



Hvidbog

Samlede bemærkninger til
Kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for
erhvervsområde ved Kongens Kvarter

Dato 9. april 2019

Sags-ID: 18/2829

Sagsbehandler: obr



BaneDanmark

Fra: Pernille Nysted Andersen (PNPD) [mailto:pnpd@bane.dk]

Sendt: 12. februar 2019 09:04

Til: kommunen <kommunen@fredericia.dk>

Cc: Iben Marcus-Møller (IMM) <imm@bane.dk>; Dir-sek <dir-sek@BANE.dk>

Emne: Banedanmarks bemærkninger til forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 (BDK ID: 1048672)

Kære Fredericia Kommune

Banedanmark har modtaget forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter.

Banedanmark skal for en god ordens skyld meddele, at vi ikke har bemærkninger til planerne.

Med venlig hilsen

Pernille Nysted Andersen

Cand.jur.

Lednings- og arealforvalter

M: 30535878

Banedanmark

Teknik

Vejlevej 5

7000 Fredericia

www.banedanmark.dk

Til: Arealer & Forvaltningsmyndighed (Arealer@bane.dk)

Fra: Banedanmark Post (banepo@BANE.dk)

Titel: VS: Fredericia Kommune Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg

Sendt: 05-02-2019 14:40:51

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk [mailto:indgaaende@prod.e-boks.dk]

Sendt: 5. februar 2019 14:36

Til: Banedanmark Post <banepo@BANE.dk>

Emne: Fredericia Kommune Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg

Du har fået vedlagte besked.



Miljøstyrelsen

Fra: Anders Yde Halse [mailto:ayhal@mst.dk]

Sendt: 18. februar 2019 14:59

Til: kommunen <kommunen@fredericia.dk>

Cc: Lærke Wiendel Jakobsen <lawja@mst.dk>

Emne: MST-504-00899 Bemærkninger til forslag til tillæg nr. 6 til Fredericia Kommuneplan 2017-2028, samt forslag til lokalplan nr. 363, angående Grønt Danmarkskort.

Til Fredericia Kommune, Teknik- og Miljø

Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til tillæg nr. 6 til Fredericia Kommuneplan 2017-2028, samt forslag til lokalplan nr. 363 "For del af erhvervsområde ved Kongens Kvarter", følgende bemærkninger for så vidt angår varetagelsen af de statslige naturinteresser i medfør af planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 14, samt "Oversigt over nationale interesser i Kommuneplanlægning", nationale hensyn nr. 2.1.1, som vi gerne vil i dialog med jer om.

Det fremgår af forslag til tillæg nr. 6 til Fredericia Kommuneplan 2017-2029 at tillægget skal muliggøre etablering af erhverv i miljøklasse 3-7.

Der er i området udpeget naturområder, økologiske forbindelser samt potentielle økologiske forbindelser. Det fremgår af forslag til tillæg nr. 6 at: "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", samt at udpegningen til potentiel økologisk forbindelse samt naturområder reduceres inden for rammeområde TD.E.2D. Der er ikke redegjort yderligere for ændringen.

Miljøstyrelsen finder at der i kommuneplantillægget mangler en redegørelse for hvad reduktionen i udpegningerne til naturområde og potentiel økologisk forbindelse vil betyde for de hensyn der lå til grund for den oprindelige udpegning af det område der nu ønskes udtaget af udpegningerne, samt om de resterende udpegninger er tilstrækkeligt til at varetage de interesser der i henhold til kommuneplanens egne retningslinjer skal varetages inden for udpegningerne til potentiel økologisk forbindelse og naturområde. Det er op til kommunen at vurdere om en eventuel reduktion i udpegningerne medfører behov for at udpege andre arealer for at sikre en opretholdelse af funktion og for at egne retningslinjer er overholdt, eller om det vil være unødvendigt med "erstatningsarealer", såfremt de resterende udpegede arealer er tilstrækkeligt til at sikre de hensyn der lå til grund for den udpegning der ønskes fjernet.

Det fremgår desuden af forslag til lokalplan nr. 363 at der inden for lokalplanområdet er registreret 3 søer samt et overdrevs areal der er beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens § 3. Miljøstyrelsen gør opmærksom på at det fremgår af kortlag på plandata.dk at der også er registreret et § 3-beskyttet engområde inden for lokalplanområdet.

Miljøstyrelsen gør opmærksom på at ovenstående ikke er en indsigelse mod planforslaget, men blot en bemærkning om gældende regler. Såfremt Fredericia Kommune har spørgsmål angående ovenstående og Grønt Danmarkskort er i velkomne til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

Anders Yde Halse

AC-Fuldmægtig | Arter & Naturbeskyttelse

+45 23 25 16 85 | ayhal@mst.dk

Miljø- og Fødevareministeriet

Miljøstyrelsen | Haraldsgade 53 | 2100 København Ø | Tlf. +45 72 54 40 00 | mst@mst.dk | www.mst.dk



Hans Kiel

Fra: Hans Kiel [mailto:hanskiel@hotmail.com]

Sendt: 1. marts 2019 10:47

Til: Ole Britton Rasmussen <ole.rasmussen@fredericia.dk>

Emne: Lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter

Til Fredericia Kommune

Fredskovs areal bestående af Matr.nr. 21,22,23 og 24 Ejerlav: Henneberg Ladegård, Erritsø. Fredericia kommune.

Når arealet indgår i en lokalplan til erhvervsområde, går jeg ud fra at kommunen er pligtig til at overtage det?

Det giver ingen mening, at jeg som ejer af en fredskov, skal lægge jord til et grønt område midt i et erhvervsområde.

Jeg ønsker held og lykke med planen, jeg syntes den er fornuftig.

Jeg kan kontaktes på tlf. 40286651

Med venlig hilsen

Hans Kiel



Daugaard Pedersen

Fra: Anders Bech Mathiesen [<mailto:abm@daugaardp.dk>]

Sendt: 11. marts 2019 11:05

Til: Jens Ole Andersen Bentzon <jens.bentzon@fredericia.dk>

Emne: Kommentarer

Hej Jens Ole

Lige mine kommentarer til jeres lokalplanudkast:

Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter

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.

Kommentarer til bebyggelse

Ved områder til terminal/logistikbyggeri, er der behov for store belægningsarealer omkring ejendommene til trafik.

Erfaringsvis vil den reelle bebyggelsesgrad være nærmere 20-25%. Ved 100% bebyggelse vil ejer blive pålagt en høj grundvurdering ud fra bebyggelsesgraden. En bebyggelsesgrad som ejer aldrig vil kunne realisere. Derfor stemmer bebyggelsesgrad, reelt behov og ejendomskatsbelastning ikke sammen.

24 meters højde er meget højt. Er der andre virksomheder i området der har behov for det? 12-14 meter vil være nærmere det reelle behov for virksomheder, der passer i området.

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 bællet 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.

Kommentarer til 3.7

Det er ikke grønt bælte i dag/ ved salg af ejendommen.

100 meter er meget at give afkald på i disponering. Hvis ikke arealet kan anvendes, er det en stor omkostning at pålægge ejer.

Omkostning vil være til spildte arealer, der ikke kan disponeres over. Fx vil 150 meter bred matrikel i 100 meters "frednings-dybde/længde", give et spildareal på 15.000 m². Derfor bør dette ikke indgå ved salg.

Alternativt skal grundareal værdiansættes væsentlig lavere. Ejer vil blive pålagt en høj ejendomsskat ud fra bebyggelsesgraden, men samtidig vil det ikke kunne være 100% bebygget pga. vejbyggeinjer mod Kongens kvarter og motorvej. Det vil ikke være rimeligt at skulle betale ejendomsskat for arealer, der ikke kan udnyttes.



Beplantningsbælte

9.1.

Langs Kongens Kvarter udlægges et grønt bælte, i princippet som vist på kortbilag 4. Arealet skal tilsås med græs og beplantes med træækker eller spredte trægrupper.

Det er svært at finde placeringer til logistikvirksomheder. Det er udfordrende at finde arealer, hvor virksomhederne passer til grundenes udformninger. Derfor er begrænsninger som vejbyggelinjer, grønne bæltter mv. forhold der kan gøre det svært at få grundene til at passe med virksomhedernes reelle behov. Fx vil grønt bælte mod Kongens kvarter optage en del areal. Jeg vil anbefale 3-4 m. afstand fra cykelsti. Ellers kunne kommunen ligeså godt beholde disse fredede/begrænsede arealer.

Fredsskov

9.11.

De på kortbilag xx viste fredskovsbelagte arealer bevares som skov.

Kommentarer til Fredsskov

Er der fredskovslinjer?

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.

Kommentarer til opholdsarealer

5% vil være mere passende i forhold til det mulige ønskede. I byer kan der dispenseres fra de 10%

Venlig hilsen

Daugaard Pedersen A/S

Anders Bech Mathiesen

**DAUGAARD
PEDERSEN**





Energinet.dk

Fra: Brian Kastbjerg Petersen [mailto:XBKP@energinet.dk]

Sendt: 6. marts 2019 16:27

Til: kommunen <kommunen@fredericia.dk>

Cc: 3.parter <3.parter@energinet.dk>

Emne: 19/02223. Høringssvar ti Fredericia Kommune vedr. forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter

Til Fredericia Kommune

Hermed Energinets høringssvar ti Fredericia Kommune vedr. forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter.

Det kan indledningsvis oplyses, at Energinet Eltransmission A/S ejer, driver og bygger eltransmissionsnettet i Danmark for at indpasse mere vedvarende energi og opretholde forsyningsikkerheden. Energinet ejer således eltransmissionsnettet på mere end 100 kV.

Energinet Eltransmission A/S er et datterselskab i Energinet, som er en selvstændig offentlig virksomhed, oprettet af Energi-, forsynings- og klimaministeren.

Svaret fra Energinet Eltransmission A/S (herefter kaldet Energinet) omhandler udelukkende eltransmissionsnettet.

Energinet har ikke i forbindelse med eltransmissionsnettet nogle bemærkninger forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter, der giver anledning til at opfordre Erhvervsstyrelsen eller Energistyrelsen til statslig indsigelse af hensyn til vores lednings-/kabelanlæg eller planer for samme.

Se endvidere Energinets høringssvar vedr. forslag til kommuneplanen 2017-2029, der er vedhæftet denne mail.

Venlig hilsen

Brian Kastbjerg Petersen

Ekstern Konsulent

Arealer og Rettigheder

+45 3069 5004

XBKP@energinet.dk

ENERGINET

Energinet.dk

Tonne Kjærsvej 65

7000 Fredericia

+4570102244

www.energinet.dk



Vejdirektoratet

Fra: Lene Dalgaard Stenderup [mailto:lds@vd.dk]

Sendt: 25. marts 2019 10:44

Til: Ole Britton Rasmussen <ole.rasmussen@fredericia.dk>

Emne: Vejdirektoratets foreløbige bemærkninger til Fredericia Kommunes forslag til Lokalplan 363 og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter

Til Fredericia Kommune
v/ Ole Britton Rasmussen

Som aftalt telefonisk sender jeg hermed Vejdirektoratets foreløbige bemærkninger til forslag til Lokalplan 363 og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter.

Hvis Fredericia Kommune kan imødekomme Vejdirektoratets ønsker til tilføjelser vil jeg meget gerne have besked om det inden den 28. marts 2019.03.25

Hvis I har spørgsmål til Vejdirektoratets foreløbige bemærkninger er du velkommen til at ringe eller skrive til mig.

Venlig hilsen
Lene Dalgaard Stenderup
Landinspektør
Planlægning og Myndighed (Middelfart)



Teglgårdsparken 102
5500 Middelfart

Telefon +45 7244 3333
Direkte +45 7244 2746

lds@vd.dk
vejdirektoratet.dk

*Vejdirektoratet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores privatlivspolitik på vejdirektoratet.dk.
Hvis du sender følsomme oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på borger.dk eller virk.dk.*

Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

Dato 25. marts 2019
Sagsbehandler Lene Dalgaard Stenderup
Mail lds@vd.dk
Telefon +45 7244 2746
Dokument 19/02436-3
Side 1/4

Sendt pr. mail til: kommunen@fredericia.dk

Vejdirektoratets foreløbige bemærkninger til Fredericia Kommunes forslag til Lokalplan 363 og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter

Vejdirektoratet har den 5. februar 2019 fra Plandata.dk modtaget meddelelse om Fredericia Kommunes forslag til Lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter og tilhørende tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune. Planforslagene er i offentlig høring indtil den 2. april 2019.

Lokalplanforslaget muliggør at området kan anvendes til erhvervsområde for transport- og lagervirksomheder.

Lokalplanområdet grænser mod syd op til Østjyske motorvej (statsvej nr. 60, Fredericia - Aarhus) på strækningen ca. km 88,350-89,500, højre vejside. Østjyske motorvej er en statsvej, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for, og som følge heraf er lokalplanforslagets bestemmelser af interesse for Vejdirektoratet.

Vejdirektoratet er desuden tilsynsmyndighed i forhold til overholdelsen af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om reklameskiltning m.v. i det åbne land langs statsvejnettet, jf. naturbeskyttelseslovens § 21. Vejdirektoratet varetager derfor de særlige hensyn, som er forbundet hermed, ved behandlingen af lokalplanforslaget.

Vejdirektoratet har tidligere i forbindelse med screening af planforslagene udtalt sig til planlægningen. Med mail af 11. december 2019 udtalte Vejdirektoratet: "Vejdirektoratet skal dog gøre opmærksom på at dele af området er omfattet af vejbyggelinje langs motorvejen og at der er tinglyst deklaration om ledninger og andet, indenfor området, der skal respekteres i forbindelse med lokalplanlægningen. Vejdirektoratet forudsætter, at lokalplanen tager stilling til disse forhold, og at det bl.a. kommer til at fremgå af redegørelsens afsnit om tilladelse efter anden lovgivning."

Vejdirektoratet foreløbige bemærkninger til planforslagene.

Vejdirektoratet har umiddelbart nedenstående bemærkninger til lokalplanforslaget, og Vejdirektoratet skal bede om en tilbagemelding fra Fredericia Kommune inden den **28. marts 2019** om, hvordan Fredericia Kommune forholder sig til bemærkningerne og om, hvorvidt Vejdirektoratets bemærkninger vil blive indarbejdet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Vejbyggelinje

Inden for lokalplanområdet er der den 17. februar 1999 tinglyst deklaration om vejbyggelinjer langs

motorvejen. Der må ikke etableres bygninger og andre anlæg af fast karakter uden vejmyndighedens tilladelse inden for vejbyggelinjen på 50 m, der måles fra vejmidten og 25 m, der måles fra rampens venstre kørebane kant med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 m til passage.....

Det fremgår af lokalplanforslagets

bestemmelse § 3.7, at

” 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.”. og

Af bestemmelse § 5.4. at

”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 byggelinje på 100 m fra motorvejens midtlinie.

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

Dette grønne bælte på 100 m langs motorvejen er ikke omtalt i lokalplanforslagets redegørelse, ligesom det ikke fremgår af formålsbestemmelsen eller af lokalplanforslagets kortbilag.

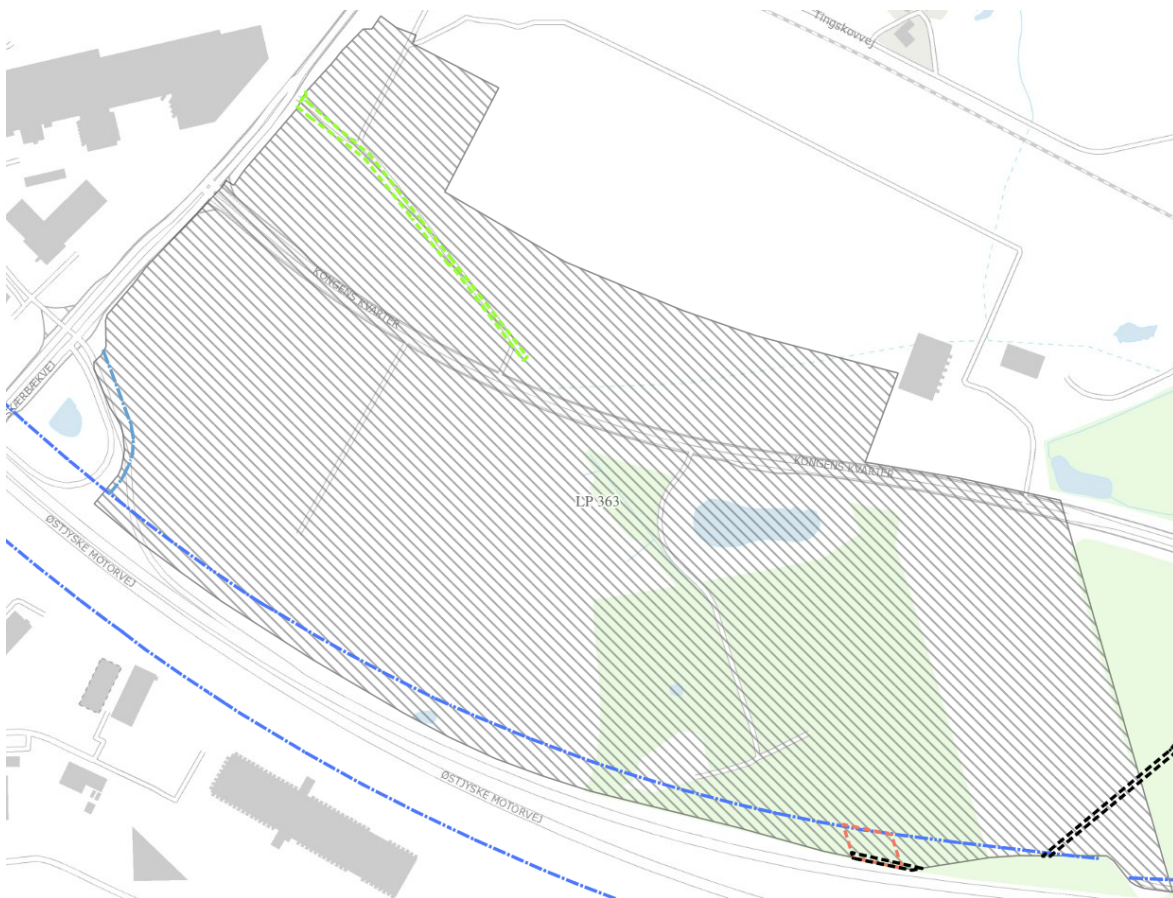
Vejdirektoratet har samtidig noteret sig, at lokalplanforslaget ikke indeholder redegørelse for og/eller bestemmelser om den vejbyggelinje, der er tinglyst langs motorvejen, eller nogen af de øvrige deklamationer, der er tinglyst inden for området, hvor Vejdirektoratet er påtaleberettiget.

Da Vejdirektoratet vurderer, at lokalplanforslagets bestemmelser om et grønt bælte på 100 m ikke i tilstrækkelig grad kan sikre, at der ikke sker bebyggelse indenfor den tinglyste vejbyggelinje (+ højde- og passagetillæg), eller etableres andre anlæg (regnvandsbassiner, parkering eller lignende), skal Vejdirektoratet anmode om, at der sker tilføjelser til lokalplanforslaget med hensyn til vejbyggelinjen.

Det bør fremgå af redegørelsens afsnit ”Anden lovgivning”, at der er tinglyst en deklamation om vejbyggelinje på 50 m + højde- og passagetillæg – evt. formuleret som øverste afsnit på side 9 i den eksisterende lokalplan nr. 242.

Bestemmelse ”§ 7 Bebyggelsens omfang og placering”, at bør indeholde bestemmelse om, at der ikke må etableres bebyggelse og anlæg indenfor vejbyggelinjen – evt. formuleret svarende til indholdet i bestemmelse § 7.4.

Endelig bør vejbyggelinjen fremgå af lokalplanforslagets kortbilag, navnlig Kortbilag 3 og 4.



Kortudsnit, der viser lokalplanforslagets områdefægrænsning. De blå linjer markerer tinglyste vejbyggelinjer

Vedr. reklameskiltning i åbent land

Ifølge Vejdirektoratets vurdering kan lokalplanområdet, der grænser op til motorvejen karakteriseres som åbent land, og som følge heraf er området underlagt naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens¹ § 21. Vejdirektoratet fører i henhold til § 20, stk. 2 i "Bekendtgørelse om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed i det åbne land" (BEK nr. 817 af 20. juni 2018) tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 langs statsvejene.

Disse oplysninger bør tilføjes planforslagets redegørelsesafsnit vedr. naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanforslagets bestemmelser § 8.12 - § 8.18 omhandler skiltning og bestemmelserne vil kunne give anledning til konflikt med naturbeskyttelseslovens § 21. F.eks. fremgår det af § 8.17, at der må placeres en pylon på op til 10 m i en afstand på 2 m fra vejskel.

En sådan placering ved vejskel til motorvejen vil kræve, at der kan gives tilladelse i forhold til vejbyggelinjen, jf. ovennævnte, og vil muligvis være omfattet af naturbeskyttelseslovens forbud mod reklamer i det åbne land.

¹ Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse (LBK nr. 934 af 27. juni 2017)

Vejdirektoratet forbeholder sig derfor ret til på ethvert tidspunkt – som tilsynsmyndighed – at påtale eventuelle forhold, som vurderes at stride mod naturbeskyttelseslovens regler vedr. reklameskiltning i åbent land uanset lokalplanens bestemmelser.

Det er Vejdirektoratet, der foretager vurderingen af, hvornår lokalplanområdet måtte ændre karakter fra åbent land til bymæssigt bebygget område – og dermed hvornår, naturbeskyttelsesloven eventuelt ikke længere regulerer skiltemulighederne i området.

Vejdirektoratet har ikke yderligere bemærkninger til lokalplanforslaget.

Såfremt ovennævnte bemærkninger giver anledning til spørgsmål, kan undertegnede sagsbehandlere kontaktes på direkte tlf.nr. 7244 2746 eller på e-mail lds@vd.dk.

Venlig hilsen

Lene Dalgaard Stenderup
Landinspektør