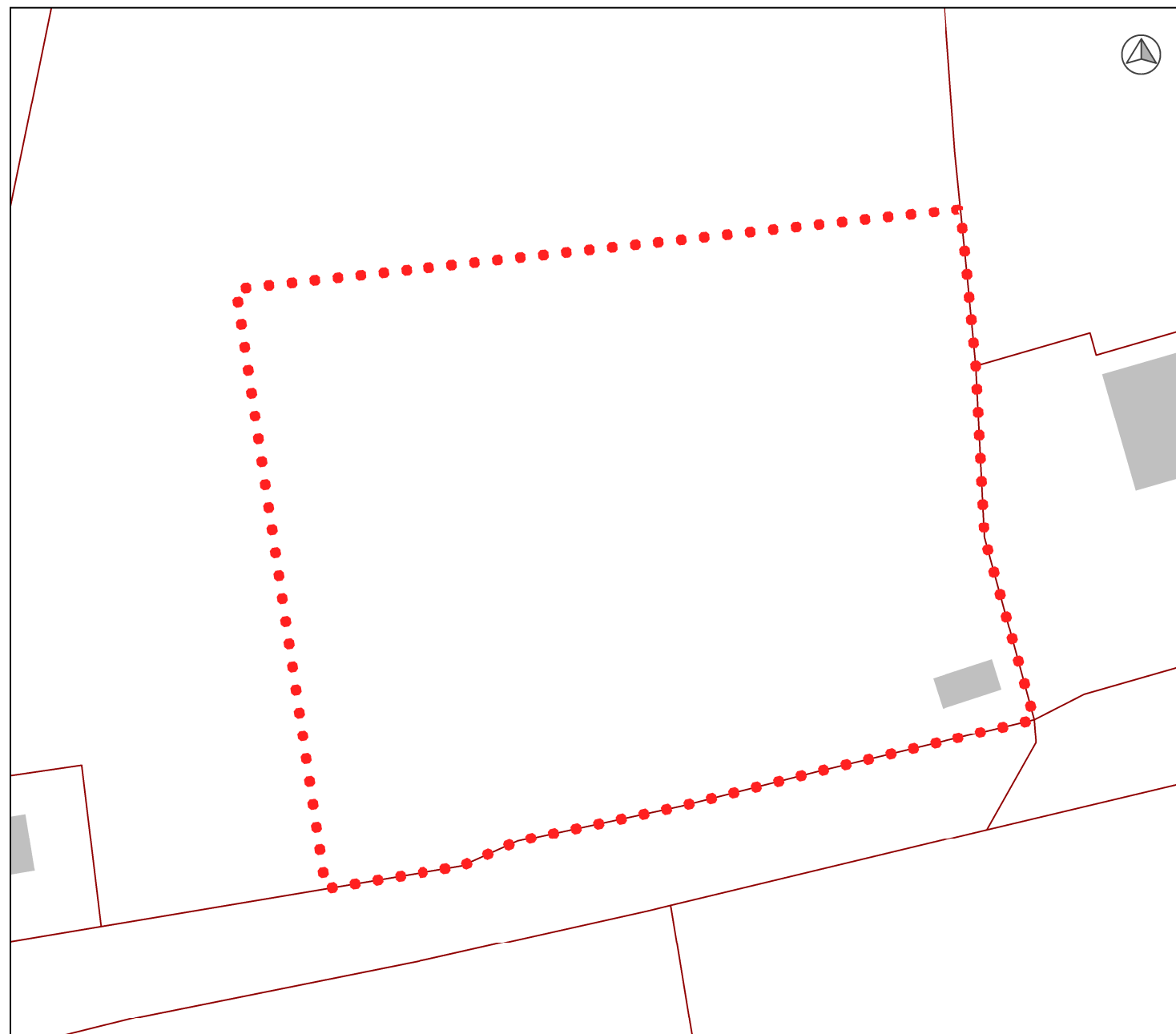
Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør



Den endelige lokalplan er offentliggjort  
xx.xxx 20xx



# KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matriklafgrænsning

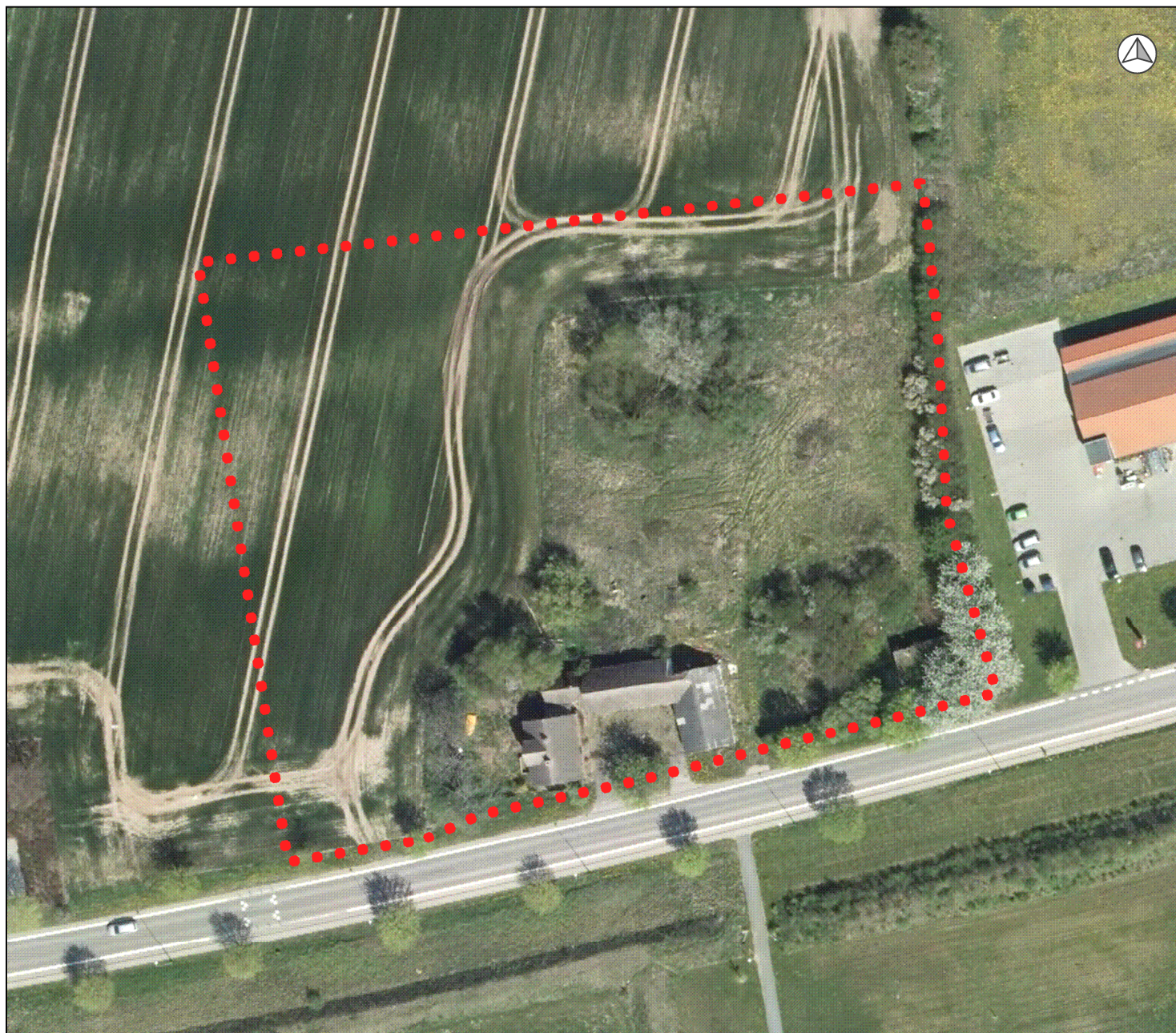
**Fredericia  
Kommune**



0 50 m



# KORTBILAG 2 - Luftfoto



## SIGNATURFORKLARING

 Lokalplanafgrænsning

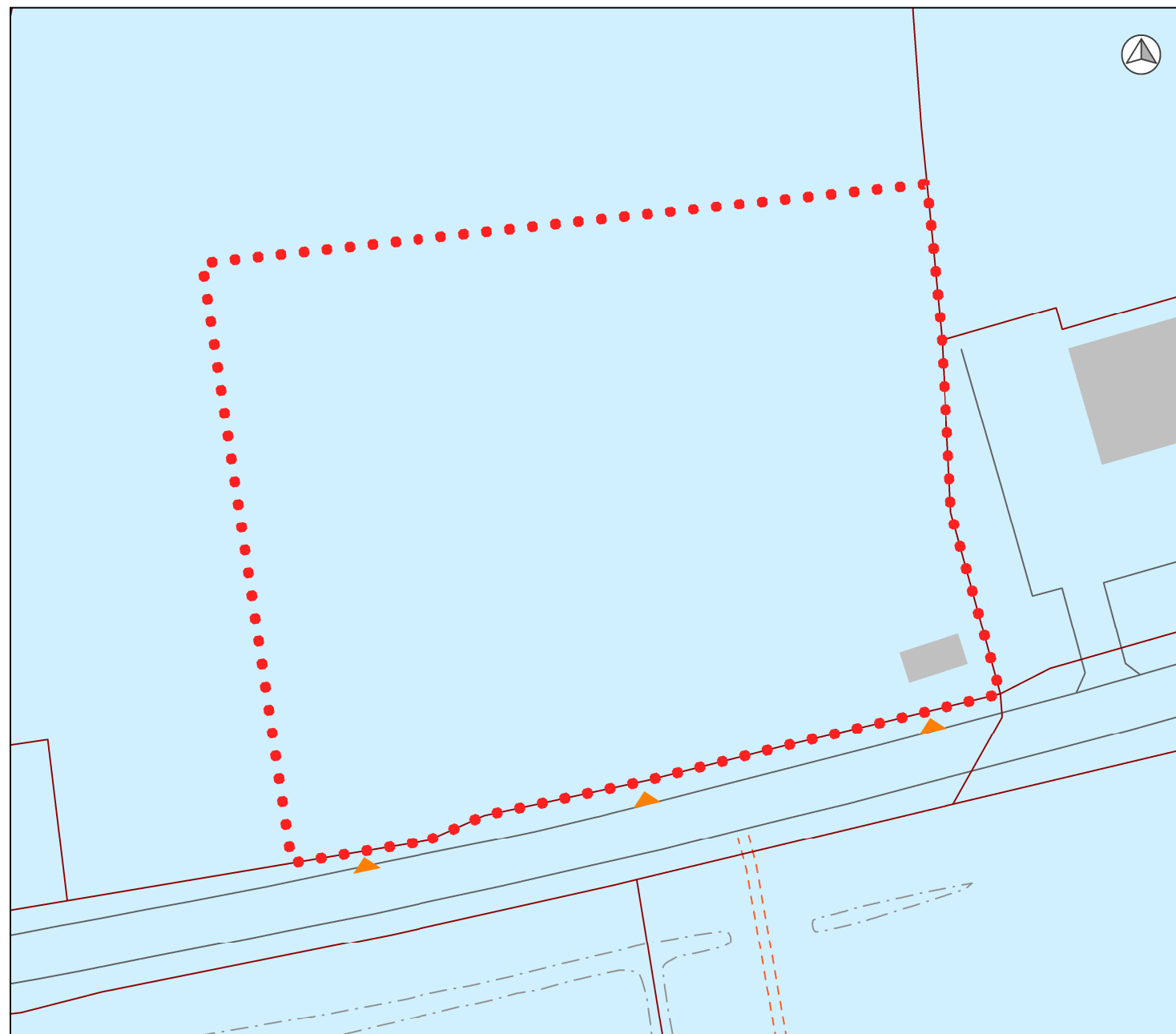
**Fredericia  
Kommune**



0 50 m



## KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



## SIGNATURFORKLARING

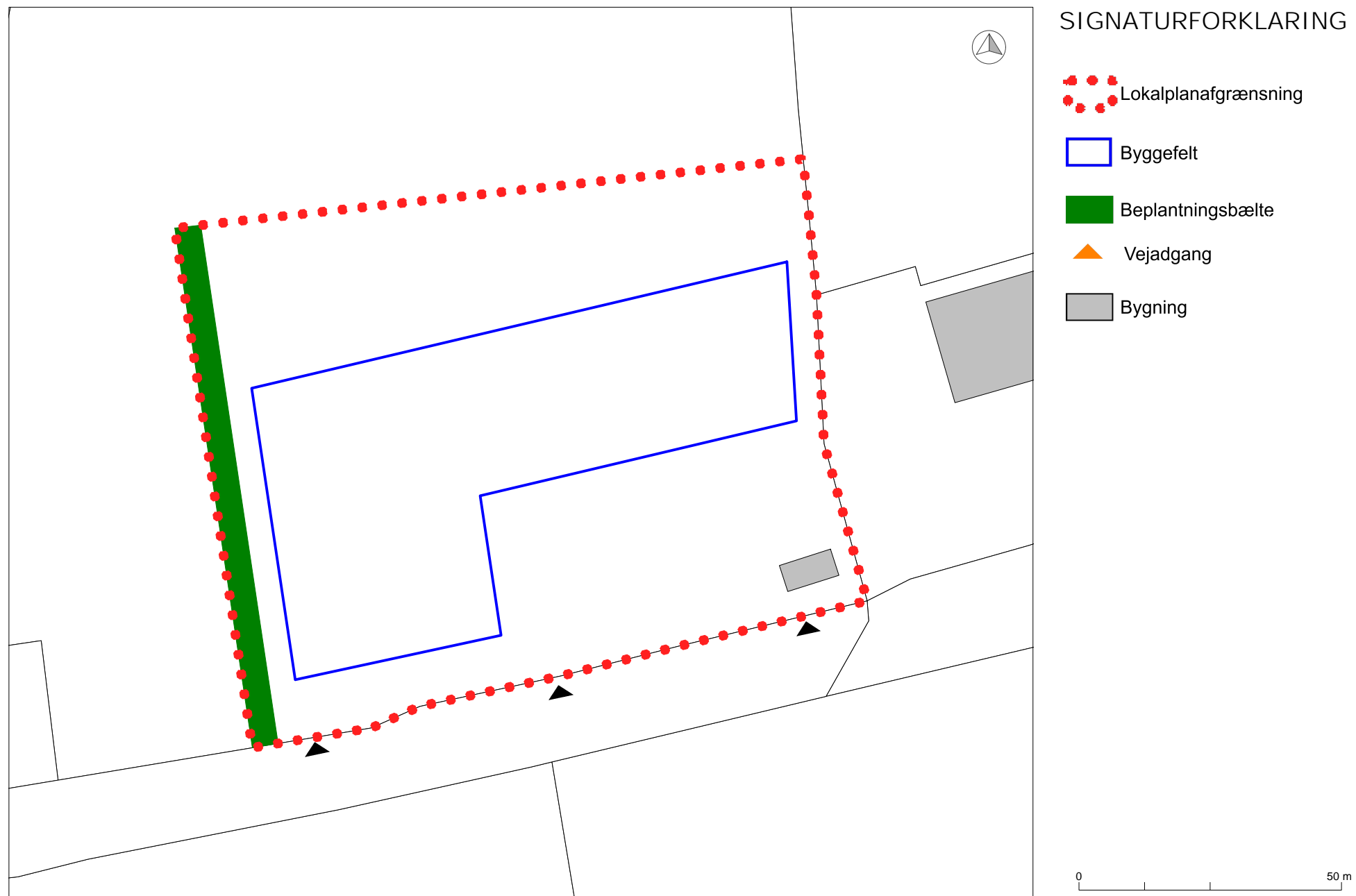
-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelafgræsning
-  Bygning

Fredericia  
Kommune



0 50 m

## KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold





Fredericia Kommune  
DK-Gothersgade 20  
7000 Fredericia  
tlf: 7210 7000  
kommunen@fredericia.dk

[www.fredericia.dk](http://www.fredericia.dk)