

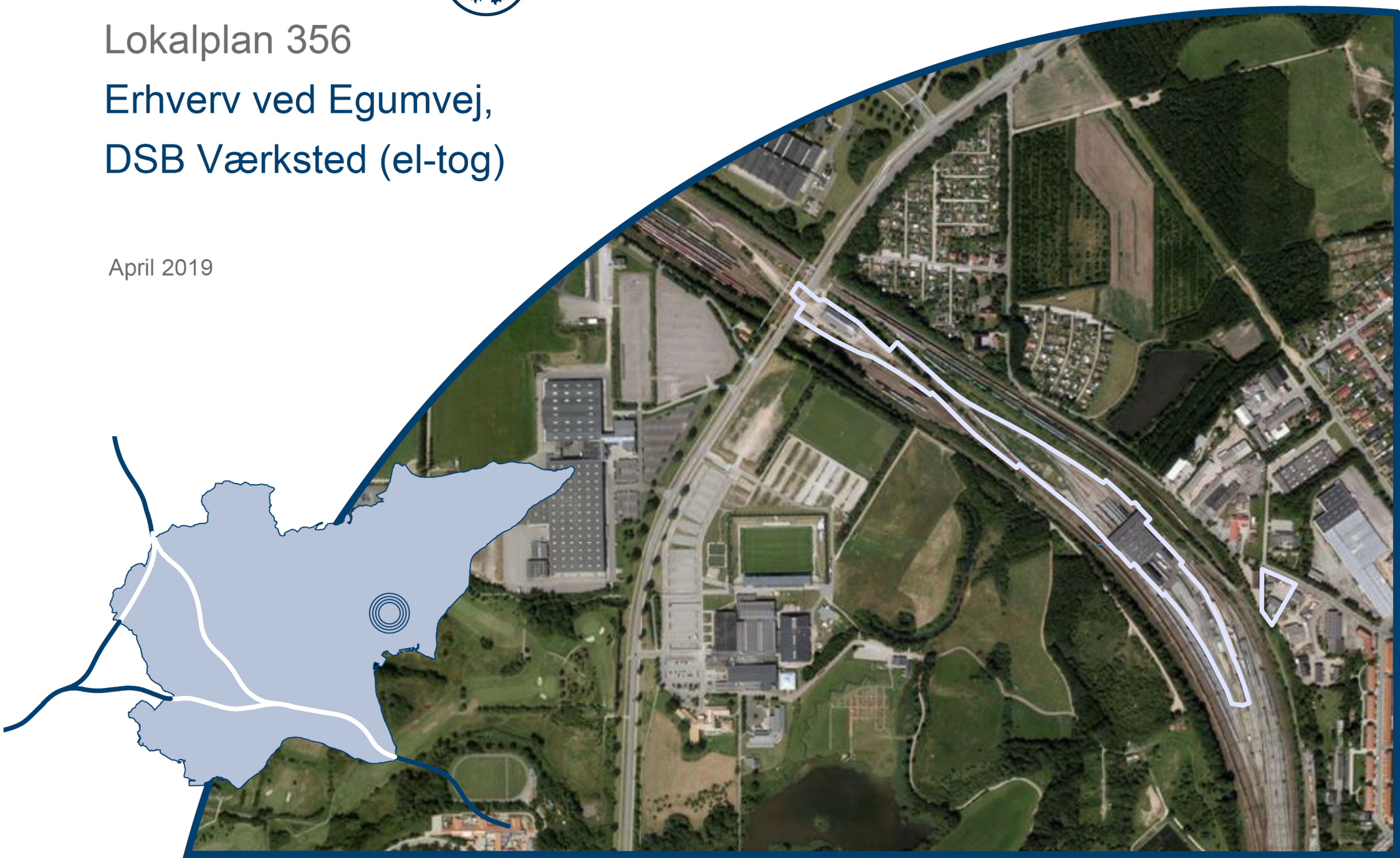
Fredericia Kommune



Lokalplan 356

Erhverv ved Egumvej,
DSB Værksted (el-tog)

April 2019



Indholdsfortegnelse

| | | | |
|--|-----------|---|----|
| Hvad er en lokalplan? | 3 | | |
| Redegørelse | | Kortbilag | |
| Lokalplanens formål og baggrund | 4 | Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning | 65 |
| Lokalplanområdet og dets omgivelser | 5 | Kortbilag 2 - Luftfoto | 67 |
| Lokalplanens hovedtræk | 7 | Kortbilag 3 - Eksisterende forhold | 69 |
| Anden planlægning | 10 | Kortbilag 4 - Fremtidige forhold | 71 |
| Anden lovgivning | 25 | | |
| Servitutter | 29 | | |
| Miljøvurdering | 30 | Bilag A - Servitutredagørelse | 73 |
| Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering af Lokalplan 356 Erhverv ved Egumvej, DSB Værksted (el-tog) | 31 | Bilag B - Ikke-teknisk resumé | 75 |
| Lokalplanens bestemmelser | | | |
| § 1 Lokalplanens formål | 34 | | |
| § 2 Område- og zonestatus | 35 | | |
| § 3 Områdets anvendelse | 36 | | |
| § 4 Udstykning | 38 | | |
| § 5 Trafikforhold og parkering | 39 | | |
| § 6 Tekniske anlæg og forsyning | 43 | | |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering | 45 | | |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden | 49 | | |
| § 9 Ubebyggede arealer | 53 | | |
| § 10 Terrænregulering | 56 | | |
| § 11 Forudsætning for ibrugtagning | 58 | | |
| § 12 Servitutter | 60 | | |
| § 13 Ophævelse af lokalplan | 61 | | |
| § 14 Lokalplanens retsvirkninger | 62 | | |
| Vedtagelsespåtegning | 64 | | |



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige regulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere. De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, eksisterende og ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for beplantning, belægning skiltning, facadebelysning og øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Desuden indeholder afsnittet bestemmelser for lokalplanens retsvirkninger.

Det er vigtigt at bemærke, at lokalplanens bestemmelser vedrørende bevaringsværdig bebyggelse, jf. Planlovens § 15 stk. 2 nr. 14, betyder, at denne bebyggelse kun med tilladelse fra Byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.



Lokalplanens formål og baggrund

Størstedelen af DSB's nuværende fjern- og regionaltog står over for en udskiftning frem mod 2030 og skal erstattes af nye og hurtigere el-tog for at få fuldt udbytte af den forbedrede infrastruktur. Det forventes, at de fremtidige tog vil blive længere end de nuværende tog, hvorfor det bliver nødvendigt at udvide de eksisterende værkstedsfaciliteter. Herudover skal det sikres, at faciliteterne også kan understøtte de fremtidige krav, som jernbanedriften vil stille til værksteds-, drifts- og administrationsfaciliteter.

Lokalplanens formål er således at give mulighed for at udvide de eksisterende værksteds- og driftsbygninger. Planen skal sikre, at ny bebyggelse opføres, så der bliver et arkitektonisk samspil med den eksisterende bebyggelse inden for banearealet. Lokalplanen skal også understøtte den fortsatte anvendelse af området til administration, personalefaciliteter, rengøring af tog og andre aktiviteter i forbindelse med den fremtidige jernbanedrift.

Et andet formål er at muliggøre, at en del af lokalplanområdet, hvor der i dag er lagerfaciliteter og parkering til værkstederne, kan anvendes og indrettes til erhvervsformål, da lagerfaciliteterne i fremtiden forventes at blive overflødige. Planen giver mulighed for at anvende arealet til erhverv inden for miljøklasse 1-3 af hensyn til de omkringliggende områder samt til parkering for virksomhed inden for værkstedsområdet for fjern- og regionaltog.



Lokalplanområdet.



Lokalplanområdet og dets omgivelser

Denne lokalplan er gældende for 2 områder, der dels ligger på adressen Egumvej 55A, 7000 Fredericia på det nuværende baneareal nord for Fredericia Banegård og dels ligger på adressen Egumvej 51, 7000 Fredericia. Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 213d samt del af matrikelnumrene 297a og 297d alle af Fredericia Kobbeljorder. Matrikelnummer 213d og 297d ejes i dag af DSB, mens matrikelnummer 297a ejes af Banedanmark. Der påtænkes magelæg, hvorfor den fremtidige ejer vil være DSB.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for banearealet, der ligger i en banegrav og er nedsænket i forhold til det omgivende terræn, mens en mindre del af lokalplanområdet, dvs. Egumvej 51, ligger i erhvervsområdet umiddelbart øst for banearealet.

Banearealet grænser mod nord, syd og vest op til rekreative områder. På den nordlige side af banearealet anvendes de rekreative områder op til banearealet fortrinsvist til koloni- og nyttehaver, mens de rekreative områder syd og vest for banearealet fremstår som bypark og idrætsanlæg.

Øst for banearealet ligger et erhvervsområde, som Egumvej 51 udgør en del af. Nord for dette erhvervsområde ligger et område med blandet bolig og erhverv samt en børnehave. Øst for dette erhvervsområde ligger et område med etageboliger.

Lokalplanområdet er ca. 45.000 m² stort og anvendes i dag til vedligehold og reparation, administration, lager- og personalefaciliteter i forbindelse med jernbanedrift.

Bebyggelse inden for lokalplanområdets del af banearealet består af værksteds- og administrationsbygninger, vaskehal samt tekniske anlæg til vedligehold og drift i forbindelse med jernbanedrift.



Delområde I set fra vejtilslutningen til Egumvej.

Værkstedsbygningerne og administrationsbygningerne på den sydlige del af lokalplanområdet inden for banearealet er 10-12 meter høje. Disse bygninger er opført i 1935 og er sidenhen blevet om- og tilbygget. Bebyggelsen fremstår primært med facader opført i røde/brunrøde mursten samt af facader opført i grå beton. Bygningerne fremstår med varierende etageantal alt efter deres anvendelse. Administrationsbygningen er opført i 3 etager, mens værkstedsbygningerne fremstår i 1-2 etager. I tilknytning til administrations- og værkstedsbygningerne er der på de sydlige arealer opført servicebygninger og tekniske anlæg til understøtning af togdriften. Den eksisterende værksteds- og administrationsbebyggelse, som ønskes bibeholdt, rummer i alt ca. 6.500 m² etageareal. Til værksteds- og administrationsbygningerne på den sydlige del af lokalplanområdet er der tilknyttet parkeringspladser, dels beliggende inden for banearealet, dels på Egumvej 51 og dels på Egumvej 53, som angivet på kortbilag 3 – Eksisterende forhold.

Bebyggelsen på den nordlige del af lokalplanområdet inden for banearealet fremstår som nyere godsvognsværksteder samt lagerhal. Det primære tag- og facademateriale for disse bygninger er metalplader. Denne eksisterende bebyggelse rummer i alt ca. 1.500 m² etageareal og er opført i 1-2 etager.

På Egumvej 51 består den eksisterende bebyggelse af to lagerbygninger og en administrationsbygning, som er beliggende ud mod Egumvej. Disse bygninger forventes helt eller delvist nedrevet ved ny bebyggelse inden for banearealet.

Den sydlige del af lokalplanområdet inden for banearealet har i dag vejadgang via en tilslutning til Egumvej, ligesom Egumvej 51 har vejadgang fra Egumvej. Den nordlige del af lokalplanområdet inden for banearealet har i dag vejadgang via Kobbelvænget. Inden for lokalplanområdet er der desuden vejadgang til/fra tilstødende

jernbanearealer. De eksisterende forhold kan ses på kortbilag 3 – Eksisterende forhold.

Færdsel med biler inden for lokalplanområdet er forholdsvis begrænset og består primært af personaleparkering og kørsel i forbindelse med renovations- og servicefunktioner samt varelevering.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i by- og landzone. I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres delområde I og III, der ligger i landzone, til byzone.



Lokalplanens hovedtræk

Intentionen med lokalplanen er at muliggøre en fremtidig udvidelse af det eksisterende DSB værksted for fjern- og regionaltog, så værkstedet kan tilpasses de fremtidige behov for reparation og vedligehold af længere elektriske togsæt.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af lokalplanområdet til offentlige formål som en forlængelse af den eksisterende anvendelse af området til jernbanedrift samt til erhvervsformål i de lave miljøklasser.

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder som vist på kortbilag 1 – Lokalplanområdets afgrænsning.

Delområde I og III udlægges til offentlige formål i miljøklasse 3-5 i form af baneareal samt de til banedriften nødvendige funktioner såsom værksteder, servicefunktioner, lager, vaskehal, administration, personalefaciliteter, parkering o. lign. Områderne ændrer ikke anvendelse med lokalplanen, men særligt byggemulighederne inden for delområde I ændres for at understøtte de fremtidige behov.

Delområde II udlægges til erhverv i miljøklasse 1-3, dvs. erhverv i de lave miljøklasser som f.eks. lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed samt funktioner tilknyttet jernbanedriften som f.eks. parkering samt fri- og opholdsarealer. Det er hensigten, at området anvendes til parkering og lager. Det forventes, at de eksisterende lagerfaciliteter vil blive overflødige, hvorfor det muliggøres, at området i fremtiden kan anvendes til erhverv i form af lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed samt virksomhedstilknyttede funktioner i form af eksempelvis parkering samt fri- og opholdsarealer, herunder op til 37 parkeringspladser tilknyttet funktionerne i delområde I. Dette skal være med til at sikre den fremtidige anvendelse af området og skabe sammenhæng til naboarealerne, der i dag rummer erhverv, etageboliger og børnehaver.

Der kan ikke etableres boliger eller drives detailhandel inden for lokalplanområdet.

Bebyggelse og anlæg – disponering, omfang og udseende

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser, der regulerer det maksimale omfang og placering af ny bebyggelse. Højderne er fastsat af hensyn til den fremtidige drift og sammenspillet med den eksisterende bebyggelse inden for delområderne.

Inden for delområde I må ny og eksisterende bebyggelse fremstå med et samlet etageareal på 12.500 m² svarende til en bebyggelsesprocent på tilnærmelsesvis 30. Bebyggelsen skal placeres inden for udlagte byggefelter, undtaget er mindre bygninger/anlæg på op til 50 m² til områdets tekniske forsyning, skure, overdækninger teknikbygninger og lign. Bebyggelsen må opføres i varierende bygningshøjder og etageantal, som afspejler den eksisterende bygningsmasse. Administrationsbygningen inden for byggefelt A må fremstå i op til 3½ etager og med en maksimal bygningshøjde på 14 m. Værkstedsbygningerne inden for byggefelt B må fremstå i op til 3 etager og med en maksimal bygningshøjde ligeledes på 14 m. Servicebygninger inden for byggefelt C må fremstå i 1½ etage og med en maksimal bygningshøjde på 6,5 m. Den påtænkte udvidelse af bebyggelsen inden for delområde I placeres hovedsageligt nordvest for de eksisterende værkstedsbygninger og i umiddelbar forlængelse heraf. Den påtænkte udvidelse forventes at omfatte nye værksteder og en ny vaskehal med et samlet etageareal på ca. 2.700 m². Da der muliggøres et samlet etageareal på 12.500 m² inden for delområde I, vil der efter opførelse af den påtænkte udvidelse være rummelighed for yderligere ca. 3.300 m².

Inden for delområde II må bebyggelsen fremstå med et samlet etageareal på 1.560 m² svarende til en bebyggelsesprocent på



60. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 m, undtaget er mindre bygninger/anlæg på op til 50 m² til områdets tekniske forsyning, skure, overdækninger, teknikbygninger og lign.

Inden for delområde III vil yderligere udbygning reguleres af bygningsreglementet. Det vil sige, at nærværende lokalplan ikke fastlægger bestemmelser for ny bebyggelses omfang og placering inden for delområde III. Inden for delområde III fremstår den eksisterende bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 1.500 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 15.

Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse inden for delområde I visuelt gennem materialevalg og udformning spiller sammen med den eksisterende bebyggelse på inden for banearialet. Her er det særligt værkstedsbygningens industriudtryk som ønskes at indgå i en helhed med ny bebyggelse.

Trafikale forhold - veje og parkering

Den eksisterende vejbetjening af og i lokalplanområdet ændres ikke med lokalplanlægningen.

Delområde I og II vejbetjenes fra Egumvej, hvor vejadgangen til delområde I sker fra en tilslutning til Egumvej og via en adgangsvej over Banedanmarks areal, matr.nr. 297a Fredericia Kobbeljorder. Ved udnyttelse af delområde II til parkering fastholdes muligheden for to overkørsler til Egumvej 51.

Delområde III vejbetjenes via en tilslutning til Kobbelvænget.

Inden for lokalplanområdet skal personaleparkering for funktioner i delområde I placeres inden for delområde II, hvor der udlægges et større parkeringsareal. Inden for dette areal skal der reserveres areal til 37 p-pladser for personale til administrations- og

værkstedsbygningerne. De 37 p-pladser svarer til det behov, der er for bebyggelsen i dag, hvor der arbejdes i 3-holdsskift på hverdage samt i weekender. Der forventes at være samme antal medarbejdere ved udbygning af værkstederne, ligesom der forventes arbejdet i 3-holdsskift på hverdage samt i weekender. Dermed vurderes, at bebyggelses fremtidige behov for parkeringspladser er uændret i forhold til de eksisterende behov.

Da parkeringen flyttes fra delområde I, mindskes biltrafikken til delområde I. Færdsel i forbindelse med varelevering, renovation og service ændres ikke med planen. Anvendelsen af delområde II til parkering vil give øget biltrafik til delområde II, men da biltrafikken til delområde I samtidig mindskes, vurderes det, at ændringen ikke vil påvirke trafikken på Egumvej i nogen væsentlig grad.

Muligheden for at anvende delområde II til erhverv kan betyde, at der i fremtiden vil ske en ændring i færdslen til og fra delområde II, men en eventuel ændring i færdslen forventes ikke at påvirke den eksisterende færdsel på Egumvej væsentligt, og de omkringliggende områder anvendes i forvejen til erhverv. For nye virksomheder inden for delområde II indeholder lokalplanen bestemmelse om, at der skal reserveres areal til bilparkering svarende kommuneplanens retningsgivende parkeringskrav.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Ubebyggede arealer inden for delområde I udgøres primært af jernbanesporarealer og fremstår ikke med en beplantning, som skal videreføres med planlægningen. Lokalplanen regulerer ikke ændringer af jernbanesporanlæg, men på kortbilag 4 – Fremtidige forhold er angivet principiell placering af, hvilke jernbanespor som forventes omlagt som følge af udvidelsen af værkstedsbygningerne.

Ubebyggede arealer inden for delområde II skal tilsås og beplantes,



så de fremstår som grønne friarealer. Dette vil bidrage til og styrke det beplantede præg langs Egumvej. Der må desuden etableres anlæg til håndtering af overfladevand på disse arealer.

Derudover åbner lokalplanen mulighed for, at der må opsættes hegn. Inden for delområde I og III må hegn i naboskel kun etableres som trådhegn (sikkerhedshegn) og port. Inden for delområde II må hegn mod vej- og naboskel kun etableres som levende hegn suppleret med trådhegn (sikkerhedshegn) og port.

Grundet at en stor del af lokalplanområdet er beliggende inden for banearealet, hvor støjgener generelt er for høje ift. støjgrænserne for udendørs opholdsarealer, er der ikke mulighed for at udlægge opholdsarealer i delområde I og III. Ved ny bebyggelse inden for delområde II, bortset fra lagervirksomhed tilknyttet funktioner inden for delområde I, skal der imidlertid etableres opholdsarealer svarende til minimum 10 % er bebyggelsens bruttoetageareal. I overensstemmelse med kommuneplanens generelle retningslinjer, må det etageareal, der anvendes til lager dog helt eller delvist fraregnes.

Terrænregulering

For at tilpasse ny bebyggelse og anlæg bedst muligt, må der inden for delområde I terrænreguleres i det omfang, det er nødvendigt for den fremtidige anvendelse af området til jernbanedrift og heraf følgende funktioner. Terrænreguleringer skal dog ske i sammenhæng med de omgivende jernbanesporarealer både i og uden for lokalplanområdet. Desuden kan kunstigt skabte terrænforskelle reguleres til naturligt niveau, f.eks. ved fjernelse af en mindre bakkeformation i den nordvestlige del af banearealet i delområde I. Dette sikrer bl.a., at terrænet tæt på skel kan reguleres til naturligt niveau og i sammenhæng med de omgivende sporarealer. Terrænregulering af forurenede jord skal ske i overensstemmelse med lov om forurenede jord.

Inden for delområde II kan der terrænreguleres med 0,5 m i en afstand af minimum 0,5 meter fra skel. Mulighed for terrænregulering sikrer, at området kan tilpasses de behov en eventuel fremtidig erhvervsvirksomhed måtte have.



Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Kommuneplanens overordnede retningslinjer

Del af lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 3.4.3 for potentielle økologiske forbindelser. Lokalplanområdet er desuden omfattet af retningslinje 6.1.1 for støj og retningslinje F6.4.1 for områder omkring risikovirkninger.

Retningslinje 3.4.3 – Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet (fælles del)

"I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det. Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land".

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

Retningslinje 6.1.1 – Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet (fælles del)

"Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges zoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I planlægningszonerne



Planområde

Økologisk forbindelse

Potentiel økologisk forbindelse



for støj kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjni-veau er acceptabelt. Der udlægges planlægningszoner om planlagte og allerede eksisterende arealer og anlæg for:

- overordnede veje
- jernbaner
- lufthavne
- vindmøller
- motorbaner
- skydebaner
- grusgravområder
- særlige erhvervsområder
- støjende virksomheder”

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet, der udgør den fælles del af kommuneplanen for Trekantområdets syv kommuner, udlagt som støjbelastet område til jernbane. Dette gælder for både banearealet og erhvervsområdet.

Retningslinje F6.4.1 – Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune (lokal del)

”Der findes (pr. 2017) i alt 14 virksomheder i Fredericia Kommune, der er omfattet af Risikobekendtgørelsen.

Omkring virksomhederne udlægges følgende zoner, der medfører begrænsninger i områdernes anvendelse:

Sikkerhedszone:

Inden for sikkerhedszonen må der ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som f.eks. boliger, institutioner, forretninger, hoteller eller steder, hvor der opholder sig mange mennesker.

Foreløbig sikkerhedszone:

Inden for den foreløbige sikkerhedszone må der ikke planlægges for



ny følsom arealanvendelse, før der foretages en konkret vurdering af, om risikoforholdene vil være acceptable.

Planlægningszone:

Inden for planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium. Inden for planlægningszonen må der ikke planlægges for institutioner, som er væsentlige i en beredskabssituation. Nye anlæg må ikke medføre øget risiko for dominoeffekt.

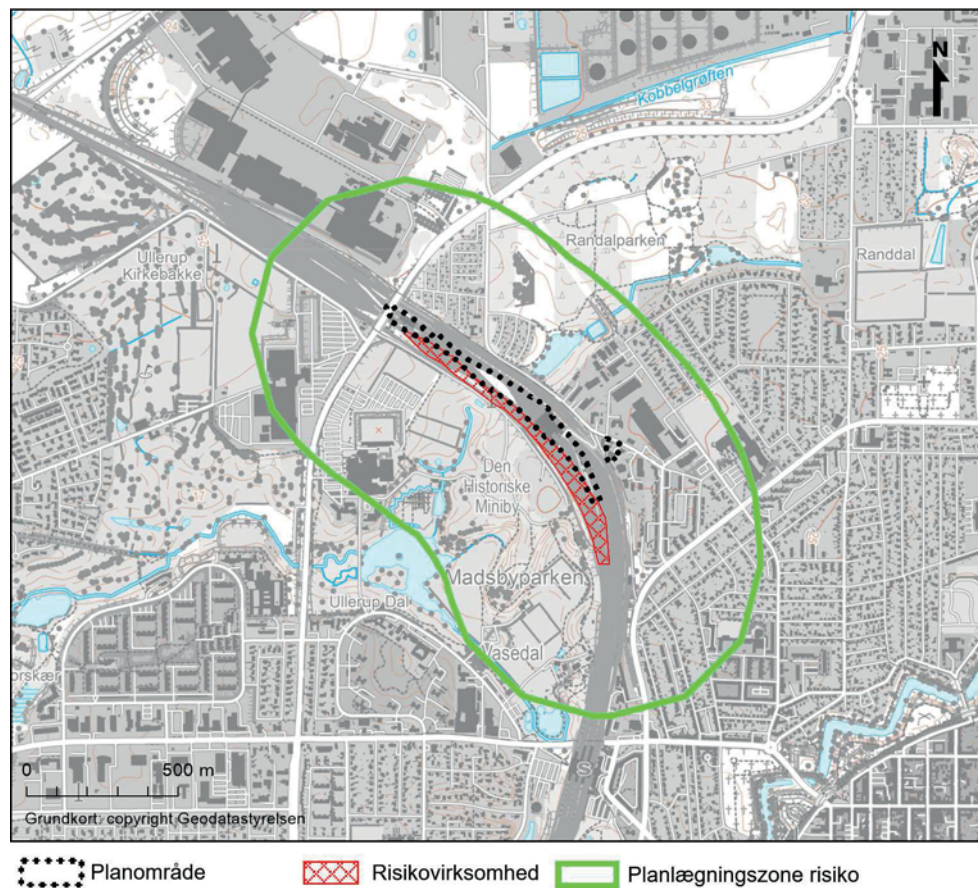
500 meter zone:

Ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 meter fra en risikovirksomhed skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen.

Beskrivelser af de enkelte risikovirksomheder og hvilke zoner, der gælder for dem, fremgår af tabel 6.4.1 i kommuneplanen.

Risikovirksomhederne og zonerne fremgår af kortmaterialet i kommuneplanen.”

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune omfattet af en planlægningszone på 500 meter fra risikovirksomheden 'Banedanmark, Rangerbanegården'. Denne virksomhed omfatter et nærtliggende sporareal, der benyttes til opstilling af farligt gods. Behandlingen af virksomhedens ansøgning om godkendelse som risikovirksomhed er ikke færdig på nuværende tidspunkt. Der er derfor udlagt en foreløbig 500 meter zone omkring en del af rangerområdet. Inden for denne zone skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan. De projekter, som lokalplanen muliggør, er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.



Udsnit af kortbilag for retningslinje F6.4.1. På kortudsnittet er angivet risikovirksomheden 'Banedanmark, Rangerbanegården' (rød skravering) med omgivende planlægningszone på 500 m (grøn streg).



Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområderne V.O.5 og N.E.4.

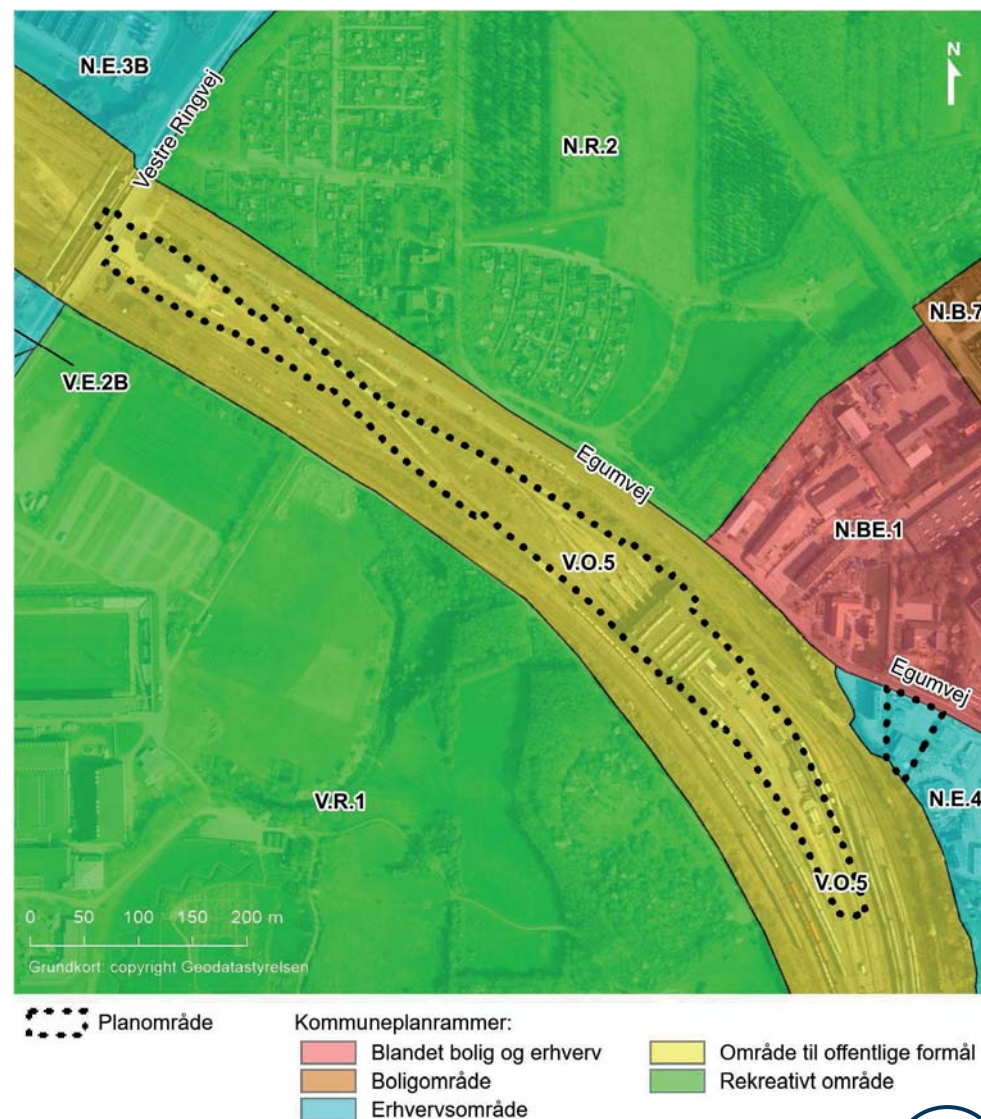
Rammeområde V.O.5 – omfatter delområde I og III

V.O.5, Område til offentlige formål, baneterræn og p-plads, fastlægger området til offentlige formål samt de til banedriften nødvendige funktioner som banegårdshaller, værkstedsbygninger, parkering osv.

Rammeområde N.E.4 – omfatter delområde II

N.E.4, Erhvervsområde i Fredericia Nord, mellem Indre Ringvej og banen, fastlægger området til erhvervsområde med virksomheder i miljøklasse 1-3 i form af større og mindre industri samt lager- og værkstedsvirksomhed.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanen, da planlægningen sker under hensyntagen til retningslinjer og kommuneplanens rammer.



Lokalplaner og byplanvedtægter

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 16A Erhvervsområde ved Nørrebrogade vedtaget 2. februar 1996 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 16A for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Andre kommunale planer og strategier

Strategisk Energiplan

Planens mål med at sikre værksteds- og forsyningsfaciliteter til den fremtidige omlægning af togdriften fra dieseltog til el-tog stemmer godt overens med den strategiske energiplans handlingsmål. Udskiftning af dieselkøretøjer med eldrevne køretøjer vil bidrage til at opnå målet om en CO₂-neutral kommune i 2030.



Bevaringsværdig bebyggelse

En bygning udpeges som bevaringsværdig, hvis den er af væsentlig betydning for området, og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie. Udpegnings som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.

Alle ejendomme i Fredericia Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Inden for lokalplanområdet er værkstedsbygningen på adressen Egumvej 55A, 7000 Fredericia, registreret med en bevaringsværdi på 4, hvilket er kategoriseret som en middel bevaringsværdi.

Værkstedsbygningen fremstår med sit bygningsudtryk som en funktionalistisk bygning opført i rødbrune mursten indpasset i en grundkonstruktion af jernbeton. Taget er dækket med tagpap, og hen over værkstedshallens tag løber bånd med rytterlys, som er med til at underbygge hallens karakter af industrifunktion. Værkstedsbygningen er registreret som opført i 1935 og er sidenhen nedrevet. Den nuværende værkstedsbygning er opført i 1956 og er sidenhen også til- og ombygget. Værkstedsbygningen er især karakteristisk i sin udformning mod sydøst, og det er derfor især udtrykket af den sydøstlige facade, der ønskes bevaret.

Foruden værkstedsbygningen består anlægget også af to kontor-/ personalebygninger tilføjet bebyggelsen mod sydvest. Herimellem er anlagt sporene til værkstedshallerne fra syd. Disse bygninger er udformet med samme rødbrune facadesten og har saddeltag i tegl. De to fløje er med til at markere det samlede anlæg, men rummer dog ikke de samme funktionalistiske kvaliteter som værkstedshallen og er ikke udpeget som bevaringsværdige.



I lokalplanen stilles der krav om, at ny bebyggelse skal udformes, så den indgår i en arkitektonisk helhed med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse. Ved ny bebyggelse skal overgangen mellem den bevaringsværdige bygning og ny bebyggelse ske under hensyntagen til den bevaringsværdige bygning. Det vil sige, at der kan anvendes andre materialer end rødbrune mursten, jernbeton og tagpap.

Desuden stiller lokalplanen krav om, at den bevaringsværdige bygning kun må nedrives eller ændres med byrådets tilladelse. Nedrivning af bevaringsværdige bygninger skal anmeldes til kommunen, som jf. bygningsfredningslovens § 18 skal gennemføre en offentlighedsprocedure, før kommunen evt. giver tilladelse til nedrivning. Nedrivningsanmeldelsen skal bekendtgøres i 4-6 uger, så offentligheden har mulighed for at fremsætte indsigelser.

Det vurderes, at der ikke vil være en væsentlig påvirkning på kulturarven.



Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen

Delområde I og III ligger inden for kystnærhedszonen og delområde II ligger i den kystnære del af byzonen, hvor der skal redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.

Med lokalplanen overføres arealerne inden for kystnærhedszonen til byzone. Da planområdet med værkstedet er beliggende på arealer, hvor der i forvejen er værkstedsdrift og rangering af toge, vurderes dette at være en tilstrækkelig planmæssig funktionel begrundelse. Inden for den del, som i forvejen er byzone, ændres der ikke i byningshøjder.

Herudover ligger lokalplanområdet bag byens eksisterende bebyggelse og beplantninger i en afstand af ca. 2 km fra kysten.

Der er udarbejdet visualiseringer, der viser fremtidige bygninger inden for delområde I i samspil med eksisterende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Opmærksomheden henledes på, at visualiseringerne viser ny bebyggelse med højde på 12 m. Lokalplanen giver dog mulighed for ny bebyggelse med højde på op til 14 m. Opmærksomheden henledes også på, at visualiseringerne viser byggeriet med en udvidelse på ca. 2.700 m². Indenfor byggefeltet (byggefelt B) er der yderligere en rummelighed til ca. 3.300 m². I forhold til visualiseringerne vil der også kunne opføres ny bebyggelse syd for værkstedsbygningen, mellem de 2 fløje.

Visualiseringerne viser dels, at delområde I ligger lavt i terrænet, hvilket er med til at begrænse den visuelle påvirkning af omgivelserne fra den nye bebyggelse, som lokalplanen muliggør. Dels er der beplantninger omkring dele af jernbanen, så bebyggelsen også af den grund ikke vil være særligt synligt for omgivelserne. Visualiseringerne viser også, at de fremtidige nye bygninger kun vil medføre en begrænset



Eksisterende bebyggelse inden for delområde I, set fra sydøst mod nordvest.



Visualisering af fremtidig bebyggelse med en højde på 12 m inden for delområde I, set fra sydøst mod nordvest.



visuel ændring i forhold til eksisterende bebyggelse. Dette skyldes, at muligheden for at udvidebebyggelse er begrænset og fordi udvidelsesmuligheden ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Der er ikke udarbejdet visualiseringer for ny bebyggelse inden for delområde II. Der ændres ikke i bygningshøjden i forhold til den tilladte bygningshøjde i den gældende Lokalplan 16A for delområde II, ligesom der ikke er udarbejdet visualiseringer for delområde III, da lokalplanen ikke indeholder bestemmelser for placering og omfang af bebyggelse inden for delområde III.

Da den fremtidige bebyggelse højde- og omfangsmæssigt afstemmes med den eksisterende bebyggelse, og da størstedelen af lokalplanområdet ligger lavt i terrænet, omgivet af beplantninger og Fredericia by, vurderes lokalplanlægningen ikke at have nogen som helst betydning for kystlandskabet.

Det vurderes på denne baggrund, at der ikke vil være nogen påvirkning på byens kystprofil.

Som følge af lokalplanområdets placering omgivet af bymæssig bebyggelse vurderes ligeledes, at lokalplanen ikke vil have nogen påvirkning af kystlandskabets karakter eller forringe offentlighedens adgang til kysten.



Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet, set mod sydøst fra broen ved Vestre Ringvej.



Visualisering af fremtidig bebyggelse med en højde på 12 m inden for lokalplanområdet, set mod sydøst fra broen ved Vestre Ringvej.



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.

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

- Stor Vandsalamander
- Vandflagermus
- Markfireben
- Sydflagermus

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab nogle af disse arter inden for lokalplanområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes bilag IV arter i områder. Der skal derfor inden påbegyndelse af evt. byggeri, nedrivning, fældning af træer mv. laves en konkret vurdering af, om området er levested for bilag IV arter.

Klima og bæredygtighed

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand og stormflod. Lokalplanområdet er indeholdt i et større område med 2. prioritet, men vil ikke direkte blive påvirket af klimatilpasningsprojekter.

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.

Med lokalplanen muliggøres det at etablere anlæg til opsamling og tilbageholdelse af regnvand samt at etablere "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 bygninger om sommeren og holde på varmen om vinteren.

Lokalplanen muliggør endvidere, at regnvand fra tage må genanvendes f.eks. i vaskehallen.

Det vil ikke være muligt at nedsive regnvand inden delområde I og III, da disse er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2). Det vil være muligt at nedsive regnvand inden for delområde II, da området som størstedelen af byområder i Fredericia er områdeklassificeret.

Med henvisning til kommunens klimatilpasningsstrategi (2012) opfordrer Fredericia Kommune desuden til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet, se endvidere afsnittet 'Spildevand' her i redegørelsen.

Skybrud og oversvømmelse

Værkstedsbebyggelsen ligger i en lavning. I kortlægning af områder i terræn uden naturligt afløb angives området ved værkstedet som et 'blue-spot'. Kortlægningen af 'blue-spots' er baseret på terrænforhold, hvor der ikke er taget hensyn til befæstelsesgrader, kloaksystem eller afstrømningstider.



Fredericia Spildevand og Energi A/S har gennemført detaljerede beregninger af oversvømmelser og kortlagt oversvømmelser fra afløbssystemet i kommunen. Beregningerne er gennemført som en dynamisk modelsimulering, der kobler ledningsnettet til terræn. Dette er det højeste mulige beregningsniveau.

Oversvømmelsesberegningen viser, at ved en meget kraftig regnhændelse, er der ikke vand på terræn inden for delområde II. Der foreligger ikke oversvømmelsesberegninger af banearealet og værkstederne for delområde I og III. Det kan derfor ikke udelukkes, at der vil kunne indtræffe en oversvømmelse ved skybrud, især i området omkring værkstedet. Lokalplanen muliggør imidlertid, at der kan etableres anlæg til opsamling og tilbageholdelse af regnvand inden for delområde I og III, ligesom lokalplanen muliggør "Grønne tage". Det vurderes dermed, at banearealet og værkstederne kan klimasikres for at undgå oversvømmelser ved skybrud. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Fredericia Kommunes målsætninger om klimatilpasning.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i lokalplanområdet.



Støj

Lokalplanen regulerer den fremtidige anvendelse i en del af banearealet nord for Fredericia Banegård samt et areal, der grænser op til banearealet. Naboområderne påvirkes derfor potentielt af støj fra jernbane, rangerområdet samt fremtidige erhverv. I lokalplanområdet gives imidlertid ikke mulighed for støjfølsomme funktioner som boliger o. lign udover kontorarbejdspladser i tilknytning til virksomhederne.

Vejtrafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Vestre Ringvej og en del af lokalplanområdet kan derfor blive påvirket af støj fra denne vej, ligesom størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i et jernbaneterræn omgivet af gennemgående jernbanespor.

Ved etablering af kontorarbejdsrum og lign. skal det sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

For udendørs opholdsarealer i delområde II skal det sikres, at opholdsarealerne ikke udsættes for vejtrafikstøj, der overstiger Lden 58 dB.

Virksomhedsstøj

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i tre delområder, hvortil der pålægges følgende vejledende støjgrænseværdier (se tabel herunder).

Anvendelsen af delområde I og III inkluderer bl.a. togs ophold med motoren i tomgang i mere end få minutter ad gangen, hvilket betragtes som terminalaktiviteter og kan reguleres efter Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, Ekstern støj fra virksomheder.

Virksomheder, der etablerer sig inden for lokalplanområdet, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. Støj fra trafikken i lokalplanområdet betragtes som virksomhedsstøj, hvorfor denne støj indgår i støjniveauet for virksomhedsstøj.

| Delområde | Hverdage kl. 07-18. Lørdage kl. 07-14 | Hverdage kl. 18-22. Søn- og helligdage kl. 07-22. Lørdage kl. 14-22. | Nat (alle dage kl. 22-07). | Maksimal værdi (alle dage kl. 22-07). |
|-----------|--|--|----------------------------|--|
| I og III | 60 | 60 | 60 | - |
| II | 55 | 45 | 40 | 55 |

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj for lokalplanens delområder.



Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse. Lokalplanområdet grænser op til rekreative områder med kolonihaver og camping, hotel, etageboliger og blandet bolig og erhverv, hvortil der pålægges følgende vejledende støjgrænseværdier (se tabel heover).

Med den fremtidige ændring fra dieseltog til el-tog vil støjpåvirkning fra togkørslen og værkstedsaktiviteterne mindskes væsentligt og overholde de vejledende grænseværdier.

Det miljømæssige forhold i form af virksomhedstøj er belyst og vurderet nærmere i miljørapporten (se afsnittet "Miljøvurdering").

Jernbanestøj og vibrationer

Delområde I og III ligger på jernbaneareal og vil være påvirket af støj og vibrationer fra jernbanen. Delområde II ligger i umiddelbar nærhed af jernbanearealet og kan dermed blive påvirket af støj og vibrationer fra jernbanen.

Støjfølsom bebyggelse i form af kontorer inden for delområde I kan være belastet af jernbanestøj over gældende grænseværdier. Det skal derfor sikres, at såfremt det udendørs støjniveau overstiger de vejledende grænseværdier for de enkelte anvendelser, skal bygningsreglementets krav vedrørende det indendørs støjniveau for kontorerhverv, overholdes. Dette krav vil skulle opfyldes ved byggesagsbehandling.

Ligeledes må det konstante udendørs støjniveau, som banestøj påfører udendørs opholdsarealer inden for delområde II, ikke overstige den vejledende grænseværdi på Lden 64 dB. Der er beregnet på støjbelastningen fra jernbanestøjen. Beregningerne viser, at den vejledende grænseværdi overholdes.

| Område | Hverdage kl. 07-18. Lørdage kl. 07-14 | Hverdage kl. 18-22. Søn- og helligdage kl. 07-22. Lørdage kl. 14-22. | Nat (alle dage kl. 22-07) | Maksimal værdi (alle dage kl. 22-07) |
|---|--|--|------------------------------|---|
| Blandet bolig- og erhvervsområde | 55 | 45 | 40 | 55 |
| Etageboligområde | 50 | 45 | 40 | 55 |
| Åben-lav boligområde | 45 | 40 | 35 | 50 |
| Rekreativt område, herunder kolonihaver | 40 | 35 | 35 | 50 |

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedstøj for lokalplanens naboområder.

Støjfølsom bebyggelse i form af kontorer skal desuden udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang afskærms mod vibrationsgener fra jernbanen i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vibrationer i bygninger.



Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Delområde I og III ligger udenfor områder udlagt til kollektiv varmforsyning. Nogle af bygningerne i delområderne I og III er via stikledning koblet på fjernvarmenettet ved Fredericia Fjernvarme. Delområde II er i Fredericia Kommunes varmeplan udlagt til kollektiv varmforsyning med tilslutningspligt for ny bebyggelse. Området (delområde II) forsynes af Fredericia Fjernvarme.

Lokalplanen ændrer ikke på de eksisterende varmforsyningsforhold. Delområde I og III vil efter lokalplanens vedtagelse fortsat være individuelt varmforsynet. Der vil fortsat være mulighed for opkobling til fjernvarmenettet via stikledning efter individuel aftale mellem bruger og fjernvarmeselskab i alle delområderne. Delområde II udlægges fortsat til kollektiv varmforsyning med tilslutningspligt for ny bebyggelse i overensstemmelse med hidtidig varmeplanlægning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

I spildevandsplanen indgår delområderne på banearealet (delområde I og III) i områderne F5-22 (fælleskloakeret) og F5-19 (separat kloakeret) adskilt af Randal Bæk, som er rørlagt under hele banearealet og som betragtes som et spildevandsteknisk anlæg. Desuden indgår den sydlige del af delområde I i spildevandsplanens område F5-09. Delområde II indgår i spildevandsplanens område F5-46.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Delområde I og III tilsluttes via privat ledning i sameje med Banedanmark ved vejadgang til Egumvej 53. Delområde II tilsluttes ligeledes via privat ledning til Egumvej.

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 det enkelte jordstykke 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 generelt 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 belægnings, der tillader delvis nedsivning som per-



meabel asfalt eller permeable belægningssten, græsarmeringssten, grus og lignende. Der er dog ikke mulighed for nedsivning af tag- og overfladevand fra lokalplanområdets delområde I og III, da området er kortlagt med jordforurening på vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2). Inden for delområde II kan anlæg til nedsivning af overfladevand fra tage og belægningssten etableres på egen grund, hvor dette er muligt, hvilket kræver en tilladelse fra kommunen og en forudgående undersøgelse af jordbundsforholdene, da størstedelen af Fredericia Kommune ligger på moræner.

Befæstelsesgrader i spildevandsplanen og ved ny bebyggelse

Spildevandsplanen udlægger område F5-22 til en befæstelsesgrad på 40 %, område F5-19 til en befæstelsesgrad på 25 % og områderne F5-09 og F5-46 til en befæstelsesgrad på 20 %.

Opmåling af befæstede vejarealer og tagarealer for den aktuelle del af område F5-22 med de eksisterende værkstedsbygninger viser en befæstelsesgrad på ca. 36 % ved lokalplanens udarbejdelse for område F5-22. Opmålingen er foretaget ud fra ortofotos fra 2017 (GeoD-Korto 2017).

Ved den påtænkte udvidelse af værkstedet og en vaskehal på ca. 2.700 m² vil befæstelsesgraden stige fra ca. 36 % til ca. 38 % for område F5-22. Den påtænkte udvidelse kan rummes indenfor den eksisterende spildevandsplan, og der vil ikke være behov for at opsamle eller tilbageholde tag- og overfladevand.

Ved yderligere udvidelse med den resterende rummelighed på ca. 3.300 m² vil befæstelsesgraden stige yderligere. Dermed vil der kunne blive behov for at opsamle eller tilbageholde tag- og overfladevand.

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 og affaldsbekendtgørelsens regler.



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

Da lokalplanområdet ligger indenfor 500 meter fra risikovirkomheden 'Banedanmark, Rangerbanegården' skal der, jf. risikobekendtgørelsens § 3, stk. 1, foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen.

Følgende risikomyndigheder er hørt:

Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Trekantområdets Brandvæsen, Sydøstjyllands Politi og Arbejdstilsynet.

Kommunen har modtaget svar fra Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen og Trekantområdets Brandvæsen, som har meddelt, at det påtænkte planforslag, på det foreliggende grundlag, ikke giver anledning til bemærkninger.

Miljøstyrelsen bemærker, at styrelsen ikke har nogen bemærkninger til lokalplanforslaget, idet der ikke planlægges ikke for ændret anvendelse, og da antallet af ansatte vil være stort set uændret. Dermed vil ændringen ikke påvirke samfundsrisikoen.

Udvidelse og ændring af værksteder

Udvidelser og ændringer af værksteder inden for delområde I og III skal anmeldes til Fredericia Kommune efter maskinværkstedsbekendtgørelsen. Fredericia Kommune er myndighed i forhold til maskinværkstedsbekendtgørelsen.

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 færdsels sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).

Terrænregulering mod Egumvej

Inden for delområde II kan terrænregulering tættere på skel mod vej end 3,0 m kun ske med tilladelse fra vejmyndigheden, dvs. Fredericia Kommune.

Arkæologiske forhold

Jf. museumslovens § 25 kan bygherre forud for igangsætning af anlægsarbejder anmode VejleMuseerne om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

VejleMuseerne har den 7. november 2018 tilkendegivet, at der ikke inden for lokalplanområdet er kendskab til fortidsminder eller nogen formodning om, at der ved kommende anlægsarbejder vil blive påtruffet fortidsminder.

Sker det mod forventning, at der ved (jord- og) anlægsarbejde i projektområdet fremkommer fortidsminder (som f.eks. jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ilsteder, affaldsgruber eller andet), skal arbejdet det pågældende sted indstilles (i det omfang de arkæologiske levn berøres) og VejleMuseerne tilkaldes (jf. museumslovens § 27). En evt. nødvendig arkæologisk undersøgelse vil da blive bekostet af Slots- og Kulturstyrelsen efter reglerne i museumsloven (§§ 26 og 27), da denne udtalelse er givet.



Natur

Lokalplanen berører områder, der er beskyttet iht. naturbeskyttelsesloven.

International naturbeskyttelse

Området omfatter ikke Natura 2000-område og vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områder uden for lokalplanområdet.

Skovbyggelinjer

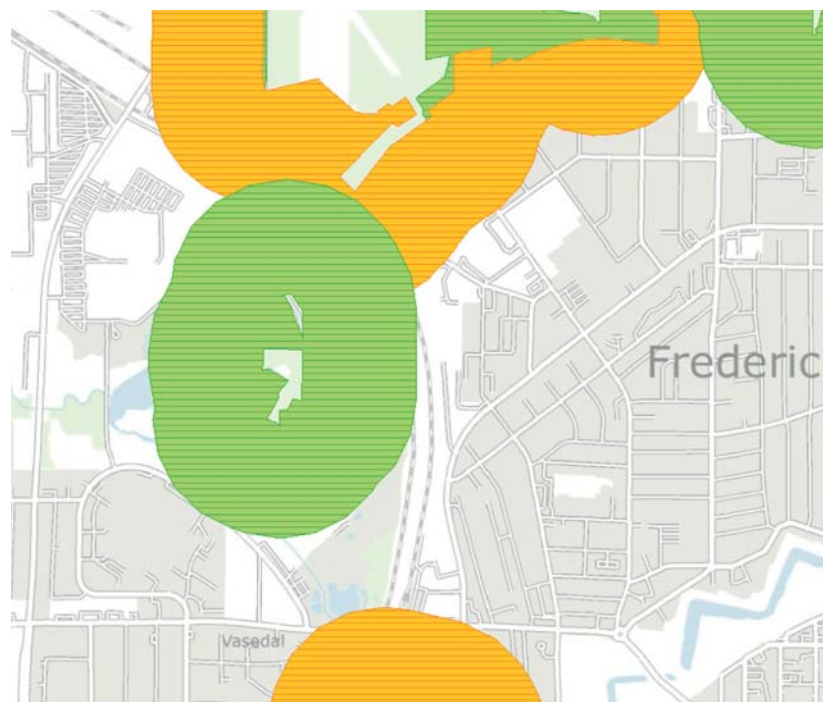
En stor del af lokalplanområdet er jf. Naturbeskyttelsesloven omfattet af en skovbyggelinje omkring arealer med fredskov i Madsby Parken. En skovbyggelinje omkring Randal Skovarealer er ophævet.

En udnyttelse af lokalplanen inden for området omfattet af skovbyggelinjen omkring arealer med fredskov i Madsby Parken forudsætter en ophævelse eller reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Der skal indhentes tilladelse fra Miljøstyrelsen til ophævelse af skovbyggelinjen. Hvis Miljøstyrelsen ikke ophæver eller reducerer skovbyggelinjen, vil opførelse af bebyggelse inden for området omfattet af skovbyggelinjen i stedet forudsætte at Fredericia Kommune meddeler dispensation jf. Naturbeskyttelsesloven.

Potentiel økologisk forbindelse

En del af delområde I er i kommuneplanlægningen udpeget som potentiel økologisk forbindelse mellem to økologiske forbindelser nordøst og sydvest for banearealet. Den økologiske forbindelse nordøst for banearealet rummer bl.a. en beskyttet sø, der er interessant for insekter. Den økologiske forbindelse sydvest for banearealet rummer bl.a. et skovareal. Udpegningen omfatter delvist den eksisterende bebyggelse i delområde I. Med udlæg af byggemuligheder i lokalplanlægningen vil der kunne opføres ny bebyggelse inden for udpegningen af den potentielle økologiske forbindelse. Vurderingen er



Skovbyggelinjer i og omkring lokalplanområdet

imidlertid, at ændringen i arealets anvendelse er forholdsvis begrænset. Samtidig er afstanden mellem de to økologiske forbindelser på hver side af banearealet stor og afgrænses af hegn, veje, gennemgående jernbanespor samt rangerspor, hvorved den potentielle økologiske forbindelse ikke er til stede. En udvidelse med byggeri og anlæg inden for banearealet vurderes dermed ikke at ændre påvirkningen eller forringe de eksisterende spredningsmuligheder for dyre- og plantelivet.



Randal Bæk

Delområde I gennemskæres i den nordvestlige del af Randal Bæk. Inden for lokalplanområdet er Randal Bæk rørlagt, som en regnvandsledning og udgør et spildevandsteknisk anlæg, ejet af Fredericia Spildevand og Energi A/S. Da vandløbet ikke har status af vandløb i lokalplanområdet, er det ikke omfattet af vandløbsloven. Spildevandstekniske vandløb er i stedet omfattet af Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om spildevand. En eventuel ændring i rørlægningen kan ikke udføres uden Fredericia Spildevand og Energi A/S har givet tilladelse hertil.

Midlertidig grundvandssænkning

Inden for lokalplanområdet kan midlertidig grundvandssænkning kun ske efter tilladelse fra Fredericia Kommune.

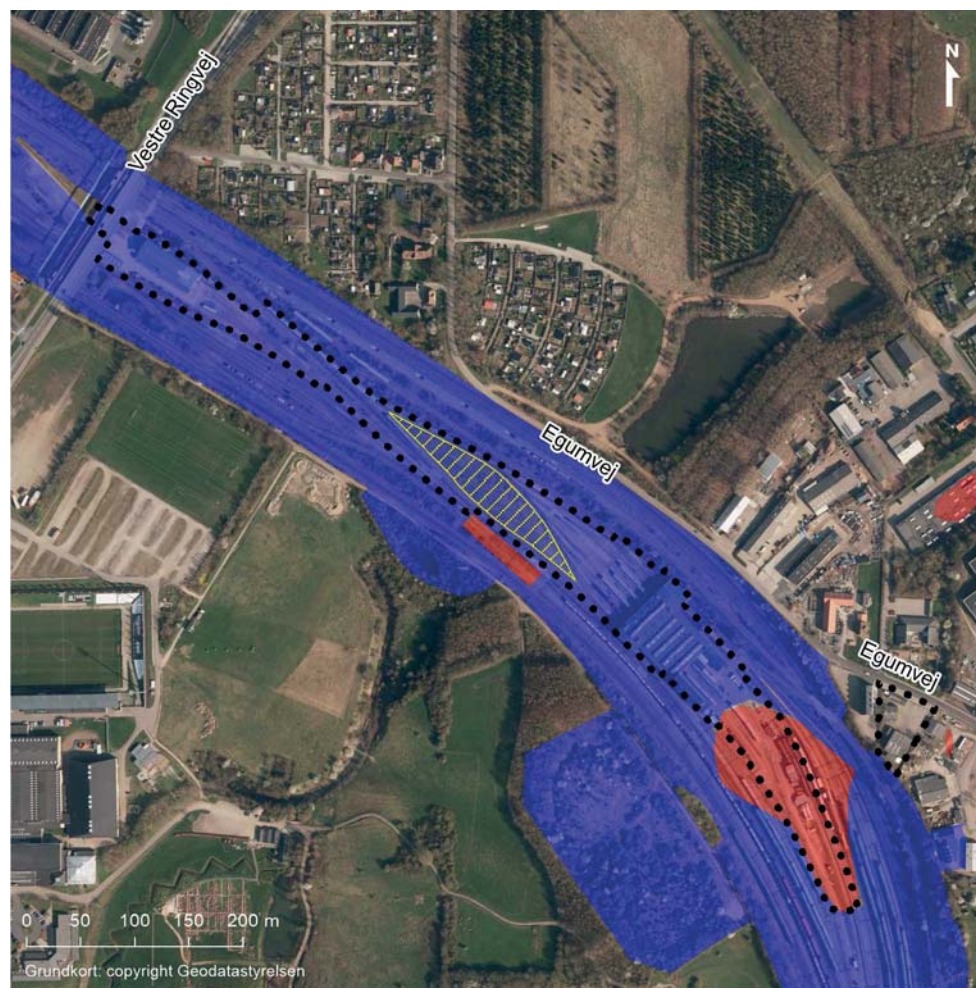
Jordforurening

Områdeklassificering

Delområde II er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af områdeklassificeringen. Delområde I og III vil blive områdeklassificeret i forbindelse med overførsel til byzone ved lokalplanens vedtagelse. Hele lokalplanområdet vil således være områdeklassificeret ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Områdeklassificeringen betyder, at området som udgangspunkt er let forurenet, 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.

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurenet jord.



Planområde

Jordbunke,
forventet jordforurening

Jordforurening V1 kortlagt

Jordforurening V2 kortlagt



V1 og V2 forurening

Størstedelen af lokalplanområdet, dvs. delområde I og III, er beliggende i/på banearreal, som er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2). Der er ikke kortlagt forurening inden for delområde II. Nord for værkstedet i delområde I er der registreret en materialebunke på ca. 6000 m² med blandet jord, grus og skærver, som stammer fra sporarbejder syd for værkstedet. Det forventes, at jorden her er forurenet eller lettere forurenet. Materialebunken vil blive bortskaffet i forbindelse med den påtænkte udvidelse af værkstederne og ved omlægning af spor nord for værkstederne.

Kortlægning på Vidensniveau 1 (V1) registreres, når der er mistanke om forurening på en ejendom. Kortlægning på Vidensniveau 2 (V2) registreres, når der er konstateret forurening på en ejendom.

Baggrunden for kortlægningen er, at arealet har været anvendt til jernbane, og at der er i forbindelse med kortlægningen er konstateret olieprodukter på lokaliteten. Desuden er der kendskab til dieselforurening på det kortlagte areal på vidensniveau 2 (V2).

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

Jordhåndtering

Der udarbejdes en jordhåndteringsplan i forbindelse med bygge- og anlægsprojekter inden for lokalplanområdet. I jordhåndteringsplanen aftales krav til jordflytning med Fredericia Kommune.

Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra områdeklassificerede byzonearealer fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

Bygge- og anlægsarbejder inden for V1 og V2 kortlagte arealer kræver ikke tilladelse fra jordforureningslovens § 8 i dette tilfælde, da arealerne ikke ligger i indsatsområder i forhold til grundvandet og arealanvendelsen ikke ændres, medmindre forureningen pga. afledning til vandløb via eksisterende afvanding, dræn mv. kan udgøre en risiko.

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

Ved bortskaffelse og flytning af jord fra delområde I og III, skal der udtages jordprøver, som viser forureningsniveauet, inden jorden fjernes fra området. Hvis forurenet jord ønskes genanvendt skal det ske i overensstemmelse med en tilladelse efter Miljøbeskyttelseslovens § 19 eller § 33.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel flytning og 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.



Servitutter

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser jf. Planlovens § 18. Private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

Rådighedsservitutter kan ikke ændres/ophæves med lokalplanen, men skal ændres/ophæves efter aftale mellem parterne eller ved ekspropriation.

Oversigt over gældende servitutter fremgår af Bilag A "Servitutredøgørelse".

Tinglyste ledninger skal respekteres.

Efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse vil følgende servitut blive søgt ophævet:

Servitut nr. 3 (08.01.1958-58.54) på matr.nr. 213d Fredericia Kobbeljorder, tinglyst den 08.01.1958 angående Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.

Servituttens er et skøde fra 1957, da Fredericia Kommune solgte ejendommen og pålagde betingelser om udstykning, tilslutning til kloak, anvendelse til erhverv, bebyggelsesprocent og beplantningsbælter mv. Ejendommen er siden solgt videre, og det vurderes, at betingelserne i servituttens ikke længere er hverken aktuelle eller i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Fredericia Kommune er eneste påtaleberettigede.



Miljøvurdering

Planer og programmer

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

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

For at afgøre om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening.

På baggrund af bygherres anmodning iht. § 18, stk. 2 om udarbejdelse af en miljøkonsekvensvurdering for projektet skal lokalplanforslaget ledsages af en miljørapport. Det nærmere indhold af miljørapporten er fastlagt i et afgrænsningsnotat.

I forbindelse med screeningen og afgrænsningsnotatet er de berørte, eksterne myndigheder Erhvervsstyrelsen, Miljøstyrelsen, Sydøstjyllands Politi, VejleMuseerne, Banedanmark, Vejdirektoratet og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen blevet hørt, uden at screeningen og afgrænsningsnotatet har givet anledning til bemærkninger.

I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet i relation til nedenstående miljøfaktorer, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Der er gennemført en miljøvurdering af følgende miljøfaktorer:

- Befolkningen og menneskers sundhed
- Jordbund
- Landskab
- Kulturarv
- Luft
- Vand og klima

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme periode som forslaget til lokalplanen.

Ikke-teknisk resumé

Der er indsat et ikke-teknisk resumé af miljørapporten bagerst i lokalplanen - se bilag B ”Ikke-teknisk resumé”.

Konkrete projekter

Miljøstyrelsen har imødekommet bygherres anmodning om at igangsætte miljøkonsekvensvurdering af udvidelse af værkstedet inden for delområde I efter § 18, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Værkstedet inden for delområde I er således omfattet krav om miljøkonsekvensvurdering efter § 15, stk. 1 miljøvurderingsloven, og bygherre skal udarbejde en miljøkonsekvensrapport.

Derfor er der både udarbejdet en miljøkonsekvensrapport for projektet samt en miljørapport for planændringerne. Rapporterne kan ses i to forskellige dokumenter. Før bygherre kan igangsætte projektet, skal Miljøstyrelsen på grundlag af miljøkonsekvensrapporten, eventuelle supplerende oplysninger og de indkomne høringssvar træffe afgørelse om tilladelse til projektet (VVM-tilladelse).



Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering af Lokalplan 356 Erhverv ved Egumvej, DSB Værksted (el-tog)

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 356 Erhverv ved Egumvej, DSB Værksted (el-tog) skal der efter § 13, stk. 2 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
2. hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
3. hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
4. hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af Lokalplan 356.

Lokalplan 356 fastlægger de fysiske rammer for områdets udformning og anvendelse. Samtidig muliggør lokalplanen udvidelse af de eksisterende værksteds- og driftsbygninger. Planen skal sikre, at ny bebyggelse opføres, så der bliver et arkitektonisk samspil med den eksisterende bebyggelse inden for banearealet.

Miljørapporten har medvirket til, at relevante problemstillinger er undersøgt. I planforslaget er der indarbejdet en række miljøhensyn for at undgå, reducere og/eller kompensere for evt. negative miljøpåvirkninger af omgivelserne. De væsentligste problemstillinger i tilknytning til planens hovedanslag og alternativer fremgår af miljørapportens afsnit om den sandsynlige miljømæssige indvirkning.

Den sammenfattende redegørelse skal indgå i grundlaget for den endelige politiske vedtagelse af planen og miljørapporten.

Integrering af miljøhensyn

Lokalplanen integrerer miljøhensyn på flere måder. Allerede i forbindelse med udarbejdelse af planforslaget har miljøhensyn indgået som en væsentlig del af planlægningen. Der er blandt andet i lokalplanen taget overordnede lokaliseringshensyn til placeringen af ny bebyggelse og anlæg, så dette sker under hensyntagen til eksisterende bebyggelse, ligesom der er taget hensyn til eksisterende bygningshøjder ved omfang af ny bebyggelse.

Den gennemførte miljøvurdering er sket på følgende parametre:

- Befolkningen og menneskers sundhed
- Jordbund
- Landskab
- Kulturarv
- Luft
- Vand og klima

Miljørapportens og offentlighedsfasens betydning for planforslaget

Miljørapporten har medvirket til at afdække planens konsekvenser for miljø og omgivelser inden for en række miljøparametre, som oplistet ovenfor.

Miljørapporten blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget i perioden 30. januar 2019 til 27. marts 2019.

I høringsperioden er der indkommet ét høringssvar fra Haderslev Stift, ét høringssvar fra to borgere og ét høringssvar fra Banedanmark. Disse høringssvar er samlet i et selvstændigt dokument, der sammen med den sammenfattende redegørelse vil indgå i den politiske behandling af den endelige lokalplan.



Høringssvarene i hovedtræk:

Haderslev Stift

- Stiftsøvrigheden har vurderet, at lokalplanforslaget ikke berører Christianskirkens og Sct. Michaelis Kirkes landskabelige eller kirkelige interesser, hvorfor Stiftsøvrigheden på det foreliggende grundlag ikke finder anledning til at gøre indsigelse mod planforslaget.

To borgere, Fredericia

- Fremhæver bekymring om støjgener fra udvidelsen af værkstedet og angiver synspunkter om støj fra signalhorn og støj fra banearealet generelt. Fremhæver ønske om støjværn.

Banedanmark

- Har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

De indkomne høringssvar fra offentlighedsfasen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen eller i miljørapporten.

Høringssvaret fra de to borgere om støjforhold vedrører dels støj fra signalhorn, som er en aktivitet, der ikke kan reguleres med lokalplanlægningen, og dels støj fra aktiviteter på banearealet. Med den fremtidige ændring fra dieseltog til el-tog vil støjpåvirkning fra togkørslen og værkstedsaktiviteterne mindskes væsentligt og overholde de vejledende grænseværdier. Støjende aktiviteter på banearealerne uden for lokalplanområdet kan ikke reguleres i forbindelse med lokalplanlægningen.

Fredericia Kommune vurderer, at høringssvarene ikke medfører behov for yderligere vurderinger og undersøgelser.

Alternativer

Hvis lokalplanen ikke vedtages, vil de vurderede miljøpåvirkninger ikke finde sted. Der vil dermed ikke kunne ske en udvidelse af værk-

stedsfaciliteterne, så de fremtidige el-tog kan blive vedligeholdt på værkstedet i Fredericia. Værkstedets funktion vil falde i takt med at dieseltog udfases. Vedligeholdelse af el-tog vil desuden skulle ske et andet sted. Da der er tale om en mindre udvidelse af et eksisterende værksted, vurderes arealinddragelsen at være minimal. Placeres værkstedet et andet sted, vil den nye arealinddragelse med alt sandsynlighed være større.

Der er ikke undersøgt alternative lokaliteter til placering af aktiviteterne beskrevet i lokalplanforslaget.

Overvågning

Formålet med overvågning er at sammenholde de reelle og aktuelle miljøpåvirkninger med de påvirkninger, der blev identificeret i miljøvurderingen. Det er endvidere formålet at identificere og håndtere væsentligt negative virkninger og evt. uventede indvirkninger, at indsamle data om miljøstatus samt sikre, at foreslåede afværgeforanstaltninger føres ud i livet.

I miljørapporten er der ikke opstillet forslag til overvågningstiltag for at følge planens miljøpåvirkninger, idet der med miljøvurderingen af lokalplanforslaget ikke er identificeret væsentlige miljøpåvirkninger, som giver anledning til krav om overvågning.

Ved byggesagsbehandlingen påser Fredericia Kommune, at lovgivningen og planlægningen bliver overholdt ved etablering af ny bebyggelse og anlæg. Herunder bl.a. vejlov, miljøbeskyttelseslov, jordforureningslov og planlov.

Der foreslås ikke ændringer til miljørapportens konklusion om, at der ikke opstilles overvågningstiltag for at følge planens miljøpåvirkninger.



Bestemmelser

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



§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1.

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge anvendelsen af størstedelen af området (delområde I og III) til offentlige formål i form af baneterræn og -drift,
- at fastlægge anvendelsen af en mindre del af området (delområde II) til erhvervsformål,
- at give mulighed for opførelse af ny bebyggelse i samspil med eksisterende bebyggelse på baneterrænet i delområde I,
- at overføre lokalplanens delområde I og III fra landzone til byzone.



§ 2 Område- og zonestatus

Afgrænsning

§ 2.1.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanområdets afgrænsning, og omfatter matrikelnummer 213d Fredericia Kobbeljorder samt del af matrikelnumrene 297a og 297d alle af Fredericia Kobbeljorder

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter den 01.09.2018 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Delområder

§ 2.2.

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 1 – Lokalplanområdets afgrænsning.

Zoneforhold

§ 2.3.

Delområde I ligger i landzone og overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.4.

Delområde II ligger i byzone.

§ 2.5.

Delområde III ligger i landzone og overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.



§ 3 Områdets anvendelse

Delområde I

§ 3.1.

Delområde I må kun anvendes til offentlige formål i miljøklasse 3-5 i form af baneterræn samt de til banedriften nødvendige funktioner såsom værksteder, servicefunktioner, lager, vaskehal, administration, personalefaciliteter, parkering o. lign.

§ 3.2.

Inden for delområde I må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 3.3.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for delområde I.

§ 3.4.

Der må inden for delområde I etableres hel eller delvis kælder til bl.a. depoter og teknik.

§ 3.5.

Der må inden for delområde I etableres anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

Delområde II

§ 3.6.

Delområde II må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3 i form af eksempelvis lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed samt virksomhedstilknyttede funktioner i form af eksempelvis parkering samt fri- og opholdsarealer.

§ 3.7.

Inden for delområde II må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning.

Note:

Der må ikke ske nedsivning inden for arealer, der er kortlagt med jordforurening (V1 og V2).

Note:

Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet. Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er dokumentation for jord - eller grundvandsforurening på arealet. Et areal i byzone er som udgangspunkt klassificeret som et lettere forurenede område, hvor en diffus jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som stammer fra flere forureningskilder, så som bilers udstødning, industriens røg- og støvemissioner mv.



§ 3.8.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for delområde II.

§ 3.9.

Der må inden for delområde II etableres hel eller delvis kælder til bl.a. parkering, depoter og teknik.

§ 3.10.

Der må inden for delområde II etableres anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

Delområde III

§ 3.11.

Delområde III må kun anvendes til offentlige formål i miljøklasse 3-5 i form af baneterræn samt de til banedriften nødvendige funktioner såsom værksteder, servicefunktioner, lager, vaskehal, administration, personalefaciliteter, parkering o. lign.

§ 3.12.

Inden for delområde III må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 3.13.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for delområde III.

§ 3.14.

Der må inden for delområde III etableres hel eller delvis kælder til bl.a. depoter og teknik.

§ 3.15.

Der må inden for delområde III etableres anlæg til opsamling og tilbageholdelse af tag- og overfladevand.

Note:

Der må ikke ske nedsivning inden for arealer, der er kortlagt med jordforurening (V1 og V2).



§ 4 Udstykning

§ 4.1.
Ingen bestemmelser.



§ 5 Trafikforhold og parkering

Trafikforhold

§ 5.1.

Delområde I skal vejbetjenes via matr.nr. 297a fra en tilslutning til Egumvej, i princippet som vist ved punkt a på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§ 5.2.

Delområde II skal vejbetjenes via op til to tilslutninger til Egumvej i princippet som vist ved punkt b og punkt c på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§ 5.3.

Delområde III skal vejbetjenes via en tilslutning til Kobbelvænget i princippet som vist ved punkt d på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§ 5.4.

Fra delområde I skal der i den sydøstlige del af området sikres vejadgang til/fra matrikelnummer 297a Fredericia Kobbeljorder i princippet som vist ved punkt e på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§ 5.5.

Fra delområde III skal der sikres vejadgang til/fra matrikelnumrene 297a og 297f begge af Fredericia Kobbeljorder i princippet som vist ved punkt f og punkt g på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§ 5.6.

Inden for hvert delområde skal der sikres redningsareal og tilkørselsmulighed til bebyggelse under hensyntagen til redningsberedskabets indsatsmuligheder.

§ 5.7.

Inden for hvert delområde skal der sikres vendemulighed for lastbiler, renovationsvogne m.v.

Note:

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



§ 5.8.

Inden for delområde I skal interne færdselsarealer på og uden for sporarealer tydeligt markeres.

*Parkering***Delområde I**

§ 5.9.

Inden for lokalplanområdet skal parkeringspladser primært etableres inden for delområde II inden for areal udlagt til parkering som angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Herudover skal der etableres 1 handicapparkeringsplads på 4,5 x 8,0 m. til en kassebil inden for delområde I, ligesom der må etableres service- og gæsteparkering inden for delområde I. Placeringen af disse parkeringspladser inden for delområde I skal ske inden for areal udlagt til parkering som angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§ 5.10.

Inden for delområde I skal parkeringspladser og interne færdselsarealer anlægges med fast belægning, som f.eks. asfalt eller betonfliser. Der må ikke anvendes permeabel belægning som eksempelvis grus, græsarmeringssten el. lign.

§ 5.11.

Til virksomhed inden for delområde I skal der inden for delområde II reserveres areal til bilparkering svarende til minimum 37 parkeringspladser.

§ 5.12.

Inden for delområde I skal der etableres cykelparkering til minimum 30 cykelparkeringspladser.



§ 5.13.

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

Delområde II

§ 5.14.

Der skal etableres 37 parkeringspladser til virksomhed i delområde I inden for delområde II med en placering inden for areal for parkering i princippet som angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Herudover må der etableres parkering på terræn eller i konstruktion inden for byggefelt D angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§ 5.15.

Inden for delområde II skal parkeringspladser og interne færdselsarealer anlægges med fast belægning, som f.eks. asfalt eller betonfliser. Der må ikke anvendes permeabel belægning som grus, græsarmingssten el. lign.

§ 5.16.

For virksomhed inden for delområde II, bortset fra virksomhed tilknyttet funktioner inden for delområde I, skal der – udover 37 parkeringspladser - inden for delområde II etableres bilparkering svarende til minimum:

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



For virksomhed inden for delområde II, bortset fra virksomhed tilknyttet anvendelser inden for delområde I, skal der etableres cykelparkering svarende til minimum:

- 0,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal for fabriks-, lager- og værkstedsbygninger.
- 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal for liberale erhverv.

§ 5.17.

Cykelparkering inden for delområde II må etableres som en kombination af parkering på terræn, samt i kælderarealer og skal placeres i nærheden af bygningers indgange.

Delområde III

§ 5.18.

Ingen bestemmelser.



§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

§ 6.1.

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder vedvarende energianlæg (VE-anlæg), støjdæmpende anlæg og affaldshåndteringsanlæg mv.

§ 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 af naboarealer eller oplysning af boliger og naboarealer, ligesom belysning ikke må være til gene for jernbanetrafikken.

§ 6.4.

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

§ 6.5.

Tagvand må opsamles og genbruges i regnvandsanlæg.

§ 6.6.

Overfladevand fra f.eks. tagflader, befæstede arealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes inden for lokalplanområdet.

§ 6.7.

Inden for delområde II må overfladevand fra tagflader og befæstede arealer og lignende nedsives.

Note:

Ifølge jernbanelovens § 44 må reklamer og andre indretninger ikke være anbragt således, at de er til ulempe for opfattelsen af signaler på banearealet.

Note:

Befæstelsesgraden fremgår af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.



Varmeforsyning

Delområde I

§ 6.8.

Ingen bestemmelser.

Delområde II

§ 6.9.

Byggeri inden for delområde II skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Delområde III

§ 6.10.

Ingen bestemmelser.



§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

Delområde I

§ 7.1.

Der må maksimalt være 12.500 m² bruttoetageareal bebyggelse inden for delområde I.

Inden for byggefelt A og B må der maksimalt være 12.000 m² bruttoetageareal bebyggelse.

Inden for byggefelt C må der maksimalt være 500 m² bruttoetageareal bebyggelse.

§ 7.2.

Eksisterende bebyggelse inden for byggefelt B er udpeget som bevaringsværdig og må ikke nedrives uden særlig tilladelse fra byrådet. Se også § 8.2.

Delområde II

§ 7.3.

Der må maksimalt være 1.560 m² bruttoetageareal bebyggelse inden for delområde II.

Delområde III

§ 7.4.

Ingen bestemmelser.

Placering

Delområde I

§ 7.5.

Bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefelter A, B og C.

Note:

Nedrivning af bevaringsværdige bygninger skal anmeldes til kommunen, som jf. bygningsfredningslovens § 18 skal gennemføre en offentlighedsprocedure, før kommunen evt. giver tilladelse til nedrivning. Nedrivningsanmeldelsen skal bekendtgøres i 4-6 uger, så offentligheden har mulighed for at fremsætte indsigelser.



Undtaget herfra er mindre bygninger/anlæg på op til 50 m² til områdets tekniske forsyning, skure, overdækninger, teknikbygninger og lignende.

Inden for byggefeltene kan bebyggelse brydes af interne færdselsarealer og lignende.

Delområde II

§ 7.6.

Bebyggelse skal placeres inden for det, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefelt D.

Undtaget herfra er mindre bygninger/anlæg på op til 50 m² til områdets tekniske forsyning, skure, overdækninger, teknikbygninger og lignende.

Inden for byggefeltet kan bebyggelse brydes af færdsels- og parkeringsarealer, opholdsarealer og lignende.

Delområde III

§ 7.7.

Ingen bestemmelser.

Højde

Delområde I

§ 7.8.

Inden for byggefelt A må der opføres bygninger med maksimalt 3 ½ etager. Derudover må der etableres kælder.

Inden for byggefelt B må der opføres bygninger med maksimalt 3 etager. Derudover må der etableres kælder.

Inden for byggefelt C må der opføres bygninger med maksimalt 1½ etager. Derudover må der etableres kælder.



Undtaget herfra er mindre bygninger/anlæg på op til 50 m² til områdets tekniske forsyning, skure, overdækninger, teknikbygninger og lign., som må opføres med maksimalt 1 etage.

§ 7.9.

Inden for byggefelt A må der opføres bebyggelse med en højde på maksimalt 14,0 m målt i forhold til naturligt terræn.

Inden for byggefelt B må der opføres bebyggelse med en højde på maksimalt 14,0 m målt i forhold til naturligt terræn.

Inden for byggefelt C må der opføres bebyggelse med en højde på maksimalt 6,5 m målt i forhold til naturligt terræn.

Undtaget herfra er mindre bygninger/anlæg til områdets tekniske forsyning, skure, teknikbygninger og lign., som må opføres med en højde på maksimalt 5,0 m målt i forhold til naturligt terræn.

§ 7.10.

Tekniske bygningsdele, elevatorårne og lign. må opføres i op til 2,5 m over den maksimale højde angivet i § 7.9.

§ 7.11.

Skorstene, siloer, kraner og lignende må opføres i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Delområde II

§ 7.12.

Inden for delområde II må der opføres bygninger med maksimalt 2 etager. Derudover må der etableres kælder.

§ 7.13.

Inden for byggefelt D må der opføres bebyggelse med en højde på maksimalt 8,5 m målt i forhold til naturligt terræn.



Undtaget herfra er mindre bygninger/anlæg på op til 50 m² til områdets tekniske forsyning, skure, overdækninger, teknikbygninger og lign., som må opføres med en højde på maksimalt 5,0 m målt i forhold til naturligt terræn.

Delområde III

§ 7.14.

Ingen bestemmelser.



§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1.

Inden for delområde I skal ny bebyggelse med hensyn til materialer og udtryk udformes i et formsprog, der indgår i en arkitektonisk helhed med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, hvis facader primært fremstår i blankt murværk af rødbrune mursten indpasset i en grundkonstruktion af jernbeton, og med tag dækket af tagpap brudt af bånd med rytterlys.

Ved ny bebyggelse inden for delområde I skal overgangen mellem den bevaringsværdige bygning og ny bebyggelse ske under hensyntagen til den bevaringsværdige bygning. Der må anvendes andre materialer end rødbrune mursten, jernbeton og tagpap.

§ 8.2.

Indenfor byggefelt B må alle ændringer af den bevaringsværdige bebyggelses ydre fremtræden, herunder om- og tilbygninger, kun ske med byrådets tilladelse. Se også § 7.2.

Facader

§ 8.3.

Facader skal fremstå i farverne hvid, grå, sort, okker, terra de sienna, engelsk rød umbra eller dodenkop eller blandinger af de nævnte farver med højst 20 % sort eller hvid. Facader må desuden begrønnes.

§ 8.4.

Til facadebeklædning må ikke benyttes spejlglas og lignende reflekterende materialer med et glanstal/refleksionsværdi på over 10, undtaget herfra er almindeligt vinduesglas.



Tage

§ 8.5.

Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal/refleksionsværdi på over 10, undtaget herfra er almindeligt vinduesglas i tagflader/ovenlyskonstruktioner.

§ 8.6.

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

Anlæg til indvinding af solenergi

§ 8.7.

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

§ 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.

Skiltning

§ 8.12.

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens størrelse og proportioner.

§ 8.13.

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

§ 8.14.

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.

§ 8.15.

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



§ 8.16.

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

§ 8.17.

Der må opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

§ 8.18.

Skiltning og belysning af skiltning må ikke være til gene for jernbanetrafikken.

Note:

Ifølge jernbanelovens § 44 må reklamer og andre indretninger må ikke være anbragt således, at de er til ulempe for opfattelsen af signaler på banearealet.



§ 9 Ubebyggede arealer

Friarealer

Delområde I

§ 9.1.

Ubebyggede arealer skal fremstå som sporarealer og interne færdselsarealer. På ubebyggede arealer må etableres anlæg til opsamling og tilbageholdelse af tag- og overfladevand.

Delområde II

§ 9.2.

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering, skal tilsås og beplantes, så de fremstår som grønne områder. På ubebyggede arealer må etableres anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

Delområde III

§9.3.

Ubebyggede arealer skal fremstå som sporarealer og interne færdselsarealer. På ubebyggede arealer må etableres anlæg til opsamling og tilbageholdelse af tag- og overfladevand.

Opholdsarealer

Delområde I

§ 9.4.

Der skal ikke etableres udendørs opholdsarealer for virksomhed inden for delområde I.

Delområde II

§ 9.5.

For anvendelser inden for delområde II, bortset fra lagervirksomhed tilknyttet funktioner inden for delområde I, skal der etableres udendørs



opholdsarealer for virksomhedens ansatte. Det udendørs opholdsareal skal omfangsmæssigt svare til minimum 10 % af erhvervsbyggelsens bruttoetageareal, idet etageareal, der anvendes til lager helt eller delvist, dog kan fraregnes. Opholdsarealer kan etableres på terræn eller over terræn på f.eks. terrasser, altaner og tagterrasser.

Udendørs opholdsarealer skal etableres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, jernbanestøj og virksomhedsstøj kan overholdes.

Delområde III

§ 9.6.

Ingen bestemmelser.

Beplantning

§ 9.7.

Der må ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur.

Hegn

Delområde I

§ 9.8.

Inden for delområde I må hegn i naboskel kun etableres som trådhegn (sikkerhedshegn) og port.

Delområde II

§ 9.9.

Inden for delområde II må hegn i naboskel, samt mod veje og fælles friarealer kun etableres som levende hegn. Der må ikke opsættes fast hegn, som stakit, plankeværk eller lignende.

Levende hegn må indadtil på grunden suppleres med trådhegn (sikkerhedshegn) og port med en højde på op til 2,0 m.

Note:

Opholdsarealer 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. Opholdsarealer kan være fælles for flere ejendomme.

Note:

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



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

Delområde III

§ 9.10.

Inden for delområde III må hegn i naboskel kun etableres som trådhegn (sikkerhedshegn) og port.



§ 10 Terrænregulering

Delområde I

§ 10.1.

Inden for delområde I må der terrænreguleres i det omfang det er nødvendigt for virksomhedens drift og anvendelse, herunder i forbindelse med byggeri. Ved terrænreguleringer skal det sikres, at reguleringerne sker i sammenhæng med de omgivende jernbanesporarealer både i og uden for lokalplanområdet.

§ 10.2.

Kunstigt skabte terrænforskelte inden for delområde I kan reguleres til naturligt niveau.

§ 10.3.

Støttemure må etableres inden for delområde I og må etableres i en højde på op til 1,0 m.

§ 10.4.

Terrænregulering i delområde I må ikke give anledning til opstuvning af vand uden for lokalplanområdet.

Delområde II

§ 10.5.

I delområde II må der ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 m. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:2. Ved terrænreguleringer skal sikres, at reguleringerne ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning.

§ 10.6.

Inden for delområde II må der foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af håndtering af regnvand.

Note:

Både i forbindelse med og efter byggemodning skal der, hvis der terrænreguleres nærmere vejskel end 3 m, søges tilladelse hos vejmyndigheden.



§10.7.

Terrænregulering i delområde II må ikke give anledning til opstuvning af vand uden for lokalplanområdet.

Delområde III

§ 10.8.

I delområde III må der terrænreguleres i det omfang det er nødvendigt for virksomhedens drift og anvendelse, herunder i forbindelse med byggeri. Ved terrænreguleringer skal det sikres, at reguleringerne sker i sammenhæng med de omgivende jernbanesporarealer både i og uden for lokalplanområdet.

§ 10.9.

Kunstigt skabte terrænforskelle inden for delområde III kan reguleres til naturligt niveau.

§ 10.10.

Støttemure må etableres inden for delområde III og må etableres i en højde på op til 1,0 m.

Terrænregulering i delområde III må ikke give anledning til opstuvning af vand uden for lokalplanområdet.

Note:

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 inden for delområde I må ikke tages i brug før:

Delområde I

- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.
- Der er 37 bilparkeringspladser til rådighed.
- Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger, i nødvendigt omfang, for støjfølsom bebyggelse i form af kontorer for at overholde vejledende grænseværdier for støj, og der er sikret et indendørs støjniveau fra jernbanestøj på maksimalt Lden 38 dB i kontorarbejdsrum.
- Det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vibrationer for støjfølsom bebyggelse i form af kontorer overholdes.
- Det er dokumenteret, at befæstelsesgraden for spildevandspladens område F5-22 er overholdt.

Note:

§ 5 indeholder bestemmelser om parkering for virksomhed inden for delområde I og placering af denne parkering. Parkering for virksomhed inden for delområde I sker i dag dels på baneterrænet, dels på Egumvej 51 og dels på Egumvej 53. Mulighed for parkering på Egumvej 53 (17 parkeringspladser) er tinglyst med 30 års opsigelse fra ejeren af Egumvej 53.

Note:

Bygningsreglementet indeholder krav om indendørs støjniveau i kontorarbejdsrum, som skal overholdes.

§ 11.2.

Ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse inden for delområde II må ikke tages i brug før:

Delområde II

- Adgangs- og parkeringsarealer til virksomhed inden for delområde II er anlagt. Hvis hele delområdet ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.
- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.
- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger, i nødvendigt omfang, for støjfølsom bebyggelse i form af kontorer for at overholde vejledende grænseværdier for støj, og der er sikret et indendørs

Note:

Bygningsreglementet indeholder krav om indendørs støjniveau i kontorarbejdsrum, som skal overholdes.



støjniveau fra jernbanestøj på maksimalt Lden 38 dB i kontorarbejdsrum.

- Det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vibrationer for støjfølsom bebyggelse i form af kontorer overholdes.

§ 11.3.

Ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse inden for delområde III må ikke tages i brug før:

Delområde III

- Den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.
- Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger, i nødvendigt omfang, for støjfølsom bebyggelse i form af kontorer for at overholde vejledende grænseværdier for støj, og der er sikret et indendørs støjniveau fra jernbanestøj på maksimalt Lden 38 dB i kontorarbejdsrum.
- Det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vibrationer for støjfølsom bebyggelse i form af kontorer overholdes.

Note:

Bygningsreglementet indeholder krav om indendørs støjniveau i kontorlokaler, som skal overholdes.



§ 12 Servitutter

§ 12.1.

Oversigt over gældende servitutter fremgår af Bilag A, Servitutredokumentation.

Privatretlige tilstandsservitutter, der er uforenelige med en lokalplan, fortrænges af lokalplanens bestemmelser.

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af denne lokalplan.

Efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse vil følgende servitut blive søgt ophævet:

Servitut nr. 3 (08.01.1958-58.54) på matr.nr. 213d Fredericia Kobbeljorder, tinglyst den 08.01.1958 angående Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.



§ 13 Ophævelse af lokalplan

§ 13.1.

Lokalplan16A Erhvervsområde ved Nørrebrogade vedtaget 2. februar 1996 af Fredericia Byråd ophæves for det område, som Lokalplan 356 omfatter, ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 356.



§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

§ 14.1.

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).

Offentligt område

Delområderne I og III udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter Lov om Planlægning, § 48 under visse omstændigheder kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning. Det vurderes, at delområderne I og III som følge af lokalplanlægningen fortsat kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i lighed med de omkringliggende banearaler, og at overtagelseskravet derfor ikke vil blive aktuelt.



Bevaringsværdig bebyggelse

Inden for delområde I kan bevaringsværdig bebyggelse efter Lov om Planlægning, § 49 af ejer forlanges overtaget af kommunen mod erstatning, hvis den bevaringsværdige bebyggelse ikke tillades nedrevet af Byrådet.



Vedtagelsespåtegning

Forslag

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

28. januar 2019

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden

30. januar 2019 - 27. marts 2019

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd

29. april 2019

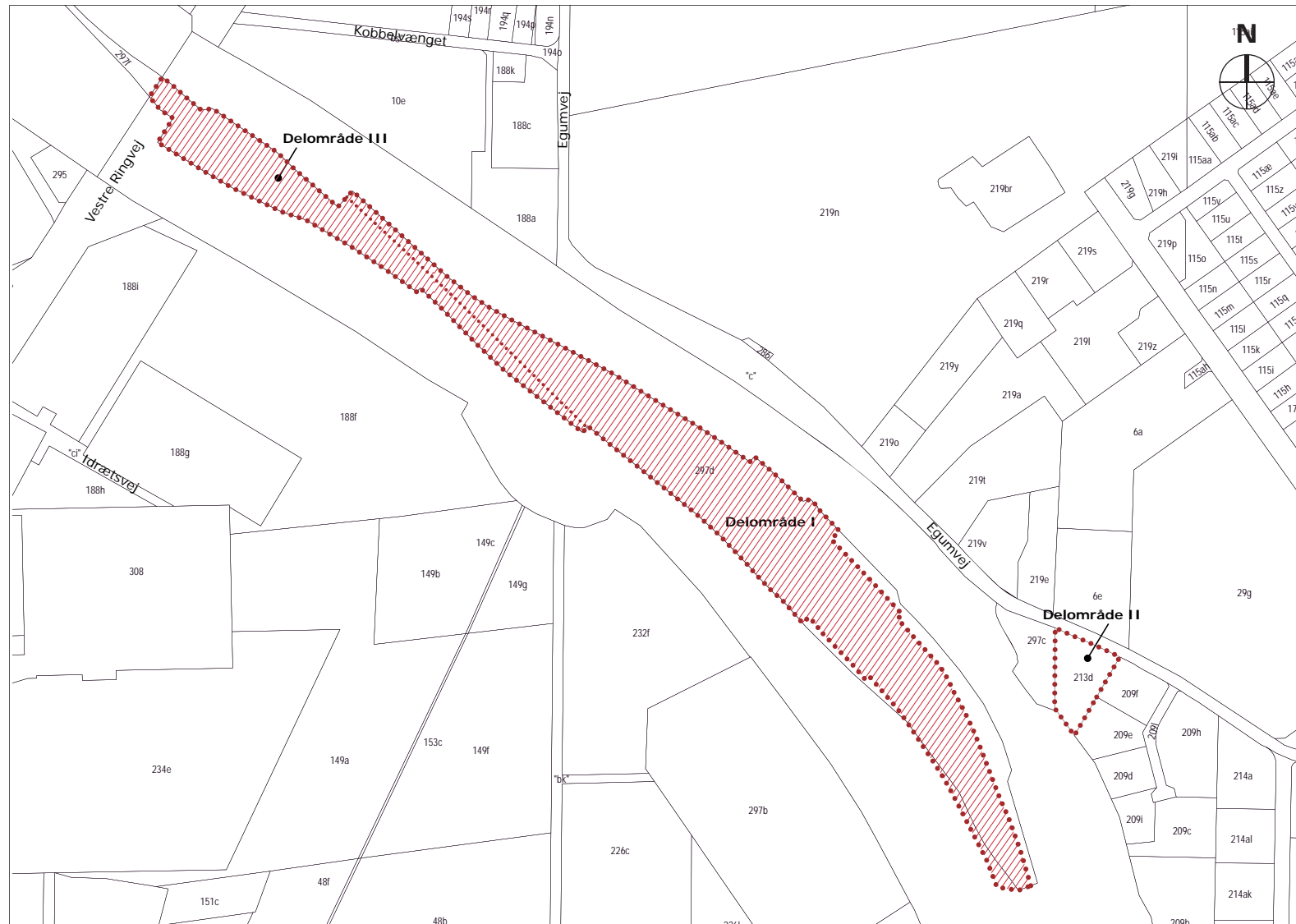
Jacob Bjerregaard
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe
Kommunaldirektør

Den endelige lokalplan er offentliggjort den 8. maj 2019



Kortbilag 1 - Lokalplanrådets afgrænsning



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanrådets afgrænsning
- Delområdegrænse
- Matrikelskel
- ▨ Areal, som overføres til byzone

Dato 11.12.2018

Mål 1:5000

0 50m 100m 150m 200m





Kortbilag 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING

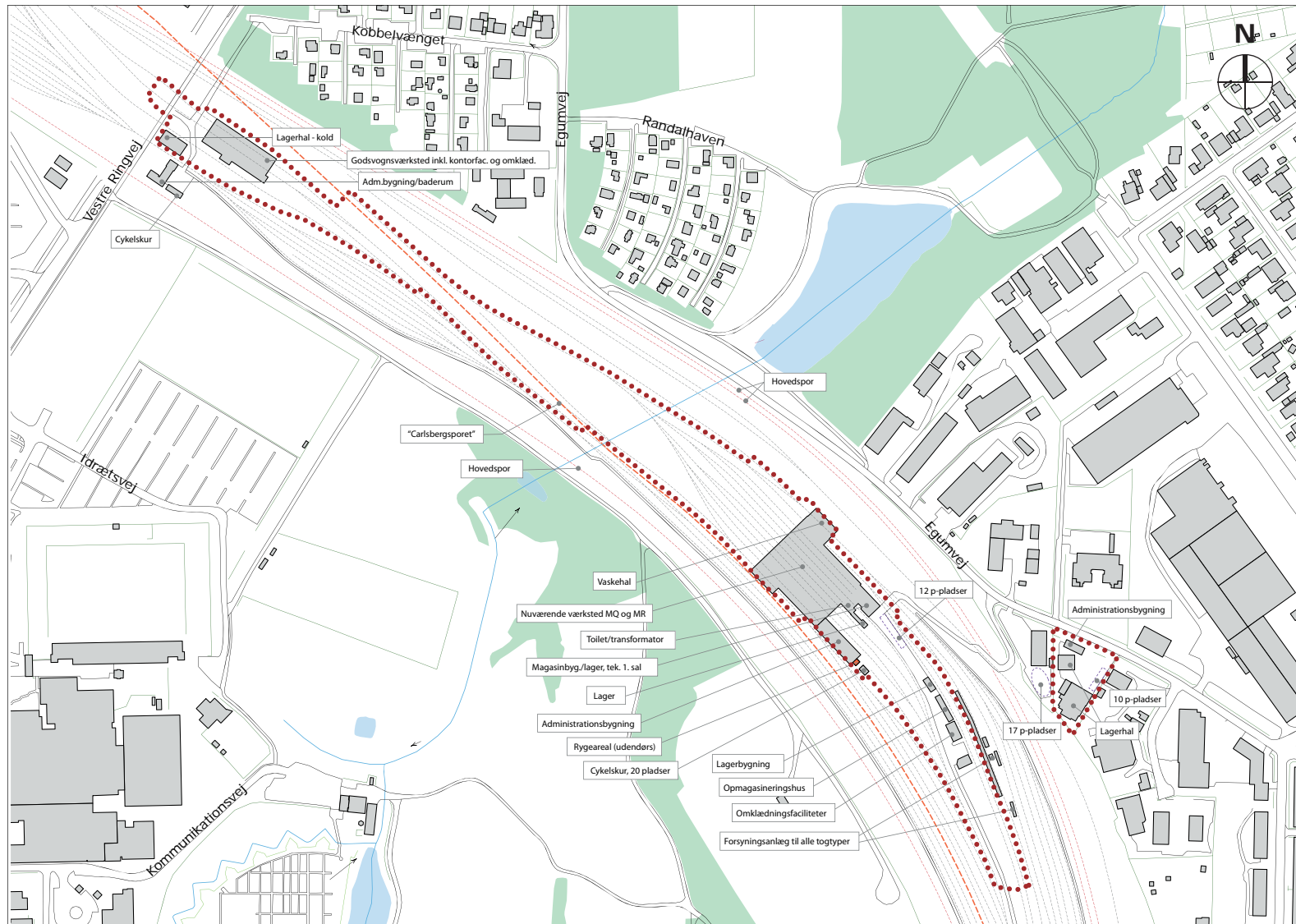
— Lokalplanområdets afgrænsning

Dato 11.12.2018
 Mål 1:5000





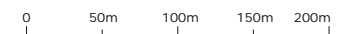
Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

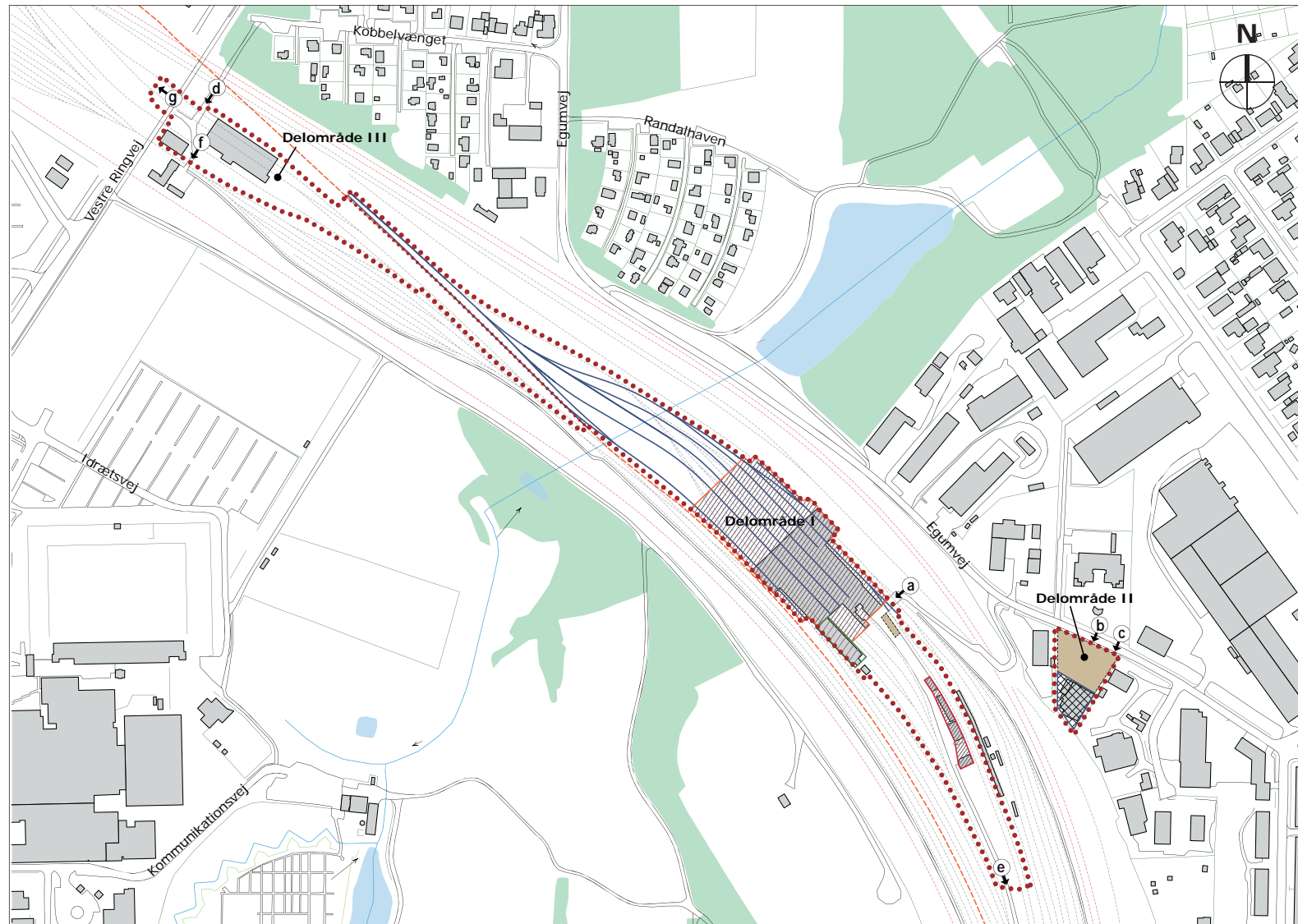
- Lokalplanrådets afgrænsning
- Bebyggelse, eksisterende
- Skovmæssig beplantning
- Søer
- Vandløb
- Jernbanespor, eksisterende
- Hovedspor (jernbanespor), eksisterende

Dato 11.12.2018
Mål 1:5000





Kortbilag 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanrådets afgrænsning
- Delområdegrænse
- Bebyggelse, eksisterende
- Byggefelt A
- Byggefelt B
- Byggefelt C
- Byggefelt D
- Parkeringsareal
- (a) → Vejadgang, principiel placering
- Jernbanespor, eksisterende
- Hovedspor (Jernbanespor), eksisterende
- Jernbanespor, omlagt principiel placering

Dato 11.12.2018
Mål 1:5000





Bilag A - Servitutredøgørelse

Side 1

J.nr.: 181090

| Nr. | Tinglysningsdato og løbenr. | Tekst i tingbogen | Tinglyst på | Vedrør lokalplan område | Tilstands-/rådgivningsservitut | Forenelig med lokalplan? | Fortrænges jf. §§ 15 stk. 2 pkt. 2 og 18 i Planloven | Aflysning | Bemærkninger | Påtaleret, jf. deklaration |
|-----|-----------------------------|--|----------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|---|---|----------------------------|
| 1 | 13.02.2017-1008434829 | Deklaration vedrørende Banedanmarks rettigheder over DSB's ejendomme på Fredericia station | 297d 297a 213d | JA | Rådigheds- & tilstandsservitut | Ja | Nej | Servitutten kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale herom | Banedanmark har jf. § 7 ret til, at foretage ændringer af de i § 2 nævnte bygningsanlæg, herunder ændre placeringen af bygningsanlæggene. Det ville være fornuftigt, at tilføje i lokalplanen, at reklamer og belysning ikke etableres til gene for jernbanetrafikken jf. § 8 i servitutten. Derudover vil det være i strid med §§ 44 i jernbaneloven, at etablere reklamer og belysning der er til gene for jernbanetrafikken | Banedanmark og DSB |
| 2 | 13.02.2017-1008444297 | Deklaration vedrørende DSB's rettigheder over Banedanmarks ejendom på Fredericia Station | 297d 297a | JA | Rådigheds- & tilstandsservitut | Ja | Nej | Servitutten kan ikke aflyses medmindre der træffes aftale herom | DSB har også jf. § 5 ret til, at foretage ændringer af de i § 2 nævnte bygningsanlæg, herunder ændre placeringen af bygningsanlæggene. | Banedanmark og DSB |
| 3 | 08.01.1958-58-54 | Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv | 213d | JA | Tilstandsservitut | Ja | Nej | Kan slettes jf. § 11 i Tinglysningsloven | Da Fredericia Kommune er eneste påtaleberettiget kræver det kun samtykke fra Fredericia Kommune til aflysning af servitutten. Bør aflyses med Fredericia Kommune som påtaleberettiget. | Fredericia Kommune |
| 4 | 01.03.1996-5968-54 | Lokalplan nr. 16A | 213d | JA | Tilstand* | * | * | Lokalplan nr. 16A fortrænges af Lokalplan nr. 356, når denne vedtages | Lokalplan nr. 16A bør ikke fremgå af tingbogen, men bør udelukkende være beliggende på www.plandata.dk. Bør aflyses med Fredericia Kommune som påtaleberettiget. | Fredericia Kommune |

Servitutoplysningerne er ifølge tingbogen pr. 12. november 2018

Marius Skjødt
Landinspektør





Bilag B - Ikke-teknisk resumé

Formålet med denne miljørapport er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etablering og drift af de anlæg, Lokalplan 356 giver mulighed for. Samtidig er formålet, at offentligheden bliver informeret om planen og konsekvenserne for miljø og mennesker.

Lokalplanen skal muliggøre en udvidelse af DSB's eksisterende værksted- og driftsbygninger, som ligger nord for Fredericia Banegård ved Egumvej i Fredericia.

Baggrunden for lokalplanen er, at DSB skal udskifte deres nuværende dieseltog, som frem mod 2030 udfases og erstattes af nye og hurtigere el-tog. Det forventes, at de fremtidige togsæt bliver længere end de nuværende tog. Der er derfor behov for at udvide de eksisterende værkstedsfaciliteter i Fredericia for at kunne varetage vedligeholdelse, klargøring, hjulafretning og togvask.

Status

Planen omhandler et område, der i dag anvendes til togværksted samt områder, der anvendes til lager og parkering.

I forbindelse med projektet for udbygning af togværkstedet er der udarbejdet en miljøkonsekvensrapport, som er grundlaget for denne miljøvurdering.

Befolkning – risikoforhold

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune omfattet af en planlægningszone på 500 meter fra risikovirksomheden 'Banedanmark, Rangerbanegården'. Denne virksomhed omfatter et nærtliggende sporareal, der benyttes til opstilling af farligt gods. Behandlingen af virksomhedens ansøgning om godkendelse som risikovirksomhed er ikke færdig på nuværende tidspunkt. Der er derfor udlagt en foreløbig 500 meter zone omkring en del af rangerområdet. Inden for denne zone skal hensynet til risikoen for større

uheld inddrages i planlægningen ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan. De projekter, som lokalplanen muliggør, er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.

Menneskers sundhed

I driftsfasen vil der være støj fra banearealet og værkstedet i forbindelse med rangering, vedligehold, klargøring og vask af tog. Støjpåvirkningerne kan have en betydning for befolkningen i de omkringliggende områder, da støjen kan have en udbredelse, som kan påvirke de rekreative grønne områder Madsbyparken, den Historiske Miniby og kolonihaverne i HF. Nørrelyst. Støjen fra værkstedet vil overholde de vejledende grænseværdier for støj.

Realisering af planforslaget medfører væsentlig mindre støj til omgivelserne end i den nuværende situation. Det forventes, at forbedringen vil være 10-13 dB. Et fald på 10 dB vil opfattes som en halvering af støjniveauet. Det lavere støjniveau skyldes især, at antallet af tog til vaskehal bliver betydelig mindre end i dag, og at togvask fremover kommer til at foregå i en lukket hal.

Jordforurening

Størstedelen af lokalplanområdet er forurenede og kortlagt på vidensniveau 1 og 2. Vedtagelse af lokalplanen vil medføre, at der vil foregå gravearbejder i arealer med jordforurening. Dette omfatter både arealer med dokumenteret forurening, mistanke om forurening og områder, som er kortlagt som diffust forurenede. Der vil blive gennemført undersøgelser af jordforureningen i forbindelse med anlægsarbejdet. Der udarbejdes en plan for håndtering af den forurenede jord. Jordhåndteringsplanen skal godkendes af kommunen.

Landskab

Vedtagelse af planen vil medføre, at der skal overføres arealer inden for kystnærhedszonen til byzone. Da planområdet med værkstedet



ligger på arealer, hvor der er eksisterende værkstedsdrift og rangering af tog, vurderes dette at være en planmæssig funktionel begrundelse. Inden for den del af området som i forvejen er byzone, ændres der ikke i bygningshøjder.

Lokalplanområdet ligger bag byens eksisterende bebyggelser og beplantninger i en afstand af ca. 2 km fra kysten og er ikke synligt fra kystområdet. Derfor vil gennemførelse af planen ikke medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet. En del af planområdet er inden for skovbyggelinje. Etablering af bygninger inden for skovbyggelinjen forudsætter, at skovbyggelinjen i henhold til naturbeskyttelsesloven enten ophæves af Miljøstyrelsen, eller at Fredericia Kommune meddeler dispensation.

Der er gennemført visualiseringer for værkstedsbebyggelsen, som viser, at de fremtidige bygninger giver en begrænset visuel ændring i forhold til eksisterende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det vurderes ligeledes, at den visuelle påvirkning af kystlandskabet og det nærliggende skovbryn ikke vil være væsentlig, da den nye bebyggelse alene vil omfatte et mindre, afgrænset areal, og fordi banarealet ligger lavt i terrænet.

Belysning i området vurderes ikke at udgøre væsentlige gener for naboer, da forhold omkring belysning er reguleret gennem lokalplanen. Endvidere må belysningen ikke blænde rangister og lokomotivførere og dermed genere togtrafikken.

Kulturarv

Inden for planområdet findes der en bygning, som er udpeget som bevaringsværdig med middel bevaringsværdi. Ændringer eller nedrivning af bygningen forudsætter en tilladelse fra Fredericia Kommune. Ændring eller nedrivning af bygningen vil påvirke kulturarven lokalt, men ikke på et regionalt eller nationalt niveau.

Der er indhentet arkivalisk kontrol hos VejleMuseerne. Museet har udtalt, at der inden for planområdet ikke er kendskab til fortidsminder, eller nogen formodning om, at der ved kommende anlægsarbejder vil blive gjort arkæologiske fund.

Luft

Overgangen fra dieseltog til el-tog vil i takt med udfasningen reducere udledningen af emissioner på og omkring planområdet. Dette sker dog som følge af udfasning af dieseltog, og ikke som følge af vedtagelse af planen. Gennemførelse af planen vil i sig selv ikke påvirke luftkvaliteten.

Overfladevand og klima

Planen ændrer ikke ved, at regnvand, der falder på arealet, vil blive opsamlet og ledt væk fra arealet på samme vis, som det sker i dag. Den nordvestlig del af værkstedsbygningen ligger i en lavning, hvor regnvand kan samles ved skybrud. Lokalplanen muliggør, at området omkring værkstedet og sporområdet klimasikres ved opsamling og tilbageholdelse af overfladevand og ved anlæg af "grønne tage". Det vurderes, at planen ikke ændrer påvirkningen af omgivelserne.

Hvis lokalplanen ikke gennemføres - 0-alternativet

Hvis lokalplanen ikke vedtages, vil der ikke kunne ske en udvidelse af værkstedsfaciliteterne, så de fremtidige el-tog kan ikke blive vedligeholdt på værkstedet i Fredericia. Den nuværende drift og vedligehold af dieseltog vil fortsætte som hidtil, men i mindre omfang. Dette sker i takt med, at dieseltogene udfases. Samtidig vil værksteder for nye el-tog skulle placeres på en anden lokalitet. 0-alternativet vil ikke medføre større miljøpåvirkninger end i dag, men med udfasning af værkstedet vil de miljøpåvirkninger, der er i dag, blive mindre over tid.

Overvågning og afværgeforanstaltninger

Der fastsættes ikke krav til overvågning og afværgeforanstaltninger.







Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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