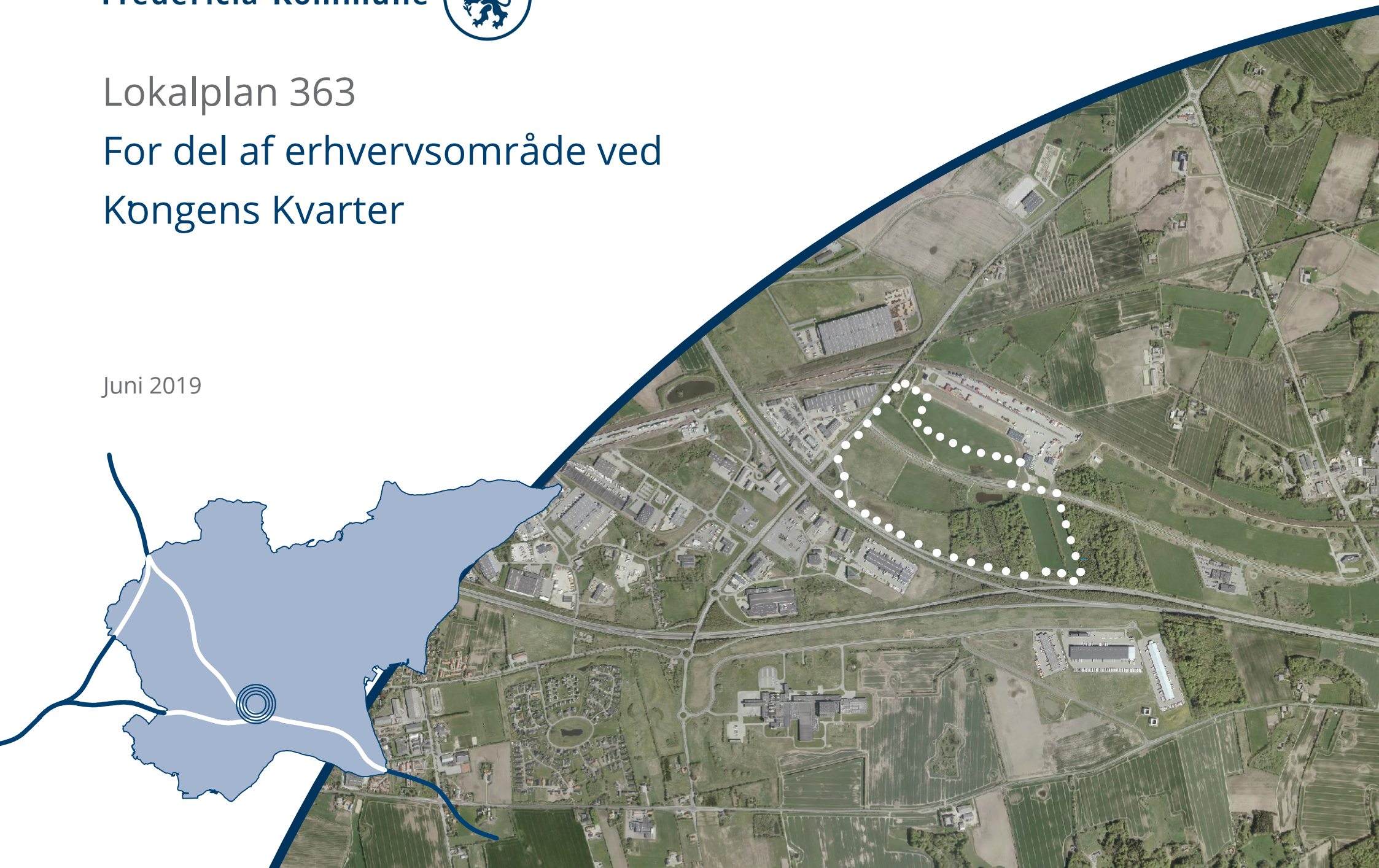


Fredericia Kommune



Lokalplan 363 For del af erhvervsområde ved Kongens Kvarter

Juni 2019



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Hvad er en lokalplan?	3
Lokalplanens formål og baggrund	4
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens hovedtræk	7
Anden planlægning	10
Anden lovgivning	20
Servitutter	23
Ekspropriation	24
Miljøvurdering	25

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	27
§ 2 Område og zonestatus	28
§ 3 Anvendelse	29
§ 4 Udstykning	30
§ 5 Vej, sti og parkering	31
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	33
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	35
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	36
§ 9 Ubebyggede arealer	39
§ 10 Terrænregulering	42
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	43
§ 12 Servitutter	44
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	45

Vedtagelsespåtegning	47
-----------------------------	-----------

Bilag

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	48
Kortbilag 2 - Luftfoto	49
Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	50
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold, anvendelse	51



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

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

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

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

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

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

Anvendelsen fastlægges med lokalplanen til erhvervsformål.

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

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



Lokalplanområdet og dets omgivelser

Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

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

Lokalplanområdet omfatter matriklerne:

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

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

8 av, 8 ax Børup By, Taulov

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

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

Områdets omgivelser

Lokalplanområdet er en del af DanmarkC, som er et af landets største sammenhængende erhvervsudviklingsområder. Områdets beliggenhed midt i Trekantområdet gør DanmarkC ganske unik for mange typer virksomheder med stort transportbehov, pladsbehov og eksponeringsbehov, idet der er optimal adgang til motorvej, jernbane samt kobling til Fredericia Havn og Billund Lufthavn.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse ubebygget



Lokalplanområde

og fremstår som græsarealer med arealer med fredsskov samt regnvandsbassiner.

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

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



Områdets overordnede infrastruktur er udbygget og dimensioneret til en stor trafikmængde, for at understøtte intentionerne i den gældende planlægning for hele DanmarkC området.

Umiddelbart vest for området ligger Transportcenter Taulov, som er placeret på den modsatte side af Skærbækvej.

Trafikale forhold

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

Der var i 2017 en ÅDT på Skærbækvej på ca. 13.400 med en lastbilandel på 2.000 og på Kongens Kvarter en ÅDT på 2.800 med en lastbilandel på 500.

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

Kongens Kvarter er anlagt med midterrabat.

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

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

Miljø

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

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

Zonestatus

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.



Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder.

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

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

Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

Mindst tilladte Miljøklasse 3

Omfatter virksomheder der giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne - herunder fra udendørs aktiviteter. Virksomhederne bør placeres i erhvervsområder, evt. i randzonen mod følsomme naboer. Klassen omfatter mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Miljøklasse er 4

Omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, og bør som hovedregel placeres i erhvervsområder. Klassen rummer bl.a. autoværksteder, vognmandsvirksomhed, papirvarerindustri, visse levnedsmiddelindustrier og mindre overfladebehandlende virksomheder.

Miljøklasse er 6

Rummer en række virksomheder, der kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placering bør finde sted i større erhvervsområder, hvor der kan opnås tilstrækkelig afstand til naboer. Til klassen hører f.eks. savværker, slagterier og større maskin- og betonfabrikker.

brikker.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 7

Indeholder virksomheder der kan give anledning til omfattende belastning af omgivelserne. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af meget store erhvervsområder. Klassen omfatter bl.a. nedknusningsanlæg for byggeaffald, bilophugningspladser, cementfabrikker og visse kraftværker.

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

Bebyggelse

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 for den enkelte ejendom.

Bebyggelse skal ved sin udformning, proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne. Lokalplanen stiller desuden krav om, at bygningsfacader opføres i naturlige materialer såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas, og at disse skal fremstå i farverne sort, hvid, grå, eller brun. Herudover må mindre facadedele, glaspartier, vindfang og lignende udføres i andre materialer og farver.

Tage må etableres som "grønne tage".

Der kan etableres solenergianlæg på tagflader.



Skiltning inden for lokalplanområdet skal være enkel og informativ og være tilpasset bebyggelsen.

Grønne områder, friarealer og beplantning

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

Lokalplanen fastlægger en byggelinie på 100 m fra motorvejens midte. Langs Vejle Landevej og Skærbækvej fastlægges byggelinie på 50 m fra vejmidte. Langs Kongens Kvarter i området fastlægges byggelinie på 20 m fra vejskel.

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

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

Øvrige arealer som ikke befæstes eller bebygges skal etableres med græs, ligesom lokalplanen stiller krav om, at eventuelle støjvolde skal etableres med græs eller anden beplantning.

Lokalplanen stiller desuden krav om, at der skal etableres uden-dørs opholdsarealer for områdets ansatte svarende til 10 % af erhvervsetagearealet.

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

satte, kan kravet til opholdsarealer nedsættes.

Trafikale forhold

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

Kongens Kvarter er i lokalplanområdet godkendt til modulvogn-tog.

Der må ikke etableres direkte overkørsel til Skærbækvej.

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

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

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

Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser svarende til minimum:

- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til administrative erhverv
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til andre erhverv



Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

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

Udstykning

Området kan udstykkes med en minimumsgrundstørrelse på 5.000 m².

Terrænregulering

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

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



Anden planlægning

Kommuneplan 2013-2025 for Trekantområdet

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

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

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

Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune

Kommuneplanens overordnede retningslinjer

Mål og visioner

Det er et mål, at Fredericia fremstår som en attraktiv, erhvervsaktiv og kulturelt dynamisk kommune med optimale muligheder for virksomhedsetablering og udvikling og hvor der skabes flere virksomheder og arbejdspladser til alle.

FredericiaC og DanmarkC er omdrejningspunkt for kommunens erhvervsudvikling.

Kvalitet i erhvervsbyggeriet

Der skal sikres kvalitet i alle typer erhvervsområder. Kommunen har specielt fokus på arkitektur, visuelt indtryk, beplantning og skiltning.

Erhvervslokalisering for nye virksomheder

Nye virksomheder placeres efter princippet om "rette virksomhed på rette sted". Det betyder, at arealerne langs motorvejsnettet som udgangspunkt forbeholdes transportintensive virksomheder.

Virksomhedsklassificering

Kommuneplanen anvender virksomhedsklassificering som beskrevet i "Håndbog om Miljø og Planlægning" (Miljøministeriet, 2004). Virksomhederne inddeles i syv miljøklasser efter deres forventede påvirkning af de nære omgivelser. Virksomheder i miljøklasse 1 vil normalt kunne placeres i boligområder, mens miljøklasse 7 virksomheder kræver stor afstand til miljøfølsomme områder.

Handlinger

Regionale funktioner søges placeret i Taulov-området, hvor der er god trafikal tilgængelighed.

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

Kommunens erhvervsudvikling styrkes bl.a. gennem en erhvervsudviklingsgruppe, som i samspil med erhvervslivet skal sikre udmøntning af en række initiativer, der har til formål at tiltrække virksomheder til Fredericia Kommune, at sælge kommunale erhvervsgrunde og at samarbejde med erhvervslivets aktører



omkring den fortløbende udvikling af erhvervslivet i Fredericia Kommune.

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

Rammer for lokalplanlægning

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

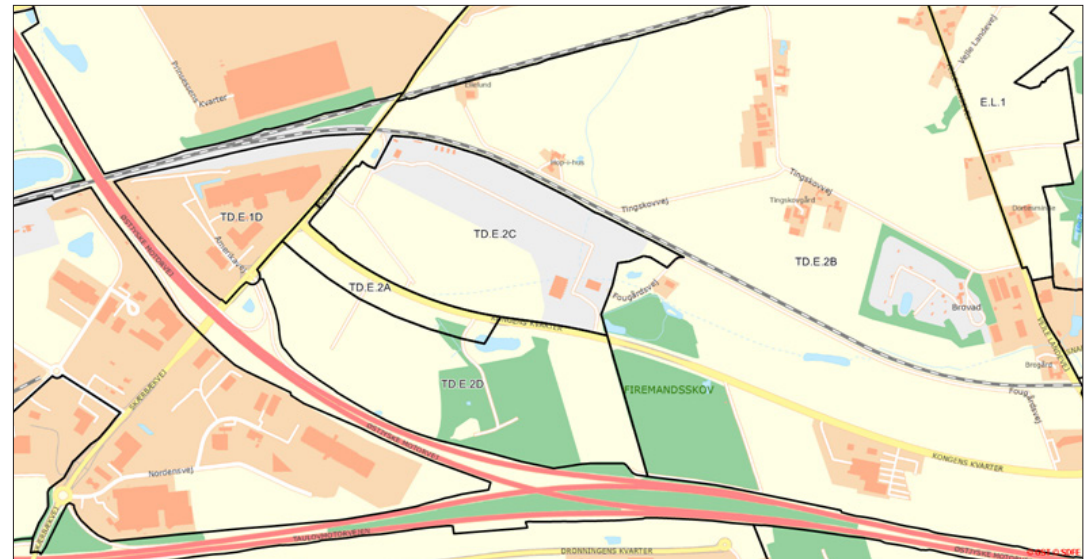
Kommuneplanen udlægger rammeområde TD.E.2A til erhverv i miljøklasse 1-5, i form af serviceerhverv i bred forstand (administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, udstillingsvirksomhed mv.). Området er desuden udpeget som lokalcenter, hvor det maksimale bruttoetageareal til butikker er fastsat til 3.000 m².

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

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

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

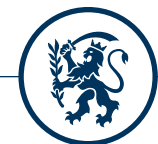
Området må ud over ovennævnte anvendes til detailhandel i form af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper.



Figur 2: Kort med rammeområde

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

Grundstørrelsen for den enkelte grund skal være min. 5.000 m².



Kommuneplantillæg

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

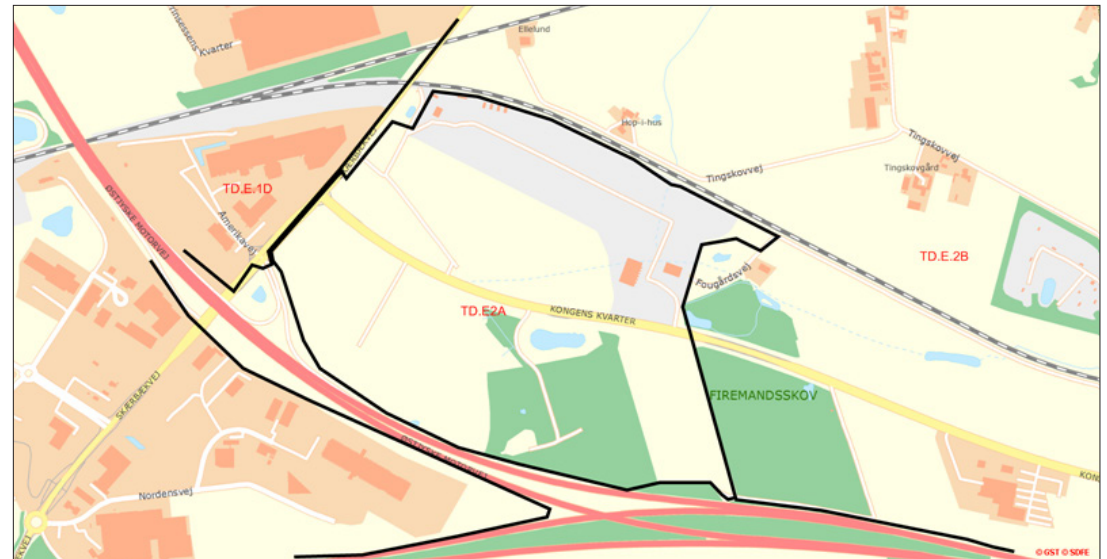
Der er derfor i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune.

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

Se figur 3.

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

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



Figur 3: Kort med nye rammeområder

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

Grundstørrelsen for den enkelte grund skal fortsat være min. 5.000 m².

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

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



Lokalplaner og byplanvedtægter

Eksisterende lokalplan

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

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

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

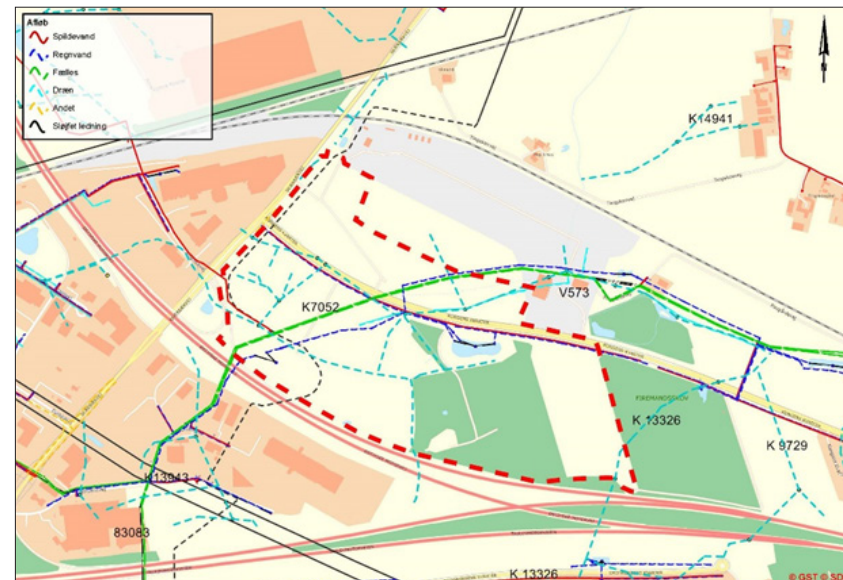
Lokalplan 335 giver mulighed for opførelse af bebyggelse og anlæg til erhverv, herunder transport- og logistikvirksomhed. Herudover giver lokalplanen mulighed for at etablere private jernbanespor med en længde på ca. 700 – 800 meter, parallelt med den eksisterende jernbane, til omlastning af gods mellem jernbane og lastbil. I lokalplanområdet kan der opstilles containere, stålvarer og andet gods samt etableres kraner, tanke, bygninger, m.v. til logistik, lager og administration og personalefaciliteter.

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

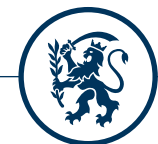
Andre kommunale planer og strategier

Forsyningsledninger

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



Figur 4: Forsyningsledninger i lokalplanområdet



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

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

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

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

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

Habitatdirektivet

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, og de kaldes derfor i daglig tale for bilag IV-arter. Alle former for forsætlig indfangning eller drab på bilag IV-arter er ulovlig. Derudover er forsætlig forstyrrelse af disse arter, især i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt.

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

Klima og bæredygtighed

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 20.

Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kommunen.

Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

Lokalplanen muliggør, at der etableres "grønne tage". "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedumarter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og aflaster dermed spildevandssystemet.

"Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren. Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toilet-skyl.

Fredericia Kommune opfordrer desuden til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet.



Klimatilpasning

Klimatilpasning vil ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse i lokalplanområdet og de omkring liggende arealer.

Lokalplanområdet er ikke et problemområde i forhold til oversvømmelse, som følge af den forventede stigning i nedbør, hvorfor der ikke er medtaget bestemmelser om afværgeforanstaltninger ift. oversvømmelse og erosion.

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

Ændring af eksisterende drænledninger kræver tilladelse efter vandløbsloven.

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

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

De eksisterende regnvandsbassiner er beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven.

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

Grundvand og drikkevandsinteresser

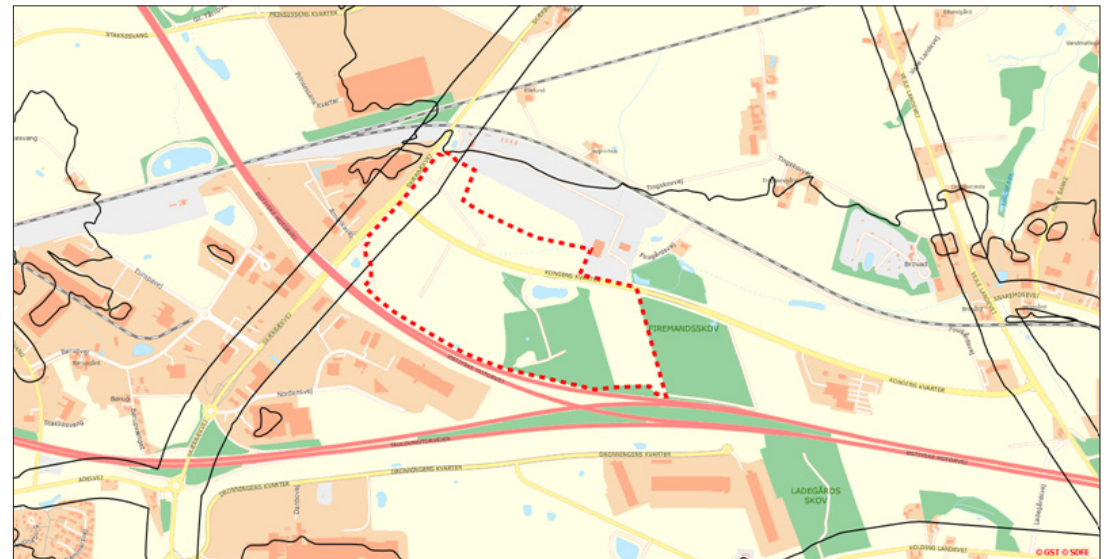
Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

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

Støj

Trafikstøj

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



Figur 5: kort med trafikstøj fra motorvej og Skærbækvej



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

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

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

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

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

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

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

Virksomhedsstøj

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

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

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i nedenstående skema, figur 6. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboer uden for lokalplanområdet.

Område	Hverdage kl 7-18 Lørdage kl 7-14	Hverdage kl 18-22 Søn- og helligdage kl 7-22 Lørdage kl 14-22	Nat (alle dage kl 22-07)	Maksimal værdi (alle dage kl 22-07)
Erhvervs- og industriområde	70	70	70	-
Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed	60	60	60	-

Figur 6: Vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj



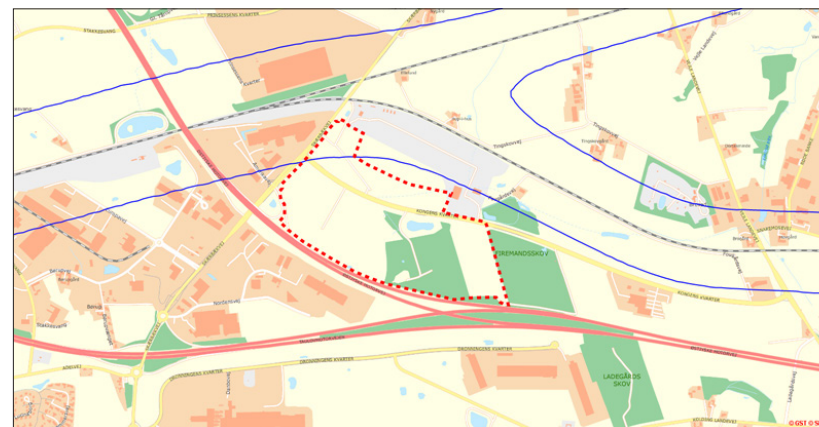
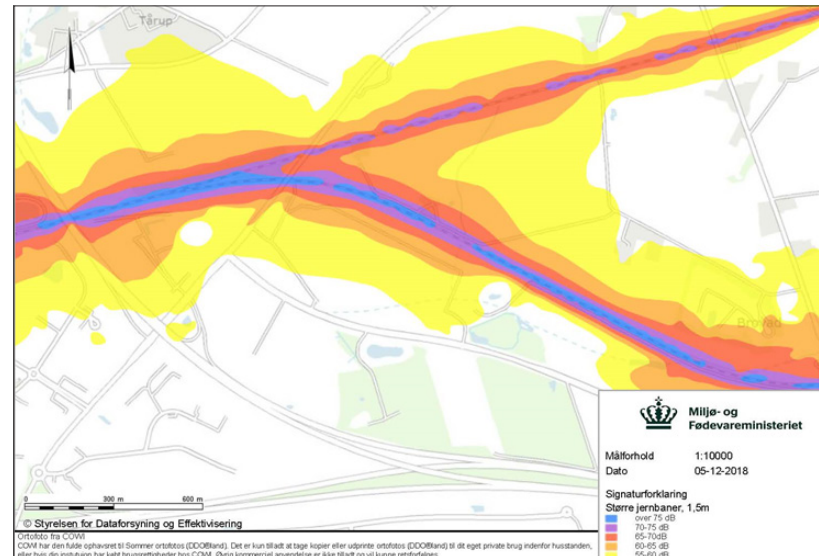
Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

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

Jernbanestøj

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

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



Figur 7: Støj fra jernbanen



Tekniske anlæg og forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes med vand fra almen vandforsyning som fastlagt i Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan 2010-21.

Varme

Lokalplanområdet ligger indenfor område udlagt til kollektiv varmemforsyning.

Kollektiv varmemforsyning er også naturgas, som via et kollektivt ledningsnet forsynes til enkelte boliger.

Områdets bygninger varmemforsynes individuelt med naturgas.

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmemforsyning.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om tilslutningspligt til kollektiv varmemforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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

Tag- og overfladevand

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

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

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

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger kan eksempelvis være etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation), anlæggelse af faskiner, regnvandsbassiner mm., og anvendelse af belægninger, der tillader delvis nedsivning som permeabel asfalt eller permeable belægningssten, 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 gives mulighed for etablering af regnvandsbassin og udvidelse af eksisterende regnvandsbassin. Regnvandsbassin



skal etableres/udvides som beskrevet i retningslinjerne i Fredericia Kommunes Spildevandsplan og Vejledning til etablering og reno-
vering 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 Frede-
ricia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.



Anden lovgivning

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

Risiko/ planlægningszone

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

Følgende risikomyndigheder er hørt:

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

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

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

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

Trekantområdets Brandvæsen har noteret sig, at lokalplanområ-

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

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

Trafik

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

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

Vandløbsloven

I området kan der være forskellige drænledninger.

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

Ændring af eksisterende drænledninger kræver tilladelse efter vandløbsloven



Arkæologiske forhold

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

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og Vejle Museum skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens §§ 26 og 27.

Natur

Beskyttet natur

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

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

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



Figur 8: Kort med beskyttede naturtyper

Fredsskovsarealer bevares som fredsskovarealer.

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. naturbeskyttelseslovens § 21.

Vejdirektoratet fører i henhold til § 20, stk. 2 i "Bekendtgørelse om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagan-



døjemed 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.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

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

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

Den til enhver tid gældende kortlægning efter Jordforureningsloven kan ses på Fredericia Kommunes hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og Fredericia Kommune straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes gældende Regulativ for erhvervsaffald.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Vejbyggelinier

Motorvej E 20 er pålagt en byggelinie. Byggelinien forløber langs systemlinien for motorvejen i en afstand af 50 m. Til byggelinien skal lægges et højde-tillæg på 2 gange højdeforskellen mellem kørebanen og evt. fremtidig bebyggelses jordlinie plus passagetillæg på 1 m.

Enhver form for anlæg eller regulering i det byggeliniepålagte areal kræver dispensation fra vejbestyrelsen, der er Vejdirektoratet.



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.

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

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



Ekspropriation

Planlovens § 47 gør det muligt for byrådet at ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, eksempelvis lejekontrakter. Formålet med en ekspropriation skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene interesser. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis virkeliggørelse af lokalplanen kan opnås med en frivillig aftale med den berørte lodsejer, eller hvis lodsejeren eller nogen, lodsejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der ikke eksproprieres. Derudover er det en betingelse for ekspropriation, at der skal være et aktuelt behov for realisering af lokalplanen. Ved ekspropriation skal der foretages en afvejning mellem de almene interesser og tyngden af disse, i forhold til indgrebets betydning for ejeren af den ejendom, der skal eksproprieres.

Byrådets mulighed for at ekspropriere bortfalder, hvis ekspropriationsbeslutningen ikke er truffet inden 5 år efter at planen er offentligt bekendtgjort.



Miljøvurdering

Planer og programmer

“Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)” indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling.

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

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

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



Lokalplan 363 - For erhvervsområde ved Kongens Kvarter

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



§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

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



§ 2 Område og zonestatus

Afgrænsning

2.1.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matrikelnumrene:

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

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

8 av, 8 ax Børup By, Taulov

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

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

Zoneforhold

2.2.

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



§ 3 Anvendelse

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



§ 4 Udstykning

4.1.
Ingen grund må udstykkes mindre end 5.000 m².

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

Note § 4.1:

Godkendelse af udstykninger kan ikke finde sted, før et samlet vejprojekt for lokalplanområdet er godkendt, og før eventuel støjafskærmning er etableret.

Etablering, drift og vedligehold af fællesarealer sikres ved tinglysning af en servitut herom i forbindelse med udstykningen.



§ 5 Vej, sti og parkering

Veje

5.1.

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

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

5.2.

Ved vejadgange skal sikres oversigtsarealer. I oversigtsarealerne må der ikke etableres beplantning eller andet, der overstiger en højde af 0,8 m.

5.3.

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

5.4.

Langs Skærbækvej er området pålagt vejbyggelinje på 20 m fra vejskel + højde- og passagetillæg.

Langs Kongens Kvarter er området pålagt byggelinje på 20 m 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.

Note § 5.1:

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

Note § 5.2:

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

Note § 5.3:

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



Parkering

5.5.

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

1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

1 p-plads pr. 100 m² lager.

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov

5.6.

Parkeringspladser skal anlægges med kørefast belægning. Der kan evt. anvendes permeabel belægning som eksempelvis græsarmeringssten el. lign.

5.7.

Parkeringsarealerne skal indrettes på den enkelte grund eller alternativt som fællesanlæg for flere virksomheder.

5.8.

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan bilparkeringskravet nedsættes.



§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

6.1.

Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv.

Bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning må ikke overstige 30 m² og 3 m højde for det enkelte anlæg.

6.2.

Kabler, rør og ledninger til områdets tekniske forsyning skal fremføres som jordkabler.

6.3.

Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af naboarealer.

6.4.

Anlæg til indvinding af solenergi må ikke etableres på terræn, men skal integreres i bebyggelsens arkitektur.

6.5.

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

6.6.

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

Note § 6.5:

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

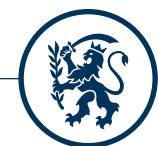


6.7.

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 § 6.7:

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

Omfang

7.1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 100.

Placering

7.2.

Ny bebyggelse, anlæg, støjvolde, lagerfaciliteter og lignende skal placeres min. 5 m fra skel til nabo, vej og sti.

7.3.

Der må ikke etableres bebyggelse, anlæg, støjvolde, lagerfaciliteter og lign. inden for arealer pålagt vejbyggelinier for Skærbækvej.

7.4.

Der må ikke etableres bebyggelse, anlæg, støjvolde, lagerfaciliteter og lign. inden for arealer pålagt vejbyggelinier for Kongens Kvarter. Undtaget herfra er skiltning jf. §§ 8.12-8.18.

7.5

Der må ikke etableres bebyggelse, anlæg, støjvolde, lagerfaciliteter og lign. inden for arealer pålagt vejbyggelinier for Motorvej.

Højde

7.5.

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

Facade

8.1.

Bygningsfacader må opføres i materialer som tegl, natursten, træ,



§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

metal, beton og glas, og skal fremstå i farverne sort, hvid, grå, eller brun.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang og lignende må udføres i andre materialer og farver. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end ¼ af det samlede facadeareal.

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

Tage

8.2.

Tage skal opføres som flade tage, med saddeltag med en hældning på op til 30 grader eller med ensidig taghældning med en hældning på op til 10 grader.

8.3.

Mindre bygninger, såsom overdækninger, skure, udhuse, overdækninger til cykler og lignende må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen og med en anden taghældning.

8.4.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer bortset fra vinduer og anlæg til udnyttelse af solenergi. Hvis der etableres anlæg til udnyttelse af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge.

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

Tekniske anlæg

8.5.

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

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

Anlæg til indvinding af solenergi

8.6.

Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

8.7.

Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal disse placeres mindst 1½ meter fra facaden og de må højst rage 1 meter op over tagfladen.

Solenergianlæg skal være udformet med anti-refleksbehandlede glas og rammer, og ejeren skal ved ansøgning om byggetilladelse



dokumentere, at det påtænkte anlæg ikke vil være til gene for den omgivende bebyggelse i form af refleksioner.

8.8.

Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.

8.9.

Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

8.10.

Hvis anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

8.11.

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 antirefleksbehandlede.

Skiltning

8.12.

Der må alene skiltes for virksomheder, der har adresse inden for

lokalplanområdet.

8.13.

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltes udformning og størrelse skal tilpasses bygningens størrelse og proportioner.

Skiltning må mod overordnede veje højst være 100 cm høje og 800 cm brede. Mod motorvejen må facadeskilte højst være 150 cm høje og højst 1500 cm brede.

8.14.

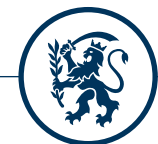
Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

8.15.

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Lyskilte må udføres med en maks. dybde på 0,25 m.

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.



8.16.

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering

Henvisningsskilte må ikke influere på oversigtsforhold.

8.17.

Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 skiltepylon pr. ejendom. Skiltepyloner må højst være 2,5 m brede og 10 m høje. Pyloner skal have en afstand på mindst 2 meter til vejskel, samt respektere oversigtsforhold.

8.18.

Der må ikke opsættes løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet.



§ 9 Ubebyggede arealer

Beplantningsbælte

9.1.

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

9.2.

Langs Skærbækvej udlægges et grønt område, i princippet som vist på kortbilag 4. Arealet tilsås med græs og evt. beplantes med grupper af mindre buske og/eller træer og må desuden anvendes til etablering af regnvandsbassin.

Friarealer

9.3.

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

9.4.

Langs Kongens Kvarter udlægges et grønt bælte, i princippet som vist på kortbilag 3. Arealet skal tilsås med græs og beplantes med træerækker eller spredte trægrupper.

9.5.

Langs Skærbækvej udlægges et grønt område, i princippet som vist på kortbilag 3. Arealet skal tilsås med græs og evt. beplantes med grupper af mindre buske og/eller træer og må desuden anvendes til etablering af regnvandsbassin.

Note § 9.3:

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



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.

Oplag

9.7.

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

Hegn

9.8.

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

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

Støjskærme

9.9.

Støjskærme og støjvolde placeret på jord skal udformes som beplantede hegn/volde. Støjskærme og støjvolde i forbindelse med opholdsarealer på tagflader og/eller på altaner skal udføres så de indpasses i udformningen af opholdsarealerne.

Note § 9.6:

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.



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

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

9.10.

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

Fredsskov

9.11.

De på kortbilag 1 viste fredskovsbelagte arealer bevares som skov.



§ 10 Terrænregulering

10.1.

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

Støjvolde og regnvandsbassiner er undtaget denne bestemmelse.

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

Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen, ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres. Terrænreguleringen må ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealerne.

10.2.

Enhver terrænregulering skal have en jævn udligning til eksisterende terræn. Undtaget herfra er terrænregulering i forbindelse med etablering af tekniske anlæg som eksempelvis læsse- og tilkørselsramper og lign.

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej eller sti og eksisterende terræn kan der reguleres med mere end 0,5 meter, hvis det er nødvendigt for at give en jævn hældning på maks. 1:4 for ramper i fælles adgangsveje dog maks. 1:20.



§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

11.1.

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

- Den til bebyggelsen hørende andel af adgangs-, opholds- og parkeringsarealer er anlagt,
- Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger, i nødvendigt omfang for at overholde de vejledende grænseværdier for støj,
- Ubebyggede arealer er færdiganlagt med befæstelser og beplantninger eller tilsået med græs. Alternativt skal arealerne senest være beplantet og anlagt førstkommande vækstsæson efter bebyggelsens ibrugtagning,

Note § 11.1 a:

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



§ 12 Servitutter

12.1.

Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 363 ophæves Lokalplan 242 Masterplanens mest centrale område - CE 1 Syd vedtaget af Fredericia Byråd den 7. juni 2004 og lokalplan 335 Erhverv i den nordvestlige del af Kongens Kvarter vedtaget af Fredericia Byråd den 5. oktober 2015 for de områder lokalplan 363 omfatter.



§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1. Lokalplanens retsvirkninger

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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

Eksisterende lovlige forhold

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

Handlepligt

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

Dispensationer

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

Naboorientering

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

Ny lokalplan

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

Servitutter

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

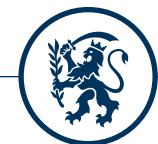
Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. planlovens § 15 stk. 2, pkt. 16)

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

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

Ekspropriation

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Byrådet, inden for 5 år efter at lokalplanen er offentligt bekendtgjort, beslutte at ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).



Vedtagelsespåtegning

Forslag

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

28. januar 2019

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Annemarie Schou Zacho-Broe
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

5. februar 2019 – 2. april 2019

Endelig plan

Lokalplanen er vedtaget af Fredericia Byråd

xx. xxx 2019

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Annemarie Schou Zacho-Broe
Kommunaldirektør



KORTBILAG 1 - Lokalplanaafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanaafgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelafgrænsning
-  Fredskov

KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING



Lokalplanafgrænsning

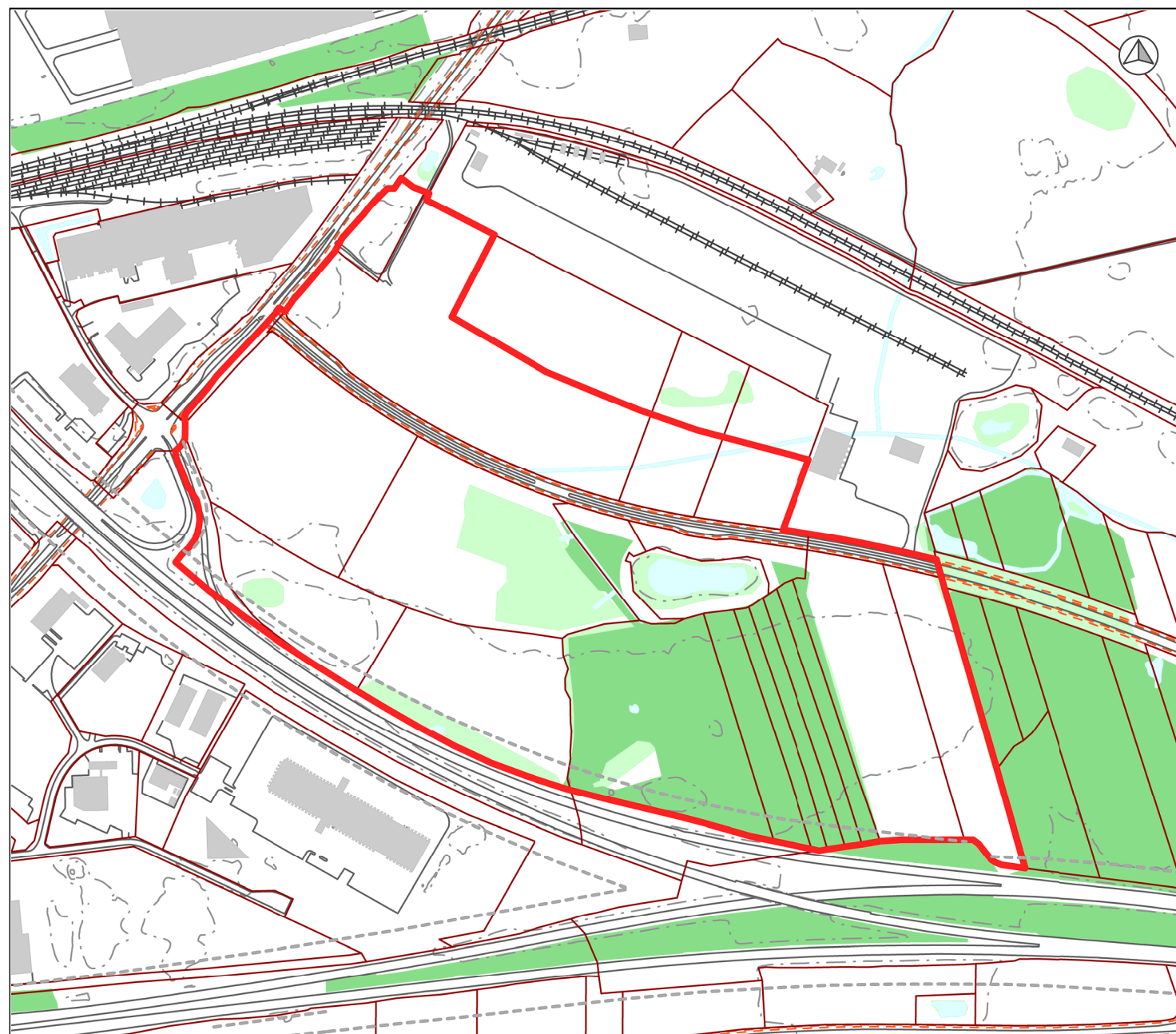


Delområder






Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

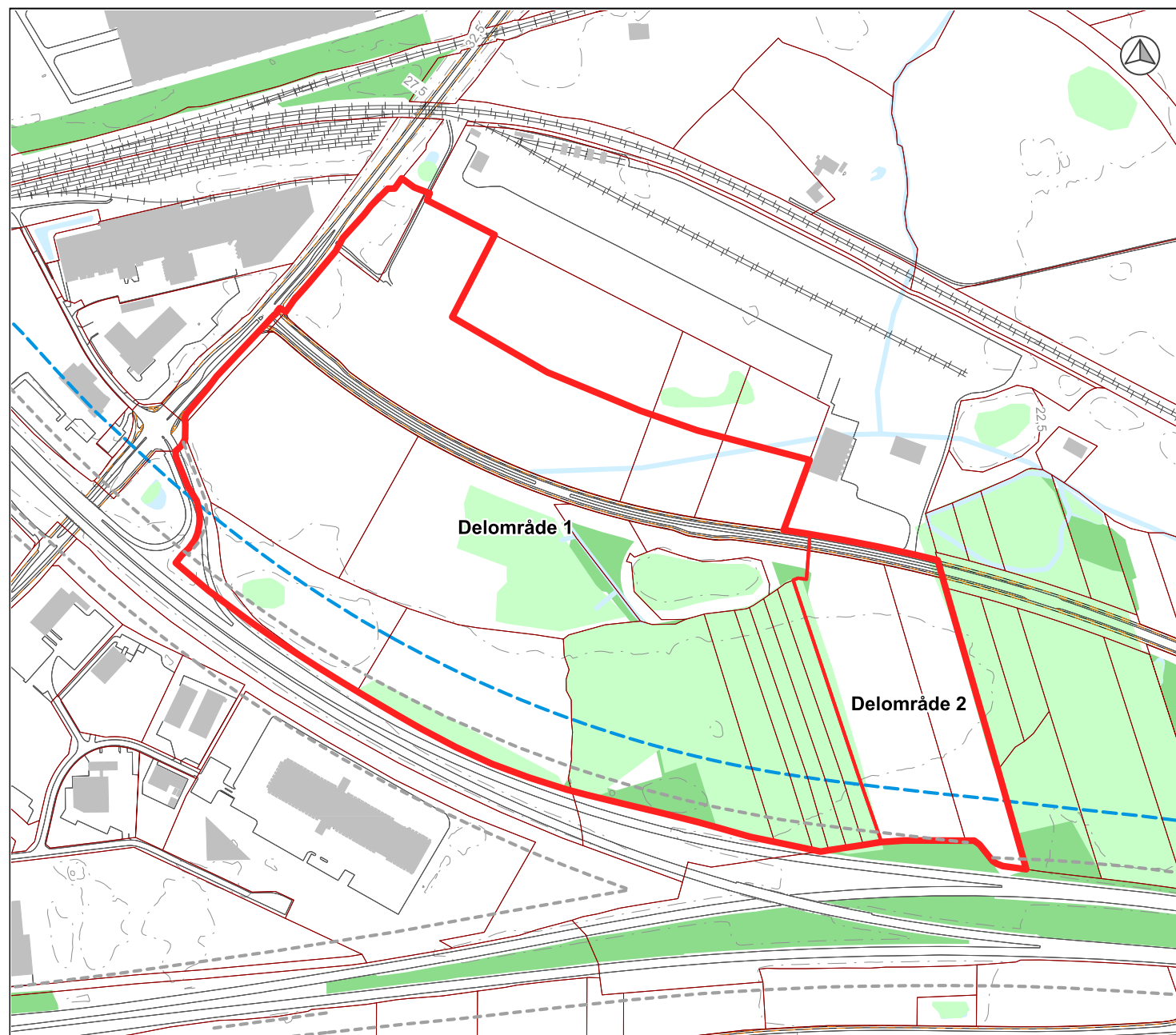
-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning
-  Bygning
-  Vej
-  Byggelinier langs Statsveje

Fredericia Kommune









0 375 m

KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområder
-  Matrikelafgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Byggelinie
-  Byggelinier langs Statsveje

Fredericia Kommune



0 375 m



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

www.fredericia.dk