

ADP A/S FREDERICIA

ADRESSE COWI A/S  
Havneparken 1  
7100 Vejle

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

# PROJEKTBEKRIVELSE - ETABLERING AF PLADS TIL TRAILERPARKERING

BAGGRUNDSNOTAT

## INDHOLD

1	Baggrund	2
2	Projektområdet	2
2.1	Gældende planforhold	3
2.2	Kommuneplan 2017 – 2019	3
3	Projektets placering og dets omgivelser	4
4	Beskrivelse af projektet	5
5	Øvrige plan- og miljømæssige forhold	8
5.1	Naturbeskyttelsesinteresser	8
5.2	Jordforurening	9
5.3	Planlægningszone for risikovirksomhed	9
5.4	Spildevand og overfladevand	10
5.5	Vejtrafikstøj	10
5.6	Virksomhedsstøj	11
5.7	Lugt og luft	11
5.8	Sikkerhed og risikovurdering	11
6	Miljøscreening	11
7	Tidsplan	11

PROJEKTNR.

A128208

DOKUMENTNR.

01

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

3. december 2019

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

TKSR

KONTROLLERET

JNBZ

GODKENDT

TKSR

## 1 Baggrund

Denne projektbeskrivelse er udarbejdet for at beskrive og redegøre for ADP's ønsker til udvikling af arealerne omkring Holstensvej.

Projektbeskrivelsen forventes ligeledes at kunne danne grundlag for en igangsætning af en lokalplanproces og danne udgangspunkt for udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan.

## 2 Projektområdet

Projektområdet omfatter matr.nr. 38b, 38a1, 68a, 68b, 76n, 76p alle Fredericia Private Ejendomsjorder, del af matr. 38ba Fredericia Private Ejendomsjorder, del af matr.nr. 417 Fredericia Stadsjorder samt del af matr.nr. 423, Fredericia Stadsjorder. Projektområdet er vist på kortet herunder. Den viste afgrænsning er uændret i forhold til den afgrænsning der lå til grund for udarbejdelse af det forslag til lokalplan der skulle muliggøre opførelse af løsvarehaller (Lokalplan 348 – Erhverv ved Holstensvej).



Luftfoto med markering af forslag til afgrænsning af lokalplanområdet (rød prikket linje). Ikke målfast.

Da arealerne har jordbundsforhold som gør en fremtidig anvendelse til egentlig bebyggelse omkostningstung, valgte ADP, at sætte planlægningen og projektering af området til løsvarehaller i bero. Siden, har ADP haft interne drøftelser om områdets fremtidige anvendelse og er nu nået frem til en anvendelse af området, som er hensigtsmæssig i forhold til havnens udviklingsplan og de konkrete jordbundsforhold.

## 2.1 Gældende planforhold

Området er ikke lokalplanlagt.

Området grænser mod syd og øst op mod:

- > Lokalplan 220 – Snoghøj Landevej – Strandvejen – en smukkere indfaldsvej, vedtaget den 9. september 2002,
- > Lokalplan 68 – Oliehavn, Vesthavn og Værftshavn, vedtaget den 12. februar 1986 og
- > Lokalplan 236 Fredericia Havn – Vesthavn og østlig del af Centerhavn vedtaget den 15. september 2003 af Fredericia Byråd.

## 2.2 Kommuneplan 2017 – 2019

Området nord for Holstensvej som omfatter matr.nr. 76n, 38b samt del af 38ba er udlagt til erhvervsformål (B.E.2B) og må anvendes til forskellige former for fremstillingsvirksomhed, lager, administration og servicevirksomhed samt godshåndtering i miljøklasse 1-5. Området skal zoner, så arealerne nærmest Prangervej forbeholdes virksomheder i en lav miljøklasse (1-3). Området må bebygges 100% i op til 16 m højde. B.E.2B

Området syd for Holstensvej som omfatter matr.nr. 76p, 38a, 68a, 68b samt del af matr.nr. 417 er ligeledes udlagt til erhvervsformål (B.E.3), primært havnerelateret virksomhed i miljøklasse 4-6. Uudnyttede arealer forbeholdes udvidelser af eksisterende virksomheder eller nye havnerelaterede virksomheder. Området må bebygges 100% i op til 35 m højde.

De vejledende støjgrænseværdier for B.E.3 og B.E.2B er 70 dB alle dage 00-24. Skibsstøj fra skibe ved kaj er ikke omfattet af grænseværdierne for virksomhedsstøj.

I naboområder til boligformål er de vejledende grænseværdier:

45 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14

40 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22

35 dB alle dage 22-7

I naboområder til centerformål og til blandet bolig og erhverv er de vejledende grænseværdier:

55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14

45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22

40 dB alle dage 22-7

### 3 Projektets placering og dets omgivelser

Projektområdet ligger ud til Strandvejen og Indre Ringvej og gennemskæres af Holstensvej. Området indgår som en del af Fredericia Havn med aktiviteter der knytter sig til havnens daglige drift.



*Luftfoto over ankomsten til Fredericia ad Strandvejen, set mod syd. Projektområdets beliggenhed er indikeret med rød streg. SDFE Skråfoto.*

Ankomsten til bymidten via Strandvejen og Holstensvej går gennem et erhvervsområde der er præget af aktiviteter der relaterer sig til en aktiv erhvervshavn og til lystbådehavnen. Erhvervsområdet præges af store tankanlæg, siloer og lagerhaller, høje kraner og containere. Tilsammen er det elementer man forventer at møde, når man kører forbi en erhvervshavn.



*Projektområdet fotograferet fra drone, marts 2019, COWI. Området bruges primært til løsvareoplag.*

Projektområdet ligger i byzone. Området er ubebygget og anvendes i dag til oplag.

Nærmest parallelt med Strandvejen/Indre Ringvej løber Ullerup Bæk. Mellem bækken og Strandvejen/Indre Ringvej er der et smalt, grønt areal (matr.nr. 38a og matr.nr. 38b begge, Fredericia Private Ejendomsjorder), som ejes af kommunen. Disse områder vil indgå i den kommende lokalplanlægning for området og foreslås udlagt som et grønt område, der kan beplantes efter nærmere aftale med Fredericia Kommune. Hensigten er at videreføre bestemmelserne fra lokalplan 220, som har til formål at skabe en smukkere indfaldsvej til Fredericia.

På modsatte side af Strandvejen og Indre Ringvej ligger et kolonihaveområde samt et villakvarter (Solbakken). Kolonihaverne ligger lavt i terrænet og afgrænses af høj beplantning mod Strandvejen. Villakvarteret omkring Solbakken ligger på toppen af en markant skråning.

Langs bækken i den nordvestlige del af projektområdet er der skråningsarealer med spredt beplantning samt to højere træer. I den sydlige del af området er der anlagt jernbanespor, som forbinder havneområdet med det øvrige baneteræn i Fredericia.

### Beplantning langs indfaldsvejene

Beplantningen langs Strandvejen hen imod projektområdet er i dag af en noget varierende karakter. Strandvejen er omfattet af Lokalplan 220 – Snoghøj Landevej / Strandvejen – "en smukkere indfaldsvej". Lokalplanen fastlægger bestemmelser der skal være med til at sikre, at arealerne op til Strandvejen samt selve vejforløbet fremover får en udformning der kan være med til at skabe en smukkere og mere helstøbt og oplevelsesrig indfaldsvej.

I et kommende lokalplanforslag er der gode muligheder for at indarbejde bestemmelser som bygger videre på principperne i Lokalplan 220. Det må imidlertid understreges, at der ligger store ledninger i området tilhørende Fredericia Spildevand som kan være begrænsende for placering af træer.

## 4 Beskrivelse af projektet

I det følgende beskrives en anvendelse af området, som er hensigtsmæssig i forhold til havnens udviklingsplan og de konkrete jordbundsforhold.

### Disponering og anvendelse

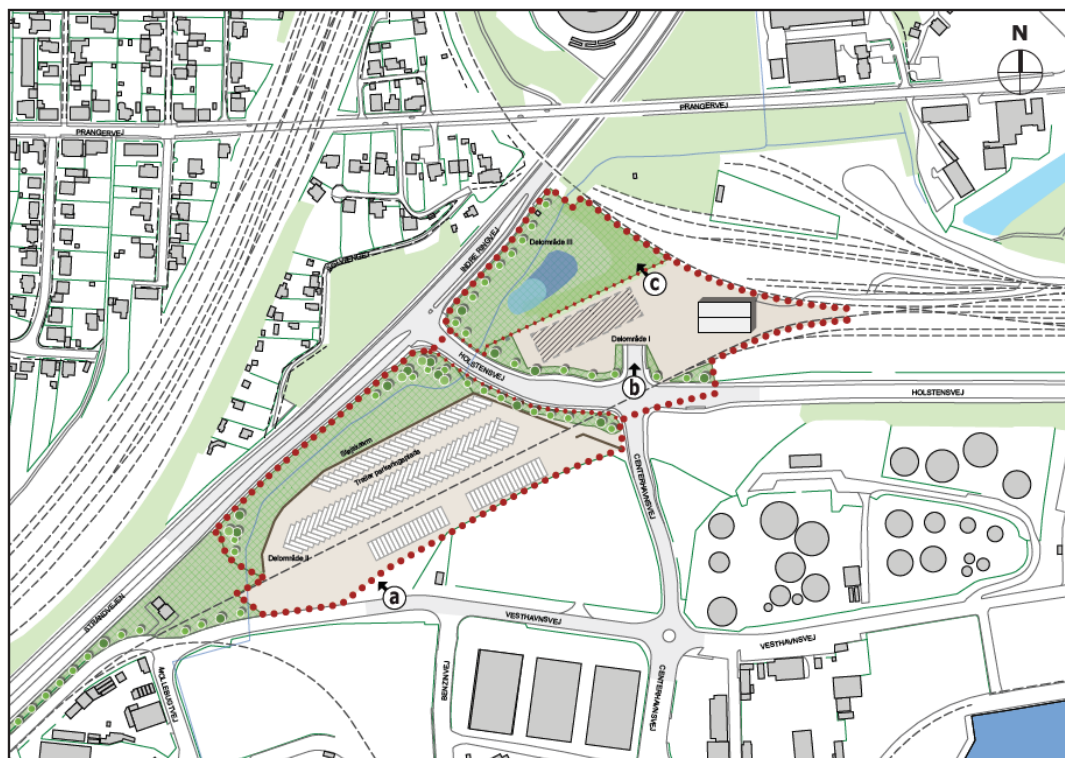
Arealerne påtænkes anvendt til havnerelaterede aktiviteter og disponeres i tre delområder, som tidligere.

Delområde I indrettes som en åben plads for oplag af løsvare og stykgods med mulighed for at indrette en velfærdsbygning med faciliteter til havnens ansatte. Velfærdsbygningen tænkes indrettet med opholdsrum, bad/toilet og kantinefaciliteter. I samme område ønskes mulighed for, at der kan indrettes et værksted og garage evt. integreret med velfærdsbygningen. Indkørsel til området vil ske fra den eksisterende indkørsel ved Holstensvej.

Delområde II indrettes som en åben plads til trailerparkering på samme vis, som arealet mellem banesporet, Centerhavnsvej og Vesthavnsvej, i dag anvendes til. Det forventes, at aktiviteterne i området vil skulle afskærmes støjmæssigt. På

illustrationsskitsen vist herunder, er der indtegnet en principiel beliggenhed af støjskærmen. Arealerne op mod Ullerup Bæk og Indre Ringvej friholdes for anlæg og udlægges efter nærmere aftale med Fredericia Kommune som et grønt areal der beplantes.

Delområde III forventes anvendt til grønt område og regnvandshåndtering.



*Forslag til indretning af området - a, b og c indikerer vejadgange. I princippet bliver det muligt at køre ind i den sydlige del af området fra nabomatriklen der grænser op til Vesthavnsvej og Centerhavnsvej. Nye overkørsler fra Vesthavnsvej og Centerhavnsvej etableres i henhold til gældende vejregler.*

### Trafikbetjening

Vejadgang til den sydlige del af projektområdet, sker fra Vesthavnsvej, hvorfra der anlægges kørebane til betjening af området. Banesporet som afgrænser området ned mod Vesthavnsvej renoveres, så det bliver muligt at køre over det med lastbil. Vejadgang til den nordlige del af området vil ske fra den eksisterende indkørsel fra Holstensvej, ved krydsningen med Centerhavnsvej. For både delområde I og II ønskes mulighed for at køre på hele pladsen. Der anlægges således ikke en intern vejbetjening.

### Landskabelig indpasning til omgivelserne

Området har en central placering i forhold til vejadgangen til Fredericia bymidte. Det er således væsentligt, at pladsen og støjskærmen udviser en arkitektonisk kvalitet. Pladsen vil knytte sig til det industrielle landskab, som udgør havneområdet med containere, tankanlæg, kraner, belysningsmaster, lastbiler, togvogne, mv. Oplaget og aktiviteterne med trailere, vil indgå som en del af dette bybillede, som udtrykker en aktiv og driftig havn.

Området ligger, så det indgår i havnens afgrænsning mod byen og flankeres af den trafikerede Strandvejen, som er en af byens vigtige indfaldsveje. Området fremstår dermed synligt i overgangen mellem havn og by.

Som nævnt ovenfor, løber Ullerup Bæk gennem området, som afgrænser havnens areal mod Strandvejen og Indre Ringvej. Bækken er frilagt gennem projektområdet og kan indgå i den landskabelige bearbejdning af projektområdet, så der skabes et grønt rum mellem havnens område og vejen. Nærmere ønsker til udformning af de grønne områder vil ske i dialog med Fredericia Kommune.

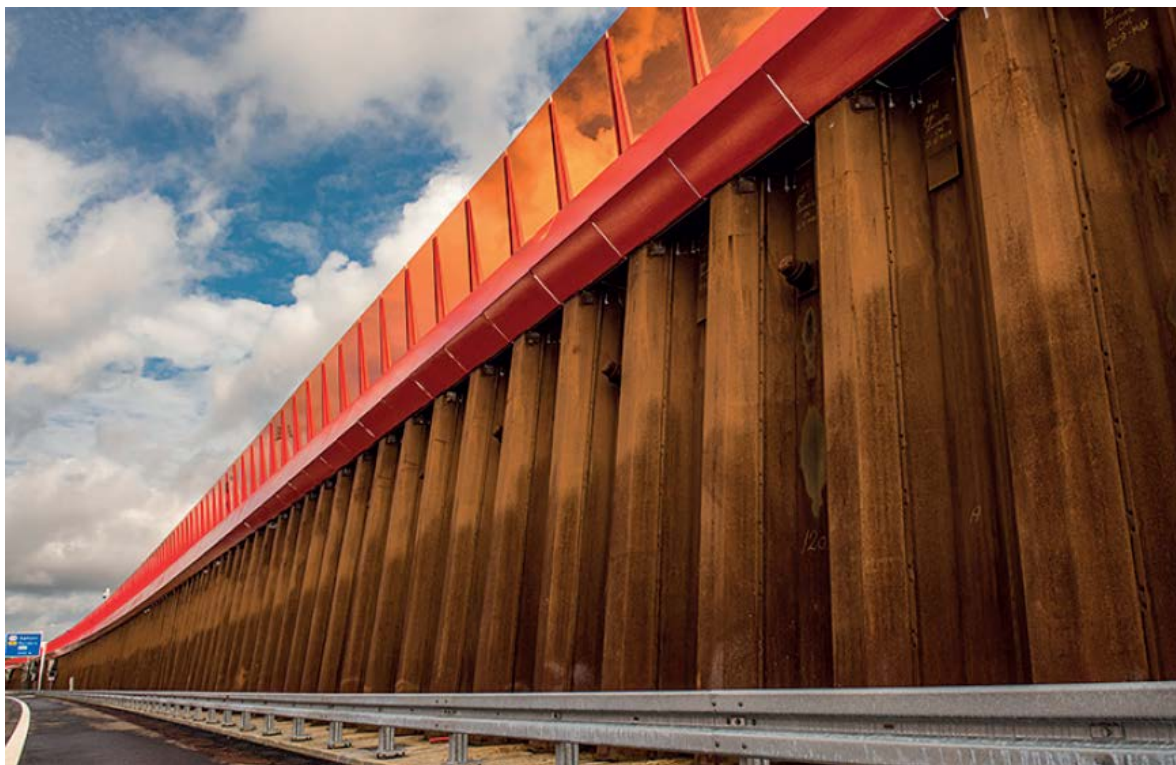
### Visualiseringer af støjafskærmning

Der udarbejdes visualiseringer til belysning af støjskærmens indpasning til de omgivende veje. Det forventes, at visualiseringerne kan udarbejdes fra de samme fotostandpunkter, som de, der blev udarbejdet for løsvarehallerne.

Støjafskærmningen udformes i dialog med Fredericia Kommune. I nedenstående vises to referencer, men støjafskærmning vil i princippet også kunne foreslås etableret med containere der er stablet ovenpå hinanden. Støjafskærmningen kan også udføres med større højdevariation end vist i nærværende referencer, ligesom den kan begrønnes.



*Hillerød motorvejen. Træespalier. DAV Nordic.*



*Silkeborgmotorvejen, Arkitektfirmaet Preben Skaarup.*

Støjafskærmninger langs Strandvejen vil være markant synlig. Skærmene kan ses på stor afstand, hvorfor det vil være hensigtsmæssigt at lave en visualisering fra Holstensvej/Indre Ringvej til visualisering af nærvirkning set i sammenhæng med omgivelserne. Tilsvarende kan der udarbejdes en visualisering af fjernvirkningen fra fx. Strandvejen.

## 5 Øvrige plan- og miljømæssige forhold

### 5.1 Naturbeskyttelsesinteresser

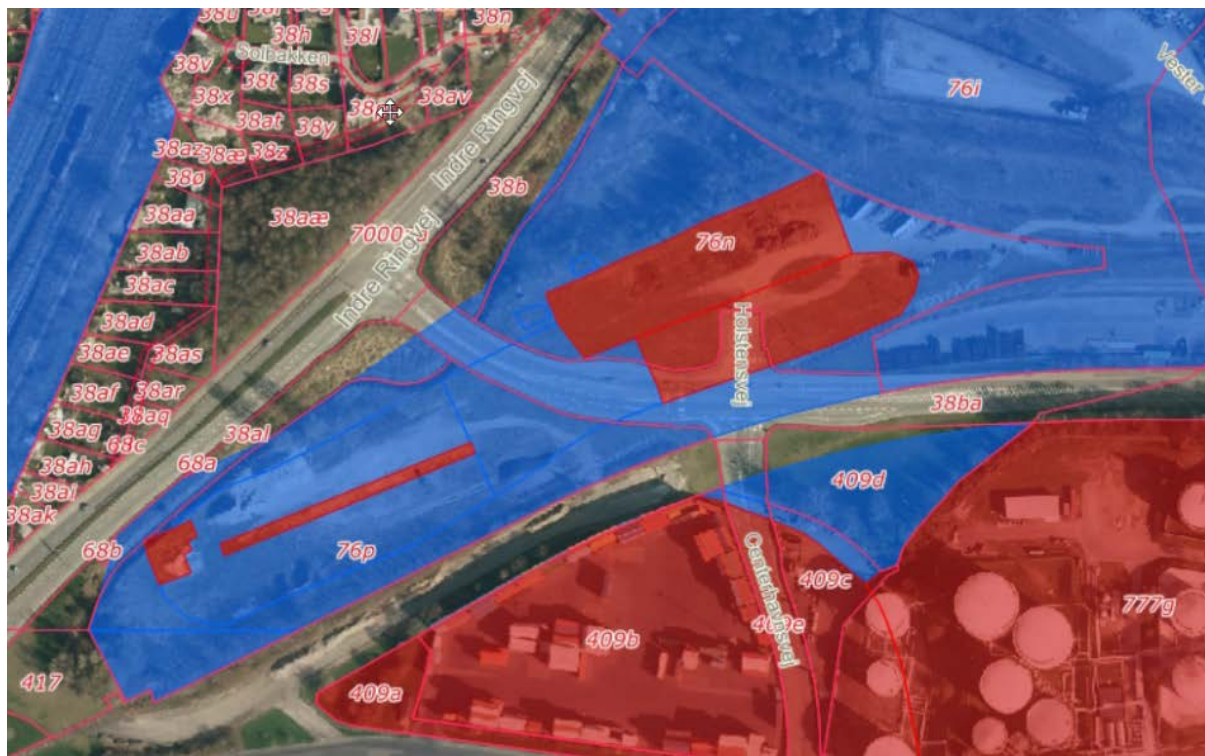
Ullerup Bæk er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Beskyttelsen medfører, at der ikke må etableres anlæg eller bebyggelse, der kan medføre en ændring i tilstanden i det beskyttede vandløb. Planforslaget skal redegøre for den mulige påvirkning af dette. Fredericia Kommunes vandløbsafdeling har tidligere oplyst, at der ikke må opføres bebyggelse eller ske anlæg nærmere 10 meter fra vandløbets øverste kant.

Kommunens naturafdelingen besigtigede arealerne i 2019 i forbindelse med planlægningen for løsvarehaller for at vurdere, hvorvidt der udover det beskyttede vandløb er beskyttet natur på arealet. Det blev vurderet, at der ikke er andet beskyttet natur på arealerne.



## 5.2 Jordforurening

Der er registreret jordforurening på Vidensniveau 1 (V1) og Vidensniveau 2 (V2) i projektområdet.



Kortudsnit med angivelse af registreret jordforurening i området. V1 (blå), V2 (rød). Fra Fredericiakort.dk.

For projektområdet har Region Syddanmark viden om, at der har været jernbane og mellemdepot. Der kan derfor ikke flyttes jord fra området eller ske bygge- og anlægsaktiviteter uden tilladelse fra kommunens miljømyndighed. Regionen har oplyst, at der ikke er offentlig indsats på området, og at der ikke skal meddeles §8-tilladelse til den ændrede anvendelse.

## 5.3 Planlægningszone for risikovirkning

Lokalplanområdet er omfattet af 500 m planlægningszone for risikovirkning samt en foreløbig sikkerhedszone (Samtank A/S). Lokalplanen skal redegøre for konsekvenserne heraf.

Som led i udarbejdelsen af forslag til lokalplanen for løsvarehallerne, blev der foretaget en høring af risikomyndighederne. I den forbindelse indkom der bl.a. et høringssvar fra Beredskabsstyrelsen, som anbefalede, at den videre planlægning for området blev stillet i bero ind til risikovirkningen for risikovirkningen Samtank A/S er fyldestgørende afdækket. Dette blev begrundet med at risikopåvirkningen, efter Beredskabsstyrelsens vurdering, ville se anderledes ud end det myndighederne er bekendt med på nuværende tidspunkt.

Det må forventes, at styrelsen ved en høring af et nyt planforslag, vil afgive et tilsvarende høringssvar.

I øvrigt oplyses, at de parkerede trailere vil indeholde varierende gods. ADP har p.t. ikke en fuldkommen liste over hvad trailerne vil kunne indeholde, men det vil være meget varieret og i princippet alt det, der kan rummes i den gældende tilladelse.

På sigt vil der kunne arbejde 5-10 personer i området. Personerne vil arbejde med at køre trailerne ind/ud af området, i princippet i alle døgnets timer. Personbelastningen vil under alle omstændigheder være meget lav og det kan derfor umiddelbart vurderes, at den samfundsmæssige risiko kan overholdes ved det skitserede scenarie under hensyntagen til tilstedeværelsen af den foreløbige sikkerhedszone omkring Samtank A/S.

I øvrigt oplyses, at den planlagte anvendelse af området er i overensstemmelse med kommuneplanen. Området har siden Kommuneplan 1996-2006 (det er den ældste kommuneplan der kan søges frem på [plandata.dk](http://plandata.dk)) været udlagt med en anvendelse til erhvervsformål i miljøklasse 1-6, herunder havnerelaterede erhvervsformål.

#### 5.4 Spildevand og overfladevand

Som udgangspunkt forventes det, at lokalplanområdet får en direkte udledning af overfladevand til Ullerup Bæk, da der i dag kun er etableret et fællesystem i Indre Ringvej/Strandvejen. Fredericia Spildevand og Energi A/S (FRSE) har tidligere oplyst, at dette system er kraftigt belastet og vil ikke kunne håndtere øget tilledning af overfladevand.

Lokalplanområdet er for hovedparten omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. I den gældende plan fra 2013 er befæstelsesgraden i kloaklandet fastsat til 10%.

Som led i udarbejdelsen af planforslaget for etablering af løsvarehaller, blev der indledt en dialog mellem Fredericia Kommune og FRSE. Kommunen aftalte med FRSE at befæstelsesgraden i kloaklandet ved Holstensvej ændres til 70% (afløbskoefficient 0,7), hvilket er mere reelt end de 10%, som er gældende i Spildevandsplan 2013. Dette vil træde i kraft med revisionen af spildevandsplanen, som forventes godkendt medio 2020. Samtidig vil hele området blive optaget i spildevandsplanen.

Ændringen kræver imidlertid at FRSE får stillet arealer til rådighed i området til et regnvandsbassin til at forsinke vandet inden udledning til Ullerup Bæk. Dette kan evt. ske ved, at FRSE overtager det eksisterende bassin nord for Holstensvej som udvides, så den øgede afløbskoefficient på 70% kan håndteres.

Håndtering af overfladevand skal løses i dialog med ADP, FRSE og Fredericia Kommune.

#### 5.5 Vejtrafikstøj

Den daglige drift af projektområdet vil bidrage til en øget trafikbelastning i det konkrete område. Dog må dog understreges, at der er tale om aktiviteter som

allerede foregår andre steder på havnens arealer, men som flyttes til denne lokalitet. Havnens samlede vejtrafikstøj øges således ikke.

Trafik til og fra området vil blive vurderet i forbindelse med lokalplanlægningen, og der vil blive redegjort for trafikstøj i forhold til overholdelse af gældende grænseværdier for vejtrafikstøj.

## 5.6 Virksomhedsstøj

Projektområdet foreslås med lokalplanlægningen udlagt til erhvervsformål der relateres til havneaktiviteter i miljøklasse 1-6.

ADP udarbejder en støjredegørelse for de påtænkte aktiviteter. Støjredegørelsen skal dokumentere, at gældende støjgrænser kan overholdes.

Da aktiviteterne placeres i kort afstand fra det nærliggende boligområde Solbakken og kolonihaverne, vil det være et væsentligt forhold, at lokalplanen tager højde for mulige påvirkninger af dette område i form af støj. Med lokalplanen sikres, at aktiviteter i området ikke overskrider de til enhver tid gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

## 5.7 Lugt og luft

Håndtering af løsvare i delområde I skal vurderes i forhold til om det måtte afstedkomme lugt- eller luftforurening. Omfanget af denne redegørelse afklares med Fredericia Kommune.

## 5.8 Sikkerhed og risikovurdering

På grund af områdets beliggenhed ønskes der ikke oplagret farlige produkter, der kan medføre særlig risiko for brand, eksplosion eller udslip af farlige stoffer.

Der planlægges ikke for aktiviteter, der er omfattet af risikobekendtgørelsen.

Oplag vil ikke konflikte med bestemmelserne i Tekniske forskrifter for brandfarlige og brændbare produkter.

## 6 Miljøscreening

Alle planforslag skal screenes i henhold til Miljøvurderingsloven. Hvis planforslaget må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering i form af en miljørapport. Fredericia Kommune afklarer om der på baggrund af en screening af de påtænkte aktiviteter skal udarbejdes en miljøvurdering.

## 7 Tidsplan

ADP ønsker, at lokalplanen udarbejdes hurtigst muligt, idet man gerne vil kunne tage området i brug ultimo 2020.