

# Lokalplan LP348

## Erhverv ved Holstensvej



**UDKAST**

**Fredericia  
Kommune**



# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b>	<b>1</b>
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	3
Lokalplanens hovedtræk	7
Anden planlægning	15
Anden lovgivning	27
Servitutter	33
Ekspropriation	34
Miljøvurdering	35
<b>Bestemmelser</b>	<b>45</b>
§ 1 Formål	46
§ 2 Område og zonestatus	47
§ 3 Anvendelse	48
§ 4 Udstykning	50
§ 5 Vej, sti og parkering	51
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	52
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	53
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	55

§ 9 Ubebyggede arealer	58
§ 10 Terrænregulering	59
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	60
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	61
Vedtagelsespåtegning	63
<b>Kortbilag</b>	<b>64</b>
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	65
Bilag 2 - Luftfoto	66
Bilag 3 - Eksisterende forhold	67
Bilag 4 - Fremtidige forhold	68
<b>Bilag</b>	<b>69</b>
Bilag A - Servitutredegelse	70
Bilag B - Princip for støjafskærmning	83

# 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.

# Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med denne lokalplan er fastlægge områdets anvendelse til havneformål og derved skabe rammerne for havnens videre udvikling.

Lokalplanen muliggør, at området indrettes til en åben plads til håndtering af gods, trailerparkering og oplag af løsvare. Derudover giver lokalplanen mulighed for at der kan opføres en værksteds- og garagebygning i tilknytning til Fredericia Havn.

Lokalplanen giver med denne anvendelsesdisponering for området ved Holstensvej mulighed for en optimal havnemæssig og funktionel udnyttelse af området.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser der sikrer, at arealerne op til Strandvejen, Indre Ringvej og Holstensvej udformes så de fremstår som en grøn og oplevelsesrig ankomst til havnen og Fredericia bymidte. Med planlægningen fastlægges principper for udformning af beplantning ud mod Strandvejen, Indre Ringvej og Holstensvej. Nærværende lokalplan fastlægger også bestemmelser for omfang og udseende af nødvendig støjafskærmning i den sydlige del af lokalplanens område.

Med planlægningen etableres der ikke nye vejanlæg, idet trafikken til/fra området skal afvikles via Holstensvej, Centerhavnsvej og Vesthavnsvej.

# Lokalplanområdet og dets omgivelser

## Området

Denne lokalplan er gældende for et område der ligger ud til Strandvejen, Indre Ringvej og Holstensvej, der er en af de primære indfaldsveje til Fredericia bymidte. Lokalplanområdet ligger i 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.

Lokalplanområdet omfattes af matrikel 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.

Lokalplanområdet er ca.6,3 ha stort og anvendes i dag af havnen til mindre oplag af løsvare. Området er ubebygget.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Strandvejen/Indre Ringvej, mod nord af et jernbanespor og mod sydøst af et befæstet areal der tilhører havnen. Den sydøstlige afgrænsning er omtrent sammenfaldende med det tidligere forløb af Holstensvej.

Området gennemløbes af Ullerup Bæk som er fritlagt gennem størstedelen af området. Bækken er kun rørlagt under Holstensvej og i den sydligste del af lokalplanområdet inden den møder Lillebælt.

Langs bækken i den nordlige del af området er der skråningsarealer med spredt beplantning samt enkelte træer. I den østlige del af området er der anlagt jernbanespor, som forbinder havneområdet med det øvrige baneterræn i Fredericia.

Bækken ligger parallelt med Strandvejen og Indre Ringvej og udgør det matrikulære skel mellem et kommunalt ejet areal og havnens område. Holstensvej forløber centralt gennem området, og opdeler det i et nordligt og et sydligt område.

Terrænmæssigt er lokalplanområdet forholdsvis fladt og ligger som det øvrige havneområde relativt lavt.

På den modsatte side af Strandvejen og Indre Ringvej er der i et lille område opført små bebyggelser der bruges som kolonihaver. Umiddelbart nord derfor ligger der et villakvater omkring Solbakken og Solvænget. Kolonihaverne ligger i samme niveau som lokalplanområdet og afgrænses af jernbanen mod vest og høj beplantning ud mod Strandvejen/Indre Ringvej mod øst. Villakvarteret omkring Solbakken ligger på toppen af en markant skråning, hvorfra der er udsigt over havnens område.

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Holstensvej og Vesthavnsvej. Holstensvej, Vesthavnsvej og Centerhavnsvej er privat fællesvej og ejes af ADP A/S.

Lokalplanrådets eksisterende forhold fremgår af Kortbilag 3.



*Illustration: Lokalplanområdet. Klik på illustrationen for at forstørre den.*



*Billede: Eksisterende forhold set på luftfoto.*



*Billede: Eksisterende forhold.*





*Billede: Eksisterende forhold.*

### **Zoneforhold**

Lokalplanområdet ligger i byzone.

# Lokalplanens hovedtræk

## **Anvendelse**

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at anvende området til erhvervsformål i tilknytning til havnen. Lokalplanen muliggør at området kan udformes som en åben plads til godshåndtering, trailerparkering, håndtering af løsvarer og at der udlægges et byggefelt til opførelse af en garage med værksted med mulighed for at der etableres et velfærdsrum til områdets ansatte.

Lokalplanen giver ved sin arealdisponering for området ved Holstensvej mulighed for en optimal havnemæssig og funktionel udnyttelse i området. Af hensyn til omkring liggende beboelse zoneres arealerne, så de mest miljøtunge aktiviteter placeres længst væk fra boligområderne og at disse afskærms.

Mindst tilladte miljøklasse er 3.

Miljøklasse 3 omfatter virksomheder der giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne - herunder fra udendørs aktiviteter. Virksomhederne bør placeres i erhvervsområder, evt. i randzonen mod følsomme naboområder. Klassen omfatter mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 6.

Miljøklasse 6 rummer en række virksomheder, der kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placering bør finde sted i større erhvervsområder, hvor der kan opnås tilstrækkelig afstand til naboer. Til klassen hører f.eks. savværker, slagterier og større maskin- og betonfabrikker.

## **Disponering af området**

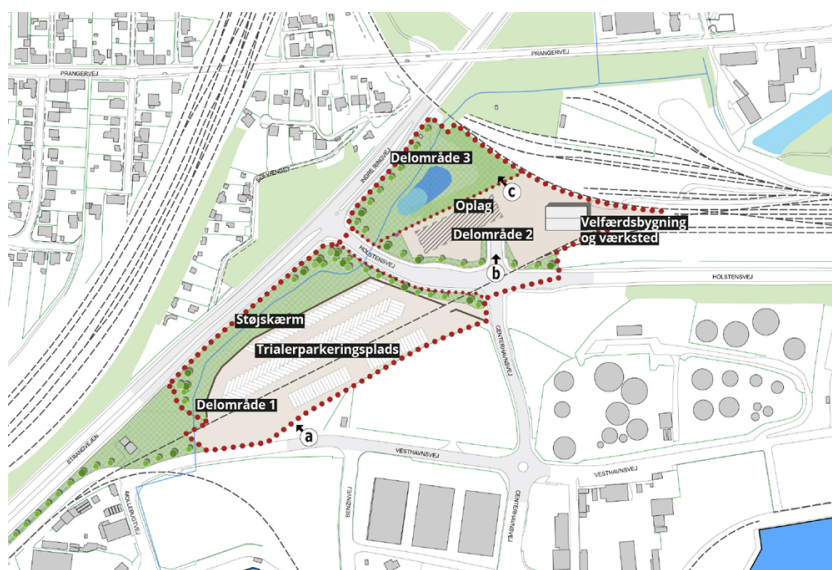
Lokalplanområde disponeres i tre delområder, som vist på Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning.

Delområde 1 udlægges til erhverv i miljøklasse 4-6. Området kan herved anvendes som åbent område og der kan håndteres gods og etableres trailerparkering. Der kan opsættes støjskærmning i nødvendigt omfang.

Delområde 2 udlægges til erhverv i miljøklasse 3-5. Området kan herved anvendes som åbent område hvor der kan etableres oplag af stykgods og løsvarer. I området gives tillige mulighed for at opføre en garagebygning med værksted og velfærdsfaciliteter til områdets ansatte.

Delområde 3 udlægges til grønt område og regnvandshåndtering.

Der kan ikke etableres boliger i området, ligesom lokalplanlægningen ikke åbner mulighed for detailhandel.



*Illustration: Illustrationsplan - en mulig anvendelse og disponering af området. Klik på illustrationen for at forstørre den.*

### **Trafikale forhold - veje, stier og parkering**

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Holstensvej og Vesthavnsvej, ad de eksisterende vejadgange som ikke ændres med lokalplanlægningen. Ind-/udkørsel til den nordlige del af området vil ske via

krydset på Holstensvej. Ind-/udkørsel til den sydlige del, vil ske via Vesthavnsvej, hvor den nuværende vejadgang er placeret. Indkørslen bliver ombygget, så den tilpasses ind-/udkørsel med lastbiler. Banesporet som afgrænser området ned mod Vesthavnsvej renoveres, så det bliver muligt at køre over det med lastbil/terminaltraktor. Der etableres ikke intern vejbetjening, idet det af hensyn til områdets drift skal være muligt at køre overalt i området.

### ***Trafikmængder***

Trafiktællinger fra 2014 på Strandvejen (300 meter syd for krydsningen med Holstensvej) angiver en årsdøgns trafik på ca. 8044 hvoraf 682 er lastbiler. På Centerhavnsvej (60 meter fra krydsningen med Holstensvej) er der i 2004 målt en årsdøgns trafik på ca. 1109 hvoraf 372 er lastbiler. På Holstensvej (150 meter fra rundkørslen ved Norgesgade) er der i 2016 målt en årsdøgns trafik på 8447, hvoraf 559 er lastbiler.

### ***Trafikmønster***

Trafikken til/fra lokalplanområdet vil principielt blive intensiveret i forhold til i dag, hvor der praktisk taget ikke foregår trafik. Kørsel i lokalplanområdet vil ske med terminaltraktor, lastbil, gummihjulslæsser samt i meget begrænset omfang også personbiler.

Det er væsentligt at understrege, at den samlede trafikbelastning for de pågældende aktiviteter ikke er ny, idet der er tale om trafik der allerede foregår på havnens område i dag. Ændringen består alene i, at trafikken nu foregår i dette område fordi aktiviteterne flyttes hertil pga af pladmangel andre steder på havnens område.

Trafik i den nordlige del af lokalplanområdet vil primært foregå på hverdage i tidsrummet mellem kl. 7–18, med spidsbelastninger når der ligger et skib ved kaj som skal tømmes for løsvare. Der forventes skibsanløb 1-2 gange om ugen. En sådan tømning skal ske så hurtigt som muligt, og der vil derfor forekomme perioder hvor lastbiler kører i pendulfart mellem skib og den nordlige del af lokalplanområdet hvor løsvarene lægges op. Når løsvarene

skal videre distribueres fra pladsen nord for Holstensvej, vil dette ske i et langsommere tempo, som vil være afhængig af hvilke produkter der er tale om og hvordan de afsættes på markedet.

Trafik i den sydlige del af lokalplanens område vil relatere sig til parkering af trailere. Denne aktivitet er i dag en del af den samlede DFDS Ro/Ro terminal som derved flyttes til dette område.

En udnyttelse af lokalplanens muligheder vil således samlet set ikke genere mere trafik end der er på havnens område i dag. Trafikken vil udelukkende ske på havnens område, med undtagelse af, når bilerne skal krydse Holstensvej via det signalregulerede kryds. Trafikken vil således kunne afvikles på et acceptabelt niveau indenfor de nuværende rammer.

### **Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende**

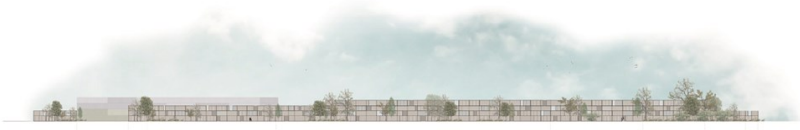
Da lokalplanområdet ligger centralt i forhold til indfaldsvejen til bymidten har lokalplanen fokus på, at en realisering af lokalplanens muligheder bidrager til en positiv, visuel oplevelse af havnens område inden ankomsten til bymidten.

Støjberegninger af lokalplanens muligheder for trailerparkering i den sydlige del af lokalplanområdet indikerer, at der skal opsættes en støjafskærmning ud mod Strandvejen. Støjafskærmningen vil visse steder skulle opføres i op til ca. 12 meters højde, andre steder er en lavere væg tilstrækkelig.

Støjskærmen vil således være markant og synlig når man færdes på de omgivende veje. Som støtte for en vurdering af støjskærmens arkitektoniske udformning og indvirkning på havnens område, er der derfor udført en række visualiseringer der viser hvordan afskærmningen vil kunne udformes og hvordan den vil kunne blive oplevet fra omgivelserne. Der er fastsat bestemmelser om facadens udtryk, valg af materialer, højde og begrønning. Visualiseringer af støjafskærmningens mulige udformning fremgår af miljørapporten der ledsager lokalplanforslaget.



*Illustration: Visualisering af støjskærmen set fra Strandvejen - med eller uden beplantning foran. Klik på illustrationen for at forstørre den.*



*Illustration: Facadetegning af støjafskærmning. Klik på illustrationen for at forstørre den. Illustrationen er udført af Årstiderne Arkitekter.*



*Illustration: Facadeudsnit af støjafskærmning. Klik på illustrationen for at forstørre den. Illustrationen er udført af Årstiderne Arkitekter.*

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for, at der i nødvendigt omfang kan opsættes støjafskærmning i lokalplanens nordlige del. Her udlægges der også et byggefelt hvor der kan opføres garage/værkstedbygning med tilhørende velfærdsfaciliteter. Lokalplanen fastlægger en maksimal bygningshøjde på 16 meter og har bestemmelser om bygningens ydre fremtræden. Bebyggelsen skal fremstå i samme farver og materialer.

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

I områdets nordlige del er der en række selvsåede træer og kratbevoksning. Bevoksningen får området til at fremstå med et grønt udtryk i mødet med Indre Ringvej. Den selvsåede bevoksning kan bevares og suppleres med en ny beplantning ud mod Indre Ringvej, som fastsat i bestemmelserne for lokalplanområdets ubebyggede områder.

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 får en udformning der kan være med til at skabe en smukkere og mere helstøbt og oplevelsesrig indfaldsvej. Lokalplan 220 omfatter imidlertid ikke for den del af Strandvejen som støder op til nærværende lokalplanområde, hvorfor denne lokalplan fastlægger bestemmelser der giver mulighed for at etablere ny beplantning i de områder der støder op til veje.

Ubebyggede arealer der ikke befæstes, skal tilsås med græs. I disse områder kan der desuden plantes buske og træer. På ubebyggede arealer, som ikke er forurenede på vidensniveau 2 (V2), kan der etableres bede, beplantede grøfter, render og lignende anlæg til håndtering af regn- og overfladevand. På ubebyggede arealer, som er forurenede på vidensniveau 2 (V2) må der alene etableres anlæg til opsamling og tilbageholdelse af overfladevand. Opsamling og tilbageholdelse af regnvand kan ske i tilknytning til det eksisterende regnvandsbassin, som er placeret i delområde 3.

Aftale om etablering, drift og vedligehold af grønne arealer aftales mellem ejerne af jordstykkerne som led i ibrugtagningen af området.

### **Terrænregulering**

Befæstelse af åbne pladser til godshåndtering skal så vidt det er muligt tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå store terrænreguleringer. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en meget lav hældning.



I forbindelse med opførelse af nødvendig støjafskærmning kan der udføres terrænregulering i op til 1-2 meter i tilknytning til støjskærmen, med henblik på at give terrænet lidt variation til gavn for den visuelle oplevelse af støjskærmen.

Inden for lokalplanområdet forekommer der fugtige og lavtliggende områder. Hvis det, af hensyn til klimasikring af området i forhold til byggeri vurderes nødvendigt at terrænregulere mere end +/- 0,5 m, kan der ansøges om dette i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

# Anden planlægning

## **Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune**

Fredericia Havn - en af Danmarks største havne - er centralt placeret i forhold til de større europæiske havne og ligger desuden i det naturlige knudepunkt for den danske motorvejs- og jernbanetrafik, den søgående trafik og indenrigsflytrafikken via Billund. Fredericia Havn kan betjene næsten enhver godsart med velegnet terminaludstyr.

I området findes et stort antal små og større bygningsanlæg, lagerhaller og oplagspladser, tanke mv. Nærværende lokalplan udgør den nordvestlige del af havnens område.

Målsætningen for havnen frem mod 2040 er

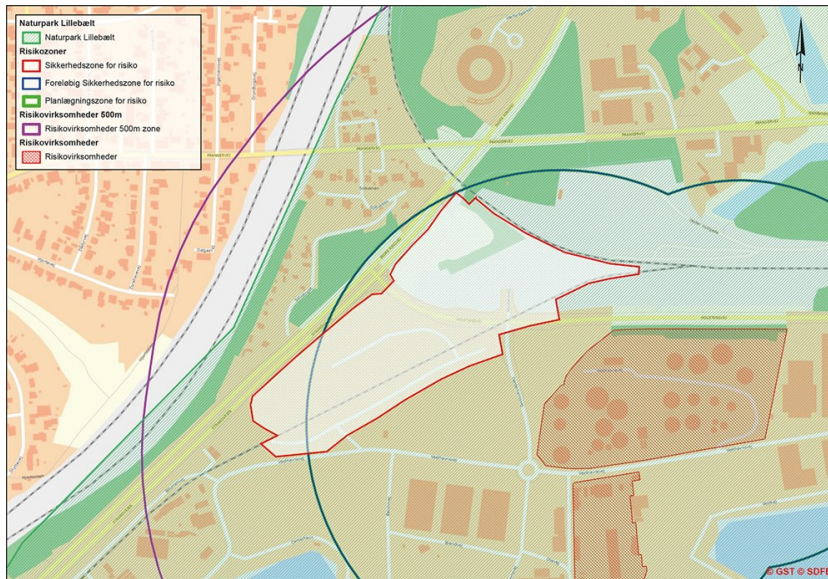
- At skabe harmoni mellem havnen og dens omgivelser,
- At skabe en højeffektiv og fleksibel havn, hvor der tænkes i 3 dimensioner, dvs. hvor udbygningen af havnen og dens faciliteter sker i bredde, dybde og højde,
- At havnen også i fremtiden vil være en international konkurrencedygtig havn,
- At havnen både i dag og på langt sigt kan leve op til kundernes krav gennem en effektiv arealdisponering.
- Det er endvidere målet, at vejstrukturen og sporanlæg i området til enhver tid er funktionelt placeret i forhold til havnevirksomhedernes behov.

### ***Trekantområdets fælles retningslinjer***

Lokalplanområdet er omfattet af 2.3.2 - Retningslinje for virksomheder med særlige beliggenhedskrav, 2.3.3 - Retningslinje for risikovirksomheder, 3.3.1 - Lavbundsarealer, 7.2.1 - Retningslinje for klimaændringer og

arealanvendelse, 7.2.2 - Retningslinje for håndtering af tag- og overfladevand, samt Lokal retningslinje F2.6.1 - Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Det vurderes, at lokalplanens formål og anvendelse er i overensstemmelse med retningslinjerne. Dog skal det nævnes, at retningslinjen for lavbundsarealer omfatter en lille del af lokalplanområdets vestlige del, som grænser op til Strandvejen/Indre Ringvej. Lokalplanen giver ikke mulighed for at der kan opføres bebyggelse i dette område, undtaget mindre bygninger til områdets tekniske forsyning. Det vurderes således, at lokalplanen ikke strider mod retningslinjen for lavbundsarealer.



*Retningslinjer fra Kommuneplan 2017 – 2029. Ud over de på kortet viste retningslinjer, omfattes området af retningslinje for virksomheder med særlige beliggenhedskrav, lavbundsarealer, klimaændringer og arealanvendelse, håndtering af tag- og overfladevand og klimatilpasset lokalplanlægning.*

**Fredericia Kommunes lokale retningslinjer**

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokale retningslinjer: Retningslinje F3.4.1 for Naturpark Lillebælt, retningslinje F6.4.1 - Områder omkring risikovirksomheder, samt retningslinje F7.2.2 - Klimatilpasset planlægning.

Det vurderes at lokalplanens formål ikke er i strid med retningslinjerne.

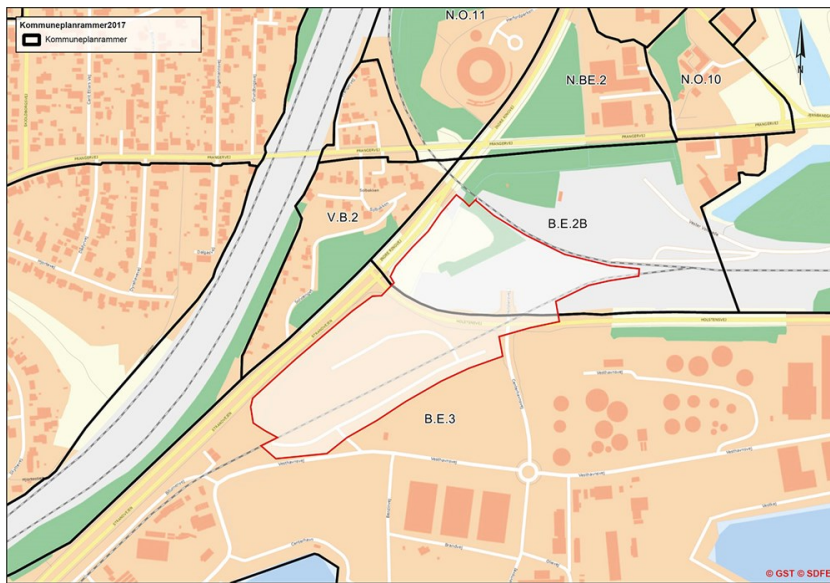
### ***Kommuneplanens rammer***

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde B.E.2B - Erhvervsområde nord for Holstensvej og B.E.3 - Erhvervsområde, Havnen som udlægger området til erhverv.

B.E.2B må anvendes til forskellige former for fremstillingsvirksomhed, lager, administration og servicevirksomhed samt godshåndtering i miljøklasse 1-5. Områdets maksimale bebyggelsesprocent er 100% og der må bygges i en højde på op til 16 m. Området disponeres således, at evt. nye virksomheders miljøbelastning tilpasses naboområdets miljøfølsomme anvendelse, herunder boliger. Det betyder, at området skal zoneres miljømæssigt, så arealerne nærmest Prangervej, forbeholdes virksomheder i en lav miljøklasse (1-3). Ny bebyggelse skal opføres i nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.

B.E.3 må anvendes til primært havnerelateret virksomhed i miljøklasse 4-6. Uudnyttede arealer forbeholdes udvidelser af eksisterende virksomheder eller nye havnerelaterede virksomheder. Området må anvendes til forskellige former for fremstillingsvirksomhed, lager, administration og servicevirksomhed. Områdets maksimale bebyggelsesprocent er 100%, og der må bygges i en højde på op til 35 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



*Udsnit af Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune.  
Lokalplanområdets afgrænsning er vist med rød streg. Lokalplanens område omfattes af rammerne B.E.3 og B.E.2B.*

### **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter.

### **Andre kommunale planer og strategier**

#### ***Forsyningsledninger***

Inden for lokalplanområdet er der nedgravet en række ledninger til forsyning af havnen. Oplysninger om ledningernes nøjagtige placering og om afstandskrav til beplantning og byggearbejder skal indhentes hos ledningsejer. Der er udarbejdet servitutredegørelse der er vedlagt som bilag.

#### ***Vandforsyningsplan 2010-2021***

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2010 - 2021. Området vandforsynes fra almen vandforsyning.

#### ***Erhvervspolitikken***

-

### **Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen**

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 4 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i områder, skal der gives en begrundelse herfor.

Som anført under gennemgangen af kommuneplanens rammer for området, fremgår det, at der kan opføres byggeri i op til 35 meters højde i den sydlige del af lokalplanområdet.

Den nye bebyggelse placeres i sammenhæng med havnens eksisterende bebyggelse ved Vesthavnsvej og bag ved denne. Med lokalplanen gives ikke mulighed for etablering af væsentligt eller højt byggeri indenfor lokalplanområdet. Til afværgelse af støj vil der blive opført en støjafskærmning. Denne vil ikke afvige i højde, i forhold til det eksisterende byggeri i naboområderne. Det vurderes på denne baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilet.

Som følge af lokalplanområdets placering omgivet af bymæssig bebyggelse vurderes det ligeledes, at lokalplanen ikke vil have nogen påvirkning af kystlandskabets karakter eller forringe offentlighedens adgang til kysten, jf. Naturbeskyttelseslovens § 22.

### **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
- Markfirben
- Sydflagermus
- Vandflagermus

Lokalplanen lægger op til at den selvgroede kratbevoksning i områdets nordlige del bevares. Ligeså bevares træerne.

Forekomsten af bilag IV-arter forventes at være knyttet til dette område. Anvendelsen og udformningen af lokalplanområdets øvrige arealer vurderes ikke at forstyrre dyrene væsentligt. Lokalplanens formål er at anlægge en befæstet plads og at muliggøre ny bebyggelse i et ubebygget område, som i dag bruges til mindre oplag. Aktivitetsniveauet i dette område vil stige, men vil ikke være centreret omkring de arealer, der frekventeres af eller som har relevans for de registrerede bilag IV-arter.

Fredericia Kommune har foretaget en besigtigelse af lokalplanområdet med henblik på at vurdere om der er arter i området og om området udgør leve- eller ynglested for bilag IV-arter. Kommunen har vurderet, at realiseringen af planforslaget ikke udgør en væsentlig påvirkning af levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter der måtte være inden for lokalplanområdet.

### **Klima og bæredygtighed**

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand (skybrud). Området er prioriteret som nr. 29.

Området er desuden omfattet af Kystdirektoratets udpegnings som risikoområde ved stormflod. Området er prioriteret som nr. 8 ud af 16 risikoområder i forhold til oversvømmelser fra havet. Risikoområderne langs Fredericias havnefront er særlig udsat under større stormflodshændelser.

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. Kommunens risikostyringsplan for stormflod skal revideres i 2020.

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser omkring opsamling og tilbageholdelse af regnvand. Nedsivning kan alene ske indenfor områder der ikke er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 (V2).

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

### **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 området.

### **Støj**

#### ***Trafikstøj***

Lokalplanområdet grænser op til Strandvejen, Indre Ringvej og Vesthavnsvej og gennemskæres af Holstensvej.

Størstedelen af området er udlagt som støjbelastet område. De støjbelastede arealer løber langs Holstensvej, Indre Ringvej og Strandvejen.

Da området udlægges til erhverv med vejledende støjgrænseværdier på 70-70-70 alle ugens dage, er der ikke foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra de omgivende veje ind i lokalplanområdet.

#### ***Virksomhedsstøj***

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



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

Lokalplanområdet udlægges til erhvervs- og industriformål. Her ligger grænseværdien på 70-70-70 dB(A) for alle ugens dage på alle tidspunkter af døgnet.

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.

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

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

Der er i forbindelse med planlægningen for de mulige aktiviteter i form af trailerparkering, håndtering af løsvare og etablering af garage/værksted med velfærdsfaciliteter, foretaget støj-mæssige konsekvensberegninger med henblik på at estimere de planlagte aktiviteters forventede støjbidrag i

naboområderne. Beregningsresultaterne indikerer, at støjgrænserne kan forventes overholdt i eksisterende naboområder under forudsætning af, at der etableres støjafskærmning i lokalplanens delområde 1 og under forudsætning af, at der ikke håndteres løsvare, stykgods i aften- og natperioden indenfor delområde 2.

### **Jernbanestøj**

Lokalplanområdet ligger udenfor støjkonsekvenszonen for jernbanen. Området påvirkes heller ikke af vibrationer fra jernbanen.

### **Luft og lugt**

Området er omfattet af de generelle luftkvalitetskrav, som angivet i Miljøstyrelsens Luftvejledning. Luftkvaliteten i området er under indflydelse af emissioner fra diffuse kilder fra transport og fra aktiviteter på havnen.

Punktkilder til væsentlig luftforurening omfatter eksempelvis biogasanlæg, forbrændingsanlæg, energianlæg, raffinaderier, m.v. og omfatter især svovl og kvælstofforbindelser samt VOC.

Aktiviteter i lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledninger for luft- og lugtforurening. Grænseværdier og vilkår vedrørende støv- og luftforurening for den enkelte virksomhed, fastlægges af Fredericia Kommune i virksomhedens miljøgodkendelse.

Havneaktiviteterne, der muliggøres ved nærværende lokalplan, påvirker hovedsagelig luftkvaliteten med støv fra omlastning og oplagring af løsvare. Den type støv, der kommer fra havnens håndtering af løsvare og udendørs oplag, er diffust støv, dvs. støv, der ikke kommer fra en skorsten.

Planlægningen skal muliggøre aktiviteter i miljøklasse 3-6 i form af både udendørs oplag af løsvare, stykgods o.l., aktiviteter i tilknytning til garage og værksted og velfærdsfaciliteter samt trailerhåndtering. Løsvare der håndteres kan fx. være sand, grus, salt, korn, flis. Løsvarene håndteres, så der ikke er risiko for støv-, lugt- eller luftgener. Eventuelle gener ved håndtering af løsvare kan afværges ved at løsvarene har korte oplagringstider (relevant for flis og korn) og omtanke på vejrforhold ifm.

arbejde med løsvarene. Sprinkleranlæg kan om nødvendigt etableres. Grus, salt og sand er løsvare, der under meget tørre forhold vil kunne støve. Der vil ikke være lugt eller emissioner fra disse løsvare.

Planforslaget regulerer ikke oplagstider eller mængden af oplag. Det vurderes, at de typer af oplag der gives mulighed for, i særlige tilfælde kan medføre lugt og støvgener i naboerområder. Det vurderes, at påvirkning af omgivelser især er afhængig af oplagstiden og vejforhold.

## **Tekniske anlæg og forsyning**

### ***Vand***

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

### ***Varme***

Lokalplanområdet ligger uden for område udlagt til kollektiv varmforsyning. Henset til områdets anvendelse og forventede varmebehov er det ikke hensigtsmæssigt at etablere fjernvarme i området.

Områdets bygninger varmforsynes individuelt. Der kan etableres fælles nærvarmeanlæg op til 250 kW.

### ***Spildevand***

Lokalplanområdet er for hovedparten omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan 2013 - 2017.

Størstedelen af lokalplanområdet indgår i spildevandsplanen som separat kloakeret. De områder, der inden for lokalplanområdet fremstår som ubebyggede, er ikke separat kloakerede. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Såfremt der sker øget udledning af rensede spildevand, som efterfølgende ledes til recipient, reguleres dette i udledningstilladelse.

Fredericia Kommune er p.t. i gang med at revidere spildevandsplanen, hvori hele området optages. Planen forventes vedtaget i 2020. I den forbindelse optages de områder der ikke er omfattet af den gældende spildevandsplan.

### **Tag- og overfladevand**

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til den befæstelsesgrad, der er angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. I den nuværende plan er denne angivet til 10. Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der, inden for den enkelte matrikel, etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal, som overstiger befæstelsesgraden.

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

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

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger kan eksempelvis være etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation), anlæggelse af faskiner, regnvandsbassiner m.m., samt anvendelse af belægningssten, der tillader delvis nedsivning som permeabel asfalt eller permeable belægningssten, græsarmeringssten, grus og lignende.

Anlæg til nedsivning af overfladevand fra tage og belægningssten kan etableres på egen grund, hvor dette er muligt, og kræver en tilladelse fra kommunen. Der gives ikke tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet inden for områder, som er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 (V2).

Med lokalplanen reserveres der areal til etablering af regnvandsbassin i delområde 3, i princippet som vist på kortbilag 4. Regnvandsbassinet skal etableres som beskrevet i retningslinjerne i Fredericia Kommunes Spildevandsplan og Vejledning til etablering og reovering af regnvandsbassiner i Fredericia Kommune. Der skal sikres vejadgang til servicering af anlægget.

***Renovation/affald***

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

Renovationen skal overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes

Regulativ for erhvervsaffald 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**

Lokalplanen ligger indenfor 500 m zonen for risikovirksomhed, den konkretiserede planlægningszone samt en foreløbig sikkerhedszone for risiko, der afkastes af virksomheden Samtank A/S. Derfor skal der jf. risikobekendtgørelsens §3, stk. 1, foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen.

Fredericia Kommune er koordinerende risikomyndighed for virksomheden.

Følgende risikomyndigheder er hørt: Beredskabsstyrelsen, TrekantBrand, Sydøstjyllands Politi, Arbejdstilsynet og Fredericia Kommunes Natur & Miljøafdeling.

Høringssvarene skal, jf. risikobekendtgørelsen inddrages i vedtagelsen af den endelige plan.

Kommunen har modtaget svar fra:

Sydøstjyllands Politi der ikke har nogen bemærkninger til høringen.

Arbejdstilsynet der ikke har nogen bemærkninger til høringen.

Trekantområdets Brandvæsen der bemærker, at planen udmiddelbart ikke vil medføre særlige operationelle udfordringer for Trekantområdets Brandvæsen. Trekantområdets Brandvæsen henleder i øvrigt opmærksomheden på, at forskellige typer af oplag kan udgøre en fare for udvikling af gift gas ved brand. Desuden bemærkes det, at der i planlægningen skal tage hensyn til planlægningszonen omkring Samtank. Dette forhold er indarbejdet i miljørapporten. Endelig henleder

Trekantområdets Brandvæsen opmærksomheden på, at der skal tages hensyn til de i bygningsreglementet anførte regler om brand- og redningsarealer.

Beredskabsstyrelsen har ingen bemærkninger til de brandmæssige forhold. Beredskabsstyrelsen henleder opmærksomheden på, at overvejelser om den samfundsmæssige risiko i forhold til Samtank skal indgå i planlægningen. Dette forhold indgår i miljørapporten.

Den kommunale risikomyndighed, Fredericia Kommune, vurderer, at der ingen konflikt er imellem den påtænkte ændrede anvendelse til erhverv og en eventuel fremtidig konkretiseret sikkerhedszone, såfremt denne måtte berøre lokalplanområdet. Nye beregninger gennemført af Samtank peger i øvrigt på, at sikkerhedszonen ikke vil komme til at berøre lokalplanområdet. Derfor vil det være en samfundsmæssig risiko, der har betydning for vurderingen af, om Miljøstyrelsens acceptkriterier for risiko kan overholdes. Fredericia Kommune vurderer, at den med lokalplanen planlagte anvendelse giver anledning til en forholdsvis begrænset personbelastning. Derfor vurderes det, at den planlagte anvendelse ikke vil give anledning til konflikt med acceptkriterierne for den samfundsmæssige risiko. Desuden henledes opmærksomheden på, at såfremt der oplagres eller henstilles (f.eks. i trailere) farlige stoffer, kan det medføre risiko for dominoeffekt mellem Samtank og den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet. Derfor bør eventuel oplag og henstilling af de farlige stoffer etableres, så risiko for dominoeffekt forebygges. Forhold omkring den samfundsmæssige risiko og dominoeffekt er indarbejdet i miljørapporten.

### **Trafik**

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

### **Arkæologiske forhold**

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

Der er indhentet en vejledende udtalelse fra VejleMuseerne. Museet udtaler, at man ikke har kendskab til fortidsminder på de nævnte matrikler, der i ældre tid har været et lavtliggende engområde. Det er museets vurdering at der på arealerne er foregået betydeligt jordarbejde i forbindelse med anlæggelse af vejanlæg, jernbane, div. bygninger og opfyldning. Museet vurderer derfor at det er meget usandsynligt at der på arealet findes væsentlige fortidsminder. Museet udtaler således, at de ikke vil anbefale forundersøgelser at de nævnte matrikler.

Skulle der mod forventning ved kommende jordarbejder fremkomme fortidsminder skal arbejdet som altid indstilles og VejleMuseerne tilkaldes. Da der nu foreligger en udtalelse efter museumslovens §25 vil en kommende bygherre ikke kunne drages økonomisk til ansvar for fund af fortidsminder inden arealet. Skulle det i så fald blive nødvendigt med en egentlig arkæologisk udgravning vil en sådan blive bekostet af Slots- og Kulturstyrelsen jf. museumslovens §27 stk. 5.2.

## **Natur**

### *International naturbeskyttelse*

Lokalplanområdet ligger tæt på Lillebælt, som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek. nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området. Omkring 4 km øst for lokalplanområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde. Omkring 9 km syd for planområdet ligger Natura 2000-område nr. 112, Lillebælt, som omfatter del af Lillebælt syd for Fænø. Området er udpeget som habitat-, ramsar- og fuglebeskyttelsesområde.

På grund af afstanden fra Natura 2000-områderne og lokalplanområdets karakter vurderes lokalplanen ikke at påvirke Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag.



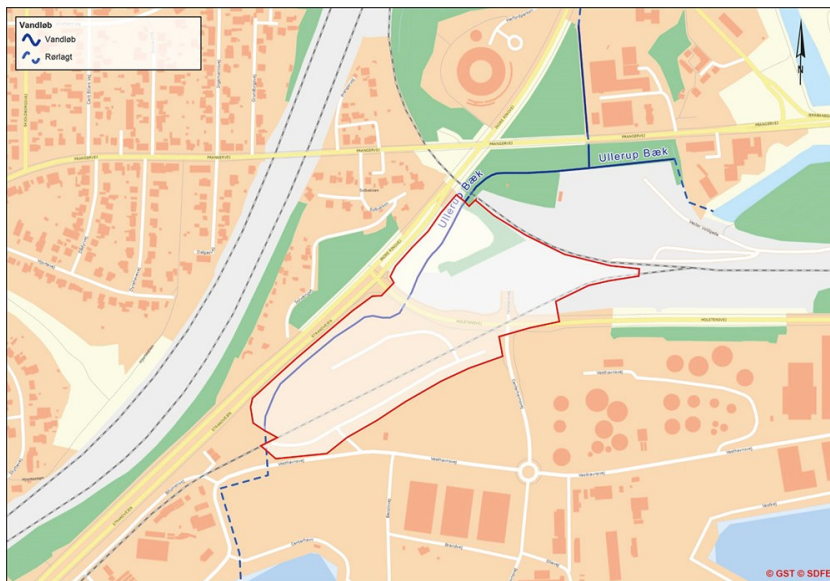


*Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til internationale naturbeskyttelsesområder. Lokalplanområdets beliggenhed er vist med rød prik.*

### **Vandløb**

Inden for lokalplanområdet er der registreret et vandløb, Ullerup Bæk, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens §3. Der må – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke ske regulering af vandløb, etableres broer, ske rørlægning, ændres beplantninger, fældes træer mv. ved vandløb i området, før Fredericia kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

Ullerup Bæk er blotlagt over det meste af den strækning, der gennemløber lokalplanområdet. Der planlægges ikke for mulige indgreb i det beskyttede vandløb. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer, at der ikke må opføres bebyggelse i en afstand på 8 meter fra vandløbets øverste kant i overensstemmelse med udkast til Vandløbsregulativ for Ullerup Bæk.



*Ullerup Bæk. Vandløbet er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Der er ikke øvrige naturbeskyttelsesinteresser i området.*

### **Jordforurening**

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af bestemmelser om områdeklassificering, hvilket omfatter en stor del af jorden i byzone. Områdeklassificeringen betyder, at området som udgangspunkt er let forurennet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket fra eksempelvis industri, bilos m.m.

Området er kortlagt som forurennet på vidensniveau 1 (V1) og 2 (V2). Region Syddanmark har registreret jordforurening på følgende matrikler: nr.: 38 al, 38b, 38ba, 76p og 76n, Fredericia Private Ejendomsjorder. Jordforurening fremgår af kortbilag 3 - Eksisterende forhold.

Området har i over 100 år været anvendt til jernbaner og mellemdepot. Der er, eller har været konstateret følgende stoffer på lokaliteten: Bly, olieprodukter, tjære og tungmetaller. Kortlægningen betyder også, at der ikke må nedsives overfladevand på grunden og at jord fra

bygge- og anlægsarbejder på ejendommen, skal håndteres og flyttes i overensstemmelse med en jordhåndteringsplan, der er godkendt af kommunen.

Region Syddanmark har oplyst at der på baggrund af nuværende viden om jord- og grundvandsforureningen i lokalplanområdet ikke vurderes at være risiko for overfladevand. Dermed vil der ikke være pligt til at indhente tilladelse efter jordforureningslovens §8 i forbindelse med etablering af erhvervsmæssige aktiviteter i lokalplanområdet.

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

# Servitutter

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

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 er vedlagt som bilag. Der er alene tinglyst rådighedsservitutter indenfor området. Der ophæves ingen tilstandsservitutter efter den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse.

Tinglyste ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejere.

# Ekspropriation

Realisering af denne lokalplan vil ikke ske gennem ekspropriation.

# 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 giver mulighed for opførelse af 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. Fredericia Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget. Miljørapporten er vedlagt som en selvstændig rapport.

### ***Miljøvurdering af lokalplaner for mindre områder***

Fredericia Kommune har afgjort, at der skal udarbejdes en miljørapport fordi planen vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt.

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

Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

- Risikovirksomhed
- Erhvervsstøj
- Trafikstøj
- Støv- og lugtgener
- Overfladevand og grundvand
- Visuel påvirkning

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

### **Ikke-teknisk resumé**

I det følgende er der givet et kort resumé af miljørapportens vurderinger af de enkelte miljøtemaer. Vurderingerne knytter sig til lokalplanens bestemmelser for etablering af en åben plads til godshåndtering i form af stykgods og løsvare samt trailerparkering. Derudover kan der opføres en garage med værksted samt i tilknytning dertil også et velfærdsrum for områdets ansatte. Der udlægges ligeledes et grønt område med mulighed for at udvide det eksisterende regnvandsbassin.

Der er ikke fremsat alternativer udover at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ - hvor området opretholdes som et ubebygget erhvervsområde med mindre oplag af løsvare, i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for rammeområde B.E.2B - Erhvervsområde nord for Holstensvej og B.E.3 - Erhvervsområde, Havnen som udlægger området til erhverv.

### ***Risikovirksomhed***

Risikovirksomheden Samtank A/S oplagrer og distribuerer olie- og er omfattet af risikobekendtgørelsen . Ved kommune- og lokalplanlægning for arealer der ligger inden for 500 meter fra en risikovirksomhed gælder, at hensynet til risikoen for større uheld skal inddrages i planlægningen forud for fastlæggelsen af bestemmelser for arealanvendelsen i det givne område.

Før der kan laves ændringer i arealanvendelse inden for zonen, skal der foretages en konkret vurdering af, om risikoforholdene vil være acceptable.

Lokalplanområdet anvendes i dag af havnen til mindre oplag af løsvare. Området er ubebygget.

Samtank A/S har den 4. marts 2020 fremsendt en revideret sikkerhedsrapport for virksomheden til Fredericia Kommune. Det er derved blevet muligt at inddrage konkrete oplysninger fra sikkerhedsrapporten i

miljøvurderingen af planforslaget og vurdere omfanget af mulig dominoeffekt og den samfundsmæssige risiko ved planlægningen. Det må imidlertid understreges, at beregningerne endnu ikke er godkendt af myndighederne.

Samtank har med den reviderede sikkerhedsrapport vurderet, at den individuelle personrisiko er acceptabel i området i henhold til Miljøstyrelsens acceptkriterier for risikovirksomheder.

Da planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, vurderes arealanvendelsen inden for lokalplanområdet ikke at ændres væsentligt. Det er vurderet, at planlægningen medfører en mindre stigning i antallet af mennesker, der varigt opholder sig inden for konsekvenszonen omkring risikovirksomheden Samtank A/S, i forbindelse med at der etableres værksted, velfærdsbygning og aktiviteter med oplag. Det er oplyst, at denne stigning anslås at udgøre i størrelsesorden 10 personer.

Dette vil ikke medføre en væsentlig stigning i antallet af mennesker, der varigt opholder sig inden for konsekvenszonen omkring risikovirksomheden Samtank A/S, hvorfor risikoforholdene i lokalplanområdet vil være acceptable. Det vurderes således, at den reviderede sikkerhedsrapport og beregningerne af den samfundsmæssige risiko er tilstrækkeligt robust til, at der med lokalplanens vedtagelse gives plads til at der kan arbejde op til 10 personer i området.

Det er kommunens vurdering, at lokalplanlægningen ikke giver anledning til dominoeffekter i forhold til Samtank. Ligeså vurderes det, at de mulige uheldsscenerier der er beskrevet for Samtank overordnet set, ikke vil kunne række ind i lokalplanens område og give anledning til domino. I visse tilfælde vil en antændelse af en gassky i nærheden af Samtank dog kunne resultere i en gasskyeksplosion der rækker ind i lokalplanområdet. Dette er den eneste hændelse af betydning for mulig dominoeffekt. I den reviderede sikkerhedsrapport er det dokumenteret, at sandsynligheden for dette er forsvindende lille.



### ***Erhvervsstøj***

Der er i forbindelse med planlægningen foretaget støjmæssige konsekvensberegninger med henblik på at estimere de planlagte aktiviteter forventede støjbidrag i naboområdet. De aktiviteter der forventes igangsat ved en realisering af lokalplanens muligheder, er trailerhåndtering, håndtering af løsvare og stykgods som indebærer kørsel med last- og personbiler, gummihjulslæsser og terminaltraktorer.

Støjberegningerne viser, at de vejledende grænseværdier for støj ikke kan overholdes for en åben plads til trailerparkering, medmindre der foretages en støjafskærmning.

En støjafskærmning vil sikre, at gældende grænseværdier kan overholdes, hvis der opsættes en skærm parallelt med Strandvejen i delområde 1 og når den suppleres med en afskærmning parallelt med jernbanesporet i delområde 1.

Beregningsresultaterne viser, at støjgrænserne kan overholdes i eksisterende naboområdet under forudsætning af, at der etableres støjafskærmning i lokalplanens delområde 1 og under forudsætning af, at der ikke håndteres løsvare og stykgods i aften- og natperioden indenfor delområde 2. Støjskærmen skal opføres i varierende højde, med en maksimal højde på 11,6 m parallelt med jernbanesporet, mens afskærmningen parallelt med Strandvejen kan opføres i en højde på mellem 4 – 10 meter.

I forhold til en mulig overskridelse af støjgrænseværdierne for det bynære stilleområde konkluderes det, at aktiviteterne i såvel delområde 1 som 2 ikke vil medføre støj, der overstiger grænseværdierne for det bynære stilleområde.

### ***Vejtrafikstøj (refleksionsstøj fra støjskærm)***

Refleksionen af vejtrafikstøj, som kan opstå når der opsættes støjskærm i lokalplanområdets delområde 1, vil være afhængig af hvilken overflade støjskærmen gives. F.eks. vil en akustisk blød overflade som f.eks. en begrønnet væg eller en væg beklædt med lameller af træ eller en skærm

med absorberende materiale bedre optage støjen end i en rå stålskærm. Desuden vil refleksionsstøjen påvirkes af afstanden til modtageren og af variationer i terrænet, herunder også beplantning.

Det er en erfaring, at hvis der etableres en fuldstændig reflekterende støjskærm (f.eks. udelukkende transparent materiale), så vil der med de forekommende afstande mellem vej/boliger og vej/støjskærm kunne forventes et reflekteret støjbidrag som medfører, at støjen kan øges med ca. 1-1½ dB ved boligerne på Solbakken, dvs. en ikke tydeligt hørbar ændring.

Etableres der en delvis reflekterende støjskærm (enkelte reflekterende felter), vil det reflekterede støjbidrag være betydeligt mindre, og dermed vil der være en ubetydelig forøgelse af støjen ved boligerne. Med en støjskærm af decideret ab-sorberende materiale vil der ikke forekomme betydende reflekterede støjbidrag ved boligerne.

### ***Støv- og lugtgener***

Planlægningen skal muliggøre havneaktiviteter i miljøklasse 3-6 i form af både udendørs oplag af løsvare, stykgods o.l., garage med værksted og velfærdsfaciliteter samt trailerhåndtering og -parkering.

Den type støv, der kommer fra havnens håndtering af løsvare og udendørs oplag, er diffust støv, dvs. støv, der ikke kommer fra en skorsten.

Havneaktiviteterne, der muliggøres ved nærværende lokalplan, påvirker hovedsagelig luftkvaliteten lokalt med diffust støv fra af- og pålæsning og oplagring af løsvare, primært i og omkring lokalplanens delområde 2. Løsvare der forventes håndteret kan p.t. være korn, sand, grus, salt og muligvis flis.

Håndtering af fx. skovflis eller korn vil ikke medføre støvgener udover i umiddelbar nærhed af håndteringen f.eks. ved krangrab, omkast mellem transportsystemer og lign., når det er i tør tilstand. På det foreliggende grundlag vurderes det, at der ikke umiddelbart er risiko for støvgener i forbindelse med flishåndteringen udenfor selve losse- og lagerområdet.

Afhængigt af, hvilke materialer, der håndteres, kan der i særlige tilfælde forekomme lugt. Dette kunne f.eks. være ved oplag af korn eller flis. Lugt fra korn og flis opstår primært under våde vejrforhold, når produkterne har ligget der længe. Det kan medføre at der opstår en gæringsproces så materialet begynder at lugte. Oplag af korn, vil kun forekomme i kortere perioder, i forbindelse med høstsæsonen. Et eventuelt oplag af flis, forventes at forekomme i en kort periode. Skulle der opstå utilsigtet lugt fra disse oplag, vil dette blive afværget.

Grus, salt og sand er løsvare, der under meget tørre forhold vil kunne støve. Der vil ikke være lugt eller emissioner fra disse løsvare.

Eventuelle lugtgener ved håndtering af løsvare kan afværges ved at løsvarene har korte oplagringstider (relevant for flis og korn) og omtanke på vejrforhold i forbindelse med håndtering af løsvare.

Planforslaget regulerer ikke oplagstider eller mængden af oplag. Det vurderes at de typer af oplag der gives mulighed for, i særlige tilfælde kan medføre lugt i nabo- områder. Det vurderes at påvirkning af omgivelsen vil kunne forekomme ved en lang oplagstid.

Hvis træflis opbevares i en længere periode, vil der som følge af utilsigtet kompo- stering kunne blive dannet ildelugtende forbindelser i flisstakken. I forbindelse med flytning af flis vil der kunne ske en spredning af lugt. Korte oplagstider vil derfor kunne reducere eventuelle lugtgener fra oplagring af flis.

#### ***Grundvand og overfladevand***

Det fremgår af kommunens klima- og risikostyringsplan at området ikke berøres ved en 100 års stormflodshændelse fremskrevet til år 2050, hvilket svarer til en havstigning på ca. 180 cm. Området vil dog blive berørt ved en havstigning på over 200 cm.

Der er i dag lavninger i lokalplanområdet, som kan blive oversvømmet ved større regnhændelser (hændelser ved 5 år, 20 år, 50 år og 100 år): Ved større regnhændelser kan området blive påvirket af vand fra omkringliggende områder, når Ullerup Bæk oversvømmer området.

Området vil blive terrænreguleret og befæstet som led i ibrugtagningen af lokalplanen, hvorved bluespotområdet mellem de to jernbanespor forsvinder.

Som det fremgår af klimatilpasningsplanen, vil grundvandet i fremtiden stå højt på arealerne omkring Ullerup Bæk. Det har været overvejet om utilsigtede afstrømninger af overfladevand fra oplag af løsvare i lokalplanens område vil kunne påvirke grundvandsstanden kvalitativt og medføre forurening af denne.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser eller i et indvindingsopland til en almen vandforsyning. Der er ingen grundvandsinteresser i området.

Det vurderes at den planlagte anvendelse af området ikke medfører væsentlig risiko for forurening af grundvand.

Der kan ikke nedsives i lokalplanområdet, pga. af jordforurening.

Lokalplanen fastlægger, i overensstemmelse med spildevandsplanen, krav om at overfladevand skal forsinkes inden for området før afledning til recipient eller kloak. Regnvandsbassin skal udføres med fast og tæt bund, der hindrer nedsivning, samt filter og/eller sandfang der hindrer udledning af uønskede stoffer til recipient.

Idet der kun oplagres løsvare øst for Ullerup Bæk i en afstand på ca. 100 meter fra vandløbet, vil der ikke kunne ske utilsigtet afstrømning til vandløbet fra pladsens overflade, idet overfladevandet i så fald må forventes at strømme mod Lillebælt i ekstremesituationer. I en normal nedbørshændelse, vil vandet blive afledt til Ullerup Bæk via forsinkelse i regnvandsbassinet.

#### ***Visuel påvirkning***

Der er udarbejdet en række visualiseringer af støjafskærmningen som kan muliggøres indenfor lokalplanens bestemmelser. Det vurderes, at en realisering af lokalplanens muligheder for opsætning af støjafskærmning ikke har en væsentlig negativ påvirkning af erhvervsområdet og dets

omgivelser, idet det er muligt at indpasse en støjafskærmning med et omfang og et udseende, der kan indpasses i det eksisterende, tekniske landskab, som karakteriseres ved erhvervshavnen.

Etableringen af støjafskærmning vurderes ligeledes ikke at påvirke de kulturhistoriske interesser i byen, herunder voldanlægget som er beliggende nordøst for lokalplanområdet, idet støjafskærmningens synlighed vurderes at være minimal, og fremstår som en integreret del af den øvrige erhvervshavn.

Fra Indfaldsvejen, vurderes etableringen af afskærmende beplantning langs Strandvejen og Indre Ringvej at sløre den nødvendige støjafskærmning og af-skærme lokalplanområdet. Herved indpasses støjafskærmningen i oplevelsen af ankomsten til byen fra indfaldsvejen.

#### *Afværgende foranstaltninger*

Der vurderes, at der ikke er behov for afværgende foranstaltninger i forhold til virksomheden Samtank A/S.

For at muliggøre aktiviteter i lokalplanområdets delområde 1 i form af trailerhåndtering, vil det være nødvendigt at opsætte en støjafskærmning. Hvis støjskærmen etableres som beskrevet, vil støjgrænseværdierne i forhold til det nærliggende boligområde Solbakken kunne overholdes.

Det indføres i lokalplanen som forudsætning for ibrugtagning, at aktiviteter i lokalplanens område ikke må påbegyndes, før der er etableret støj-dæmpende foranstaltninger i nødvendigt omfang for at overholde de vejledende grænseværdier for støj.

Etablering af støjskærm med absorberende materiale vil medføre, at der ikke forekommer betydende reflekterede støjbidrag ved boligområdet ved Solbakken. Det vurderes at der ikke er behov for yderligere afværgende foranstaltninger.

For at undgå og begrænse støvgener, kan valg af maskiner, arbejdsmetoder og indretning af lokalplanområdet ske med henblik på, at omgivelserne generes mindst muligt. I forbindelse med håndtering af løsvarer, der kan

medføre støvgener, kan disse mindskes ved at løsvarene overdækkes med presenning eller plast, eller oversprøjtes med vand. Sprinkleranlæg kan etableres om nødvendigt.

En mulig støvemission fra transport til og fra oplaget vil søges reduceret ved at minimere den vejlængde der skal køres fra oplaget til offentlig vej.

Der kan etableres høj beplantning i form af f.eks. et poppel- eller et pilehegn i mindst samme højde som løsvarestakken. Højden på løsvarestakken søges at holdes lav.

Eventuelle lugtgener ved håndtering af løsvare kan afværges ved at løsvarene har korte oplagringstider (relevant for flis og korn) og omtanke på vejforhold i forbindelse med håndtering af løsvarene.

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser omkring opsamling og tilbageholdelse af regnvand. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for håndtering af overfladevand og beskyttelse af grundvandet.

Der foreslås ikke afværgeforanstaltninger i forhold til den visuelle påvirkning af omgivelserne som følge af etablering af støjskærm og bebyggelse i lokalplanområdet.

### ***Overvågning***

Det vurderes, at der ikke er særskilt behov for overvågningstiltag i forhold til virksomheden Samtank A/S.

Det vurderes, at der ikke er behov for særskilte overvågningstiltag i forhold til støjpåvirkningen fra erhvervsaktiviteter for denne lokalplan. Støj reguleres i henhold til gældende støjvejledninger ved evt. påbud jf. miljøbeskyttelseslovens § 42.

Det vurderes, at der ikke er behov for særskilte overvågningstiltag i forhold til trafikstøj for denne lokalplan.

Der vurderes ikke at være et særskilt behov for overvågningstiltag i forhold til mulige støv- og lugtgener.

Der foreslås ingen særskilte overvågningstiltag for så vidt angår overfladevand og grundvand.

Der vurderes ikke at være et særskilt behov for overvågningstiltag i forhold til den visuelle påvirkning af omgivelserne som følge af etablering af støjskærm og bebyggelse i lokalplanområdet.

### **Sammenfattende redegørelse**

[\[Indsæt sammenfattende redegørelse\] - Se vedhæftet bilag "Sammenfattende redegørelse"](#).

### **Konkrete projekter**

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der i bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

Lokalplanen muliggør anvendelser som evt. kan medføre særlige krav i forhold til etablering og ibrugtagning, herunder konkrete projekter og anlæg som kan kræve at der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport.

Er anlægget/projektet omfattet af lovens bilag 2, skal der foretages en screening for at vurdere, om anlægget/projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet. Det er bygherres ansvar at fremsende en ansøgning, jf §8.

På denne baggrund kan der træffes beslutning om, hvorvidt der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport eller ej. Der er med denne planlægning ikke taget stilling til hvorvidt de kommende aktiviteter vil kræve udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport.

# Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 348 Erhverv ved Holstensvej

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



# Formål

## §1.1

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhverv i miljøklasse 3-6,
- at sikre, at havnen udvikles i overensstemmelse med kommuneplanens målsætning,
- at fastlægge principiel placering og overordnet æstetisk udtryk af støjafskærmning,
- at fastlægge bestemmelser om grønne arealer og beplantning i lokalplanområdet mod Holstensvej, Strandvejen og Indre Ringvej.

# Område og zonestatus

## Afgrænsning

### §2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter matr. nr.: 38b, 76n, 76p, 38al, 68a, 68b, alle Fredericia Ejendomsjorder, del af matr. 38ba Fredericia Private Ejendomsjorder, del af matr. nr. 417 Fredericia Stadsjorder samt del af matr. nr. 423, Fredericia Stadsjorder.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 28.1.2020 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

## Delområder

### §2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 1 – Lokalplanområdets afgrænsning.

## Zone

### §2.3

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

# Anvendelse

## Delområde 1

### §3.1

Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 4-6. I delområdet kan der etableres en åben plads til godshåndtering og trailerparkering. Der kan opsættes støjafskærmning i nødvendigt omfang, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

## Delområde 2

### §3.2

Delområde 2 må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 3-5. I delområdet kan der etableres en åben plads til oplag af løsvare og stykgods. Der kan tillige opføres en garagebygning med tilhørende værksted og velfærdsfaciliteter til områdets personale, i det udlagte byggefelt, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold. Der kan opsættes støjafskærmning i nødvendigt omfang.

## Delområde 3

### §3.3

Delområde 3 må kun anvendes til grønt område og regnvandshåndtering.

## Delområde 1, 2 og 3

### §3.4

Der må etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv. Der må tillige etableres anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

### §3.5

***Kommentar***

Der må ikke etableres risikovirksomhed i lokalplanområdet, med mindre det dokumenteres, at den konkretiserede planlægningszone ikke går ud over lokalplanens afgrænsning.

*Af Erhvervministeriets bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder fremgår det, at ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 m fra en risikovirksomhed, skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen.*

*Den konkretiserede planlægningszone udgør det areal omkring virksomheden, der potentielt kan blive påvirket af et uheld.*

*Denne planlægningszone fastsættes ud fra den maksimale konsekvensafstand for det værste mulige uheld, hvor sandsynligheden for at uheldet sker, er større end 1 gang pr. 1 mia. år.*

# Udstykning

## §4.1

Grunde må ikke udstykkes mindre end 500 m<sup>2</sup>.

## §5 Vej sti og parkering

### §5.1

Lokalplanområdets nordlige del skal vejbetjenes fra eksisterende tilslutning til Holstensvej. Lokalplanområdets sydlige del skal vejbetjenes fra eksisterende tilslutning til Vesthavnsvej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

### §5.2

Inden for delområde 2 skal der reserveres areal til bilparkering svarende til minimum:

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv.

### §5.3

Der skal sikres vejadgang til delområde 3 fra delområde 2.

### **Kommentar**

*Ved vejadgange skal sikres oversigtsarealer, jf. vejreglerne. I oversigtsarealerne må der ikke etableres beplantning eller andet, der overstiger en højde på 0,5 m.*

### **Kommentar**

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

## §6. Tekniske anlæg og forsyning

### §6.1

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

### §6.2

Udendørs belysning skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af veje og naboarealer.

### §6.3

Tag- og overfladevand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

### §6.4

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

### §6.5

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til lokalplanområdets affaldshåndtering.

### **Kommentar**

*Befæstelsesgraden fremgår af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Eventuelle regnvandsbassiner skal udføres som beskrevet i Fredericia Kommunes vejledning til etablering af regnvandsbassiner.*

# § 7 Bebyggelsens omfang og placering

## Omfang og placering

### §7.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for det, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefelt.

Undtaget herfra er mindre bygninger med udhusformål med et bebygget areal op til 50 m<sup>2</sup>, som eksempelvis cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lign.

I delområde 2 er fritstående mure til afskærmning af oplag og konstruktioner til overdækning af oplag undtaget denne bestemmelse.

### §7.2

Det skal i nødvendigt omfang opsættes støjafskærmning i lokalplanområdet.

Støjafskærmning i delområde 1 skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

### §7.3

Bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art, må ikke uden vandløbsmyndighedens tilladelse anbringes nærmere øverste vandløbskant end 8 m og ikke nærmere end 8 m fra rørledningers midte.

### §7.4

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 100% ved anvendelse til erhvervsformål.

## Højde

### §7.5

### **Kommentar**

*Jf. Vandløbsregulativ for Ullerup Bæk.*



Bebyggelse må opføres med en højde på maksimalt 16 m målt i forhold til eksisterende terræn. Dele af virksomheden må opføres i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig gør det. Det gælder f.eks. skorstene, siloer, kraner og lignende.

I delområde 1 må støjafskærmning 1 opføres med en maksimal højde på 11 m og støjafskærmning 2 med en maksimal højde på 13 meter. I delområde 2 må støjafskærmning opføres med en maksimal højde på 12 m.

# § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

## Facader

### §8.1

Bygninger og anlæg inden for byggefeltet i delområde 2 skal fremstå i træ, stålplader, beton, kompositmaterialer eller blank mur i farverne sort, grå, hvid eller blandinger af de nævnte farver eller i brune nuancer.

Materialerne må ikke være reflekterende. Mindre bygningsdele, herved forstås et areal der er mindre end 1/10 af den enkelte bygnings facadeareal, må udføres i andre materialer og farver.

### §8.2

Støjafskærmning skal fremstå som stål beklædt med trælameller.

Minimum 20% af de enkelte støjafskærmingers samlede facade skal dog fremstå i transparent materiale.

Mod Strandvejen, Indre Ringvej og Holstensvej skal støjafskærmning variere i udtryk og må ikke fremstå med ubrudte og monotone facade.

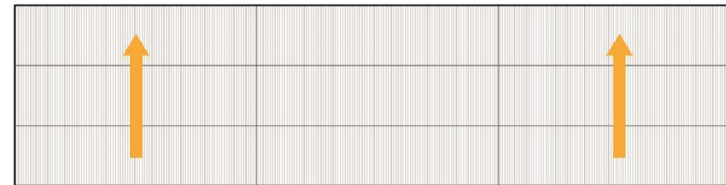
Støjafskærmen skal udformes og beplantes efter principperne vist på bilag B.

Støjafskærmning ud mod Centerhavnsvej, med principiel placering som vist og benævnt Støjskærm 2 på kortbilag 4 - Fremtidige forhold, kan dog også etableres i form af skibscontainere der stables oven på hinanden.

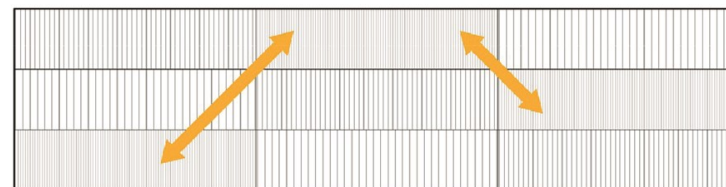
### Kommentar

Principperne for udformning og begrønning er vist på illustrationen.

Principperne er vedlagt som [bilag B](#), hvor de underbygges af en facadetegning.



1) Støjafskærmning opdeles i felter inspireret af havnens stablede containere og beklædes med trælameller.



2) Felternes overflader varieres, så trælamellerne har forskellig bredde, dybde og afstand. Felternes variation tydeliggør facadens underopdeling og får facaden til at fremstå mindre massiv.





3) Felterne forskydes horisontalt i forhold til hinanden, hvilket giver et mere dynamisk facadeudtryk. På udvalgte steder begrønnes støjskærmen med stedsegrønne klatreplanter, der giver støjskærmen et naturligt præg.



4) Felterne trækkes fra hinanden for at skabe yderligere dynamik og variation i facaden. I mellemrummene fremkommer transparente felter med trælameller foran en del af feltet. Minimum 20% af de enkelte støjafskærmningers samlede facade skal dog fremstå i transparent materiale. Andre steder afdækkes den bagvedliggende støjskærm i mellemrummene. Samlet set skaber de forskellige trælameloverflader, begrønningen, mellemrummene og de transparente felter et varieret udtryk, hvis kvaliteter kan opleves både med forskellig fart og på forskellig afstand.

*Illustration: Principperne for udformning og begrønning af støjafskærmning. Kilk på illustrationen for at forstørre den. Illustrationen er udført af Årstiderne Arkitekter.*

## Anlæg til indvinding af solenergi

### §8.3

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

### §8.4

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

### §8.5

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på tage skal indgå i bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra omgivende veje.

## Skiltning

### §8.6

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo. Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

Facadeskiltning skal gives tilpasses bygningers/anlægs størrelse. Facadeskilte må maksimalt have et samlet areal på 10 m<sup>2</sup> på den enkelte facade .

Skiltning må ikke rage ud over bygningsfacaden, hverken til siden eller over tag. Der må ikke skiltes på bygningers tage.

### §8.7

Der må ikke opsættes løse skilte, flagstænger, lysskilte og/eller udhængsskilte inden for lokalplanområdet.

### §8.8

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

### §8.9

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis levering af varer og gods.

### §8.10

Der må inden for lokalplanområdet placeres én skiltepylon, der skal placeres i en afstand af min. 2,5 m fra skel mod vej. Skiltepyloner må alene bruges til skiltning med navn og logo. Pylonen må maksimalt være 6 m høj og 1,5 m bred.

## § 9 Ubebyggede arealer

### §9.1

Der udlægges et beplantningsbælte med placering i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Ubebyggede og ubefæstede arealer, der ikke anvendes til veje og stier, skal tilsås og beplantes med træer så de fremstår som grønne områder.

Beplantning skal ske efter følgende princip. Beplantning skal ske med træer der etableres i grupper med en indbyrdes afstand på 5-7 meter. Der holdes en afstand mellem de enkelte trægrupper på 20-22 meter. Træerne skal have en sluthøjde på 10-15 meter.

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

## § 10 Terrænregulering

### §10.1

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m.

Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:2. Ved terrænreguleringer skal sikres, at reguleringerne ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning.

Terrænregulering i forbindelse med udvidelse af regnvandsbassin eller anlæg af nyt regnvandsbassin er undtaget fra denne bestemmelse.

### §10.2

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

### **Kommentar**

*I delområde 1 må der ske terrænregulering således, at terrænkoten kan tilpasses koten på det eksisterende banespor.*

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning

### §11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted. Anlæg og arealer til trailerparkering og løsvareoplag må ikke tages i brug før nødvendig støjafskærmning er etableret.

### **Kommentar**

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

# Lokalplanens retsvirkninger

## §12.1

### 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).

## Midlertidige retsvirkninger

### §12.2

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af Fredericia Kommune endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder de midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Når indsigelsesfristen til lokalplanforslaget er udløbet, kan Fredericia Kommune tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser til lokalplanens indhold, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

# Vedtagelsespåtegning

## §13.1

Lokalplanen er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd

[xx.xxx 20xx]

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broe
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget  
fremlægges i offentlig  
høring i perioden

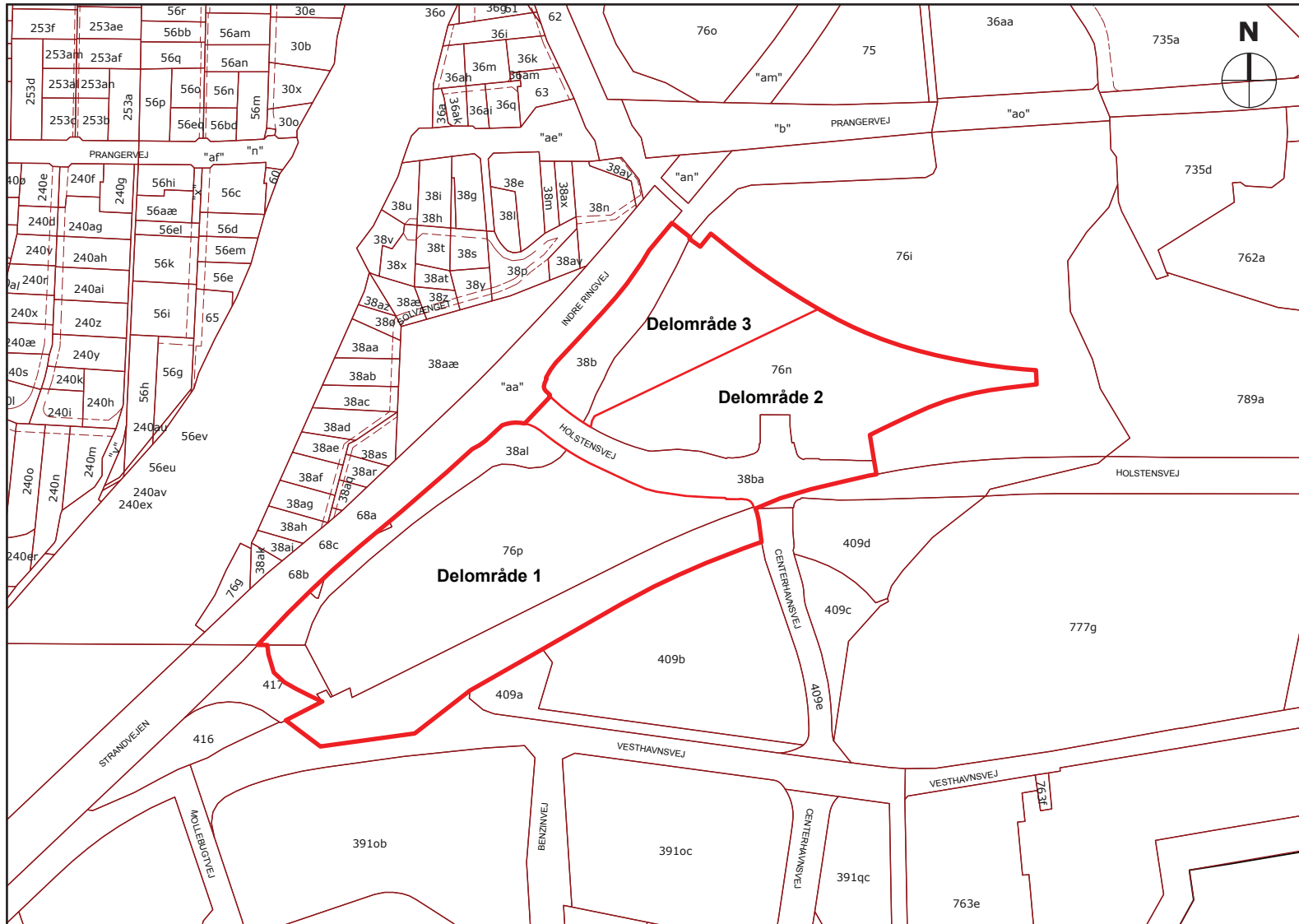
04. juni 2020 til 30. juli 2020.

Den endelige lokalplan er offentliggjort





[xx.xxx 20xx]


# Kortbilag

# KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelafgrænsning
-  Optaget vej



Fredericia Kommune 

0  200m

# KORTBILAG 2 - Luftfoto



## SIGNATURFORKLARING

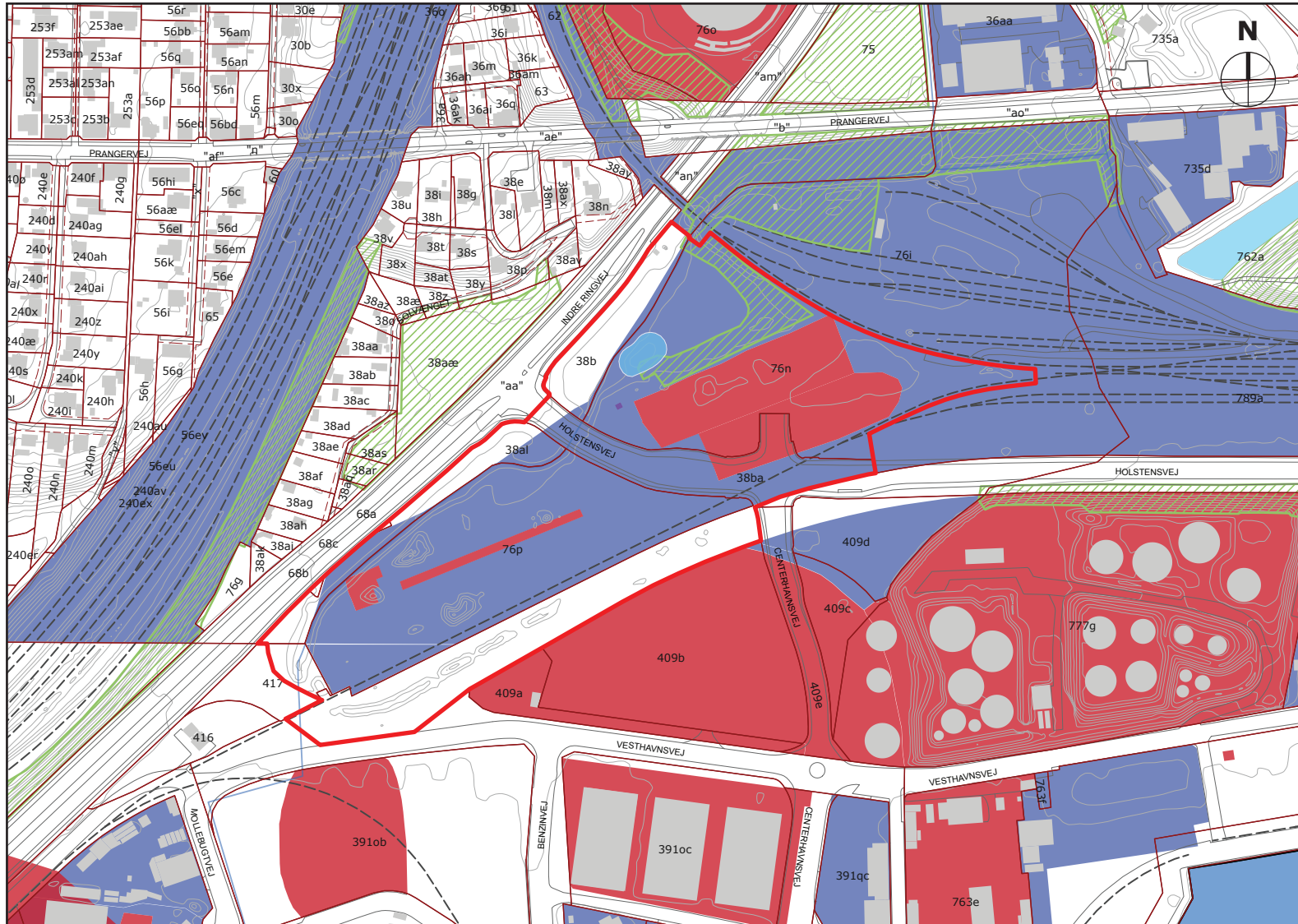
-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder

Fredericia Kommune



0 200m

# KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



## SIGNATURFORKLARING

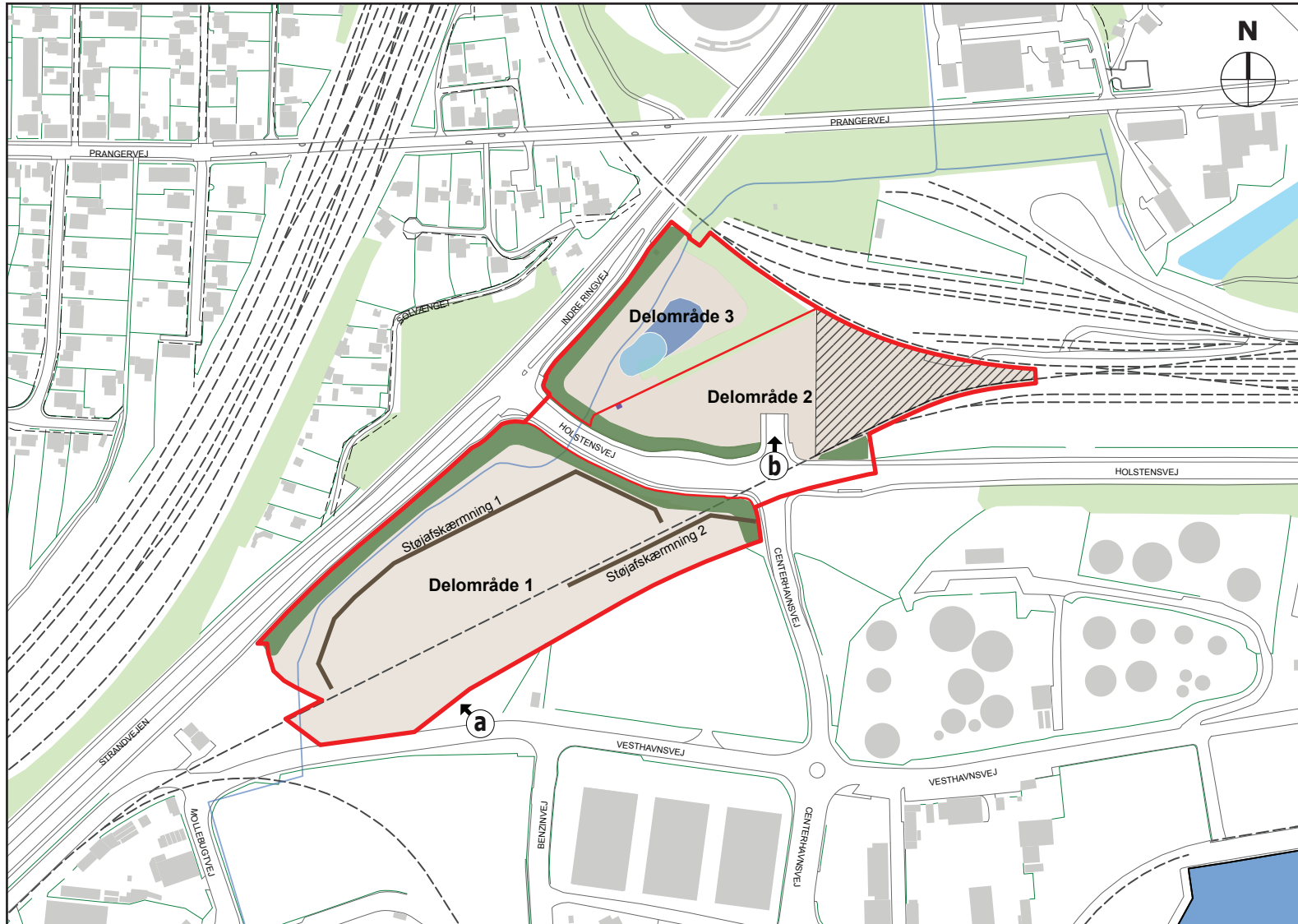
- Lokalplanafgrensning
- Bebyggelse, eksisterende
- Bevoksning/krat
- Voldgrav
- Regnvandsbassin, eksisterende
- Ullerup Bæk
- Teknikbygning
- Jernbane
- Veje
- Jordforurening V1
- Jordforurening V2

Fredericia Kommune



0 200m

# KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



## SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrensning
- Delområder
- Byggefelt
- Bebyggelse, eksisterende
- Transformerstation
- Eksisterende beplantning
- Beplantningsbælte
- Vejadgang, principiel placering
- Vejadgang, principiel placering
- Vej
- Ullerup Bæk
- Støjafskærmning, principiel placering
- Jernbane
- Regnvandsbassin

Fredericia Kommune



0 200m

# Bilag





FREDERICIA KOMMUNE

Adresse COWI A/S  
Åboulevarden 21  
8000 Aarhus C

Tlf +45 56 40 00 00

Fax +45 56 40 99 99

www cowi.dk

# SERVITUTREDEGØRELSE - LOKALPLAN FOR OMRÅDE VED HOLSTENSVEJ, FREDERICIA

TEKNISK NOTAT

PROJEKTNR. DOKUMENTNR.

A123238 1

VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
1.0	25 mar 2019	Notat	JEBN	MNLU	MNLU

## Oplysninger vedrørende servitutredøgørelsen

### Indhold

Nærværende servitutredøgørelse omfatter en gennemgang af servitutter tinglyst på matr.nr. 38b, 38ba og 76n Fredericia Private Ejendomsjorder. Servituttgennemgangen er gennemført med henblik på at undersøge, om der findes servitutter, der kan få betydning for ny lokalplan for område ved Holstenvej.

Den færdige servitutredøgørelse vil give et overblik over hvilke servitutter der bør have ekstra opmærksomhed i forbindelse med lokalplanlægningen.

Redøgørelsen vil kunne danne grundlag for, at der tages kontakt til påtaleberettigede for, at afklare forholdene omkring en berørt servitut, hvis ikke det er muligt at søge den fortrængt via lokalplanen, eller aflyst fra tingbogen på anden måde.

- › Alle tinglyste servitutter på matrikelnumre, der ligger indenfor områdeafgrænsningen, gennemgås.
- › Påtegninger undersøgt i det omfang de fremgår af Tingbogsudtrækket eller i umiddelbar forlægnelse af servitутten.
- › Angivelse af påtaleberettiget sker kun hvis det fremgår tydeligt af servitутten.
- › Angivelse af servitутtype og retsstatus sker såfremt det er muligt.
- › Tinglyste byplanvedtægter og lokalplaner (plandokumenter) undersøges ikke nærmere. Det forudsættes at berørt del ophæves af ny lokalplan.

I bilag 4-9 til servitutredøgørelsen fremgår oplyste LER-oplysninger:

- › Bilag 4: Dansk Gas Distribution
- › Bilag 5: EWII lysleder
- › Bilag 6: TDC kabler
- › Bilag 7: TRE-FOR elkabler
- › Bilag 8: TRE-FOR Vand
- › Bilag 9: Fredericia Spildevand og Energi

### Grundlag

- › Tegning (Oplægskort lokalplan nord og syd for Holstensvej, modtaget d. 21.03.2019 pr. mail, bilag 1)

### Forklaring af kategorier

I redegørelsen anvendes følgende kategorisering af de enkelte servitutter:

Servitутtyper: 'Rådighedsservitut' eller 'Tilstandsservitut'

Retsstatus: 'Offentligretligt' eller 'Privatretligt'

Lokalplaner og byplanvedtægter kategoriseres som 'Plandokument'

De enkelte servitutter tildeles en status efter nedenstående inddeling:

- › Konflikt: Servitутten vurderes at være i konflikt med det der undersøges for. Aktion påkrævet
- › Muligvis konflikt: Det har ikke været muligt at vurdere hvorvidt servitутten er/kan være i konflikt på baggrund af det materiale, der har været til rådighed (eksempelvis hvis der mangler tinglysningsrids). Aktion påkrævet.
- › Ej konflikt: Servitутten er ikke i konflikt med det der undersøges for.
- › Ej afklaret: Servitутten findes ikke i akten og skal evt. rekvireres ved Landsarkivet.

**Resultat af servitutredøgørelsen**

(antallet af unikke dokumenter kan være lavere, da de opgjorte tal kan indeholde dubletter)

<b>Samlet antal resultater (2):</b>			
<i>Konflikt</i>	<i>Muligvis konflikt</i>	<i>Ej konflikt</i>	<i>Ej afklaret</i>
0	0	2	0

**Følgende servitutter kræver aktion:****Konflikt:**

<i>Matr.nr.</i>	<i>Dato-lb.nr.</i>	<i>Bemærkning</i>	<i>Aktion</i>
-----------------	--------------------	-------------------	---------------

**Muligvis konflikt:**

<i>Matr.nr.</i>	<i>Dato-lb.nr.</i>	<i>Bemærkning</i>	<i>Aktion</i>
-----------------	--------------------	-------------------	---------------

Matr.nr.	Dato/lb.nr.	Evt. akt navn	Evt. side i akt	Overskift	Bemærkning	Påtaleberettiget	Evt. servituttype og retsstatus	Status	Vedrører forhold indenfor området	Aktion
391rm mf. - Fredericia Stadsjorder	14.02.2013-1004286930			Deklaration	Transformer og kabler er placeret i det fremtidige grønne areal matr.nr. 76n - ca. 4m fra NV-hjørne af mulig fremtidig løsvarehal, se bilag 1. Servitútbælte fremgår af bilag 2. Placering af kabel og transformer fremgår af bilag 3.	TRE-FOR EI-net A/S	Privatretlig rådighedservitut	Ej konflikt	Ja	-
76n mf. - Fredericia Private Ejendomsjorder	14.02.2013-1004286930			Deklaration	Transformer og kabler er placeret i det fremtidige grønne areal - ca. 4m fra NV-hjørne af mulig fremtidig løsvarehal, se bilag 1. Servitútbælte fremgår af bilag 2. Placering af kabel og transformer fremgår af bilag 3.	TRE-FOR EI-net A/S	Privatretlig rådighedservitut	Ej konflikt	Ja	Såfremt der sker ændring af placering for mulig fremtidig løsvarehal, kan det blive aktuelt at kontakte påtaleberettiget

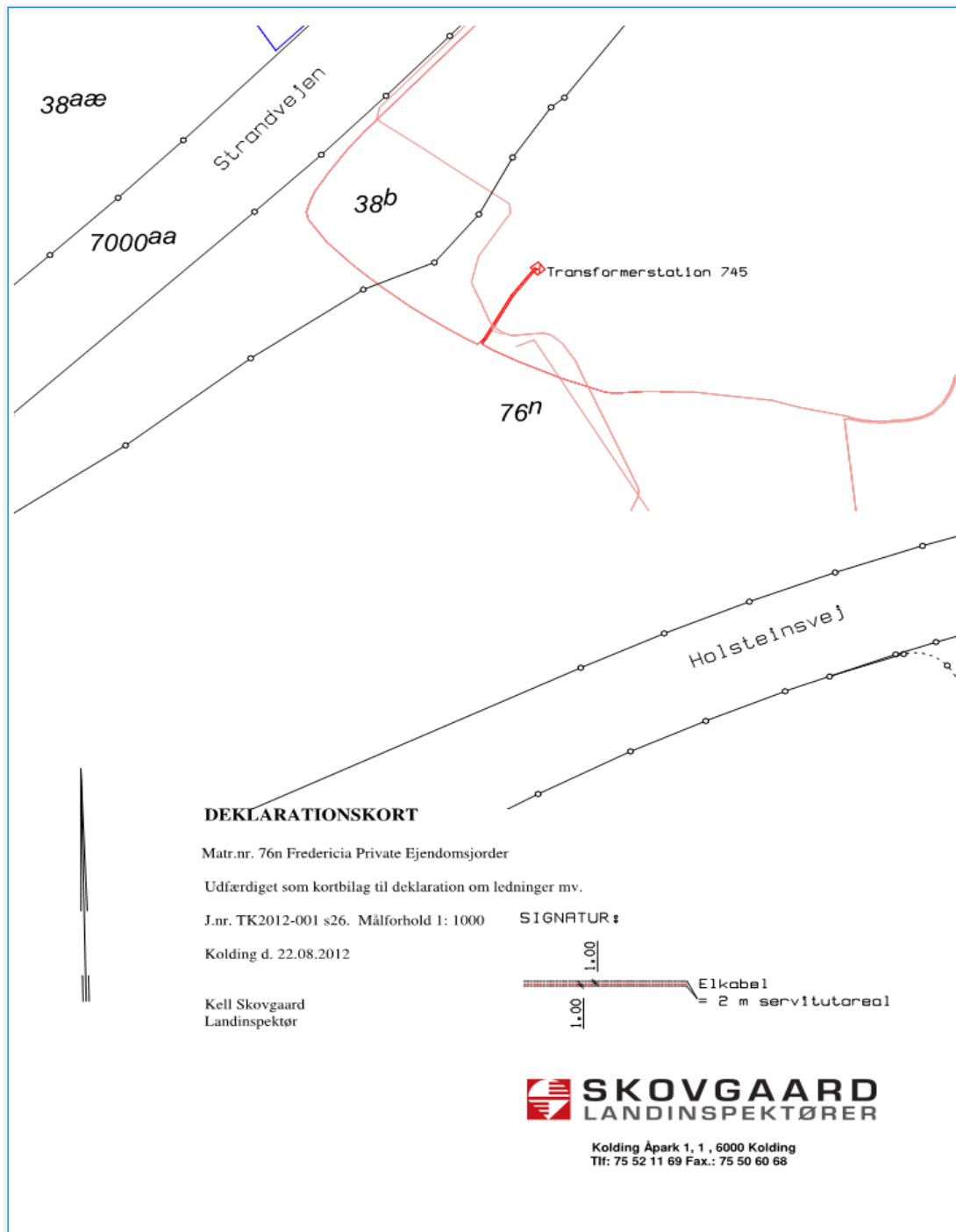
## Bilag nr. 1 - Område for lokalplan/bebyggelse



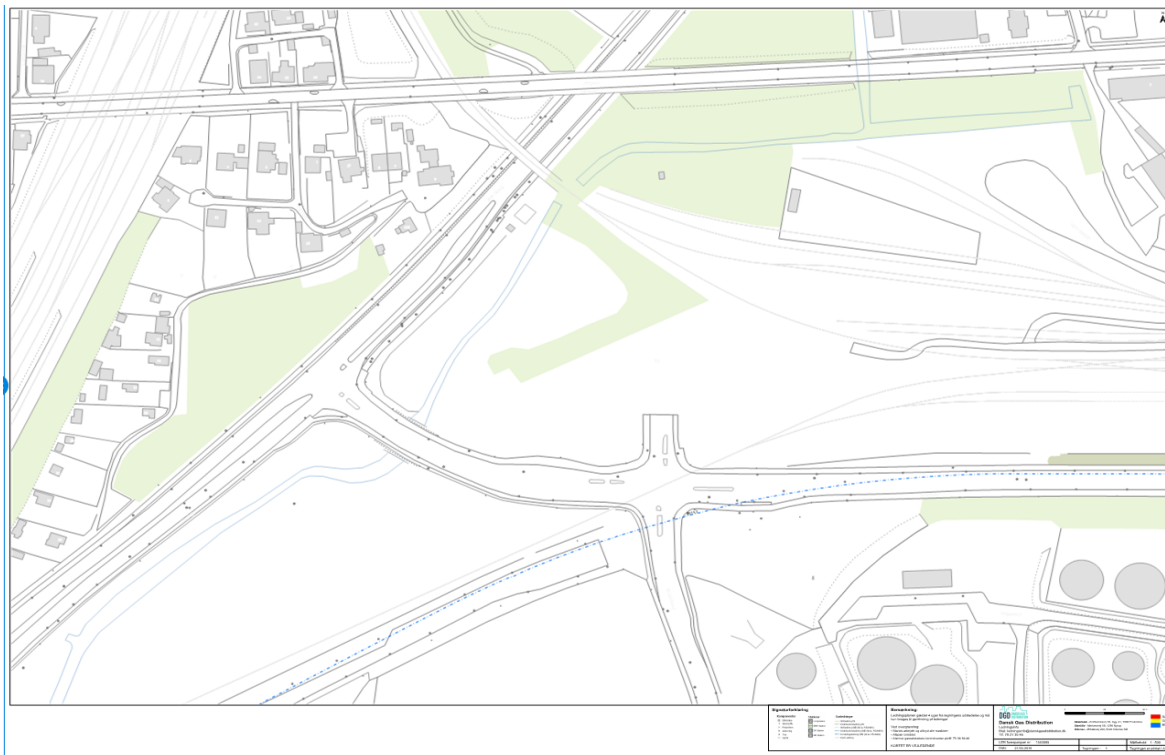
Bilag nr. 2 - Transformerstation og kabel



## Bilag nr. 3 - tinglysningsriks vedr. kabel og transformerstation

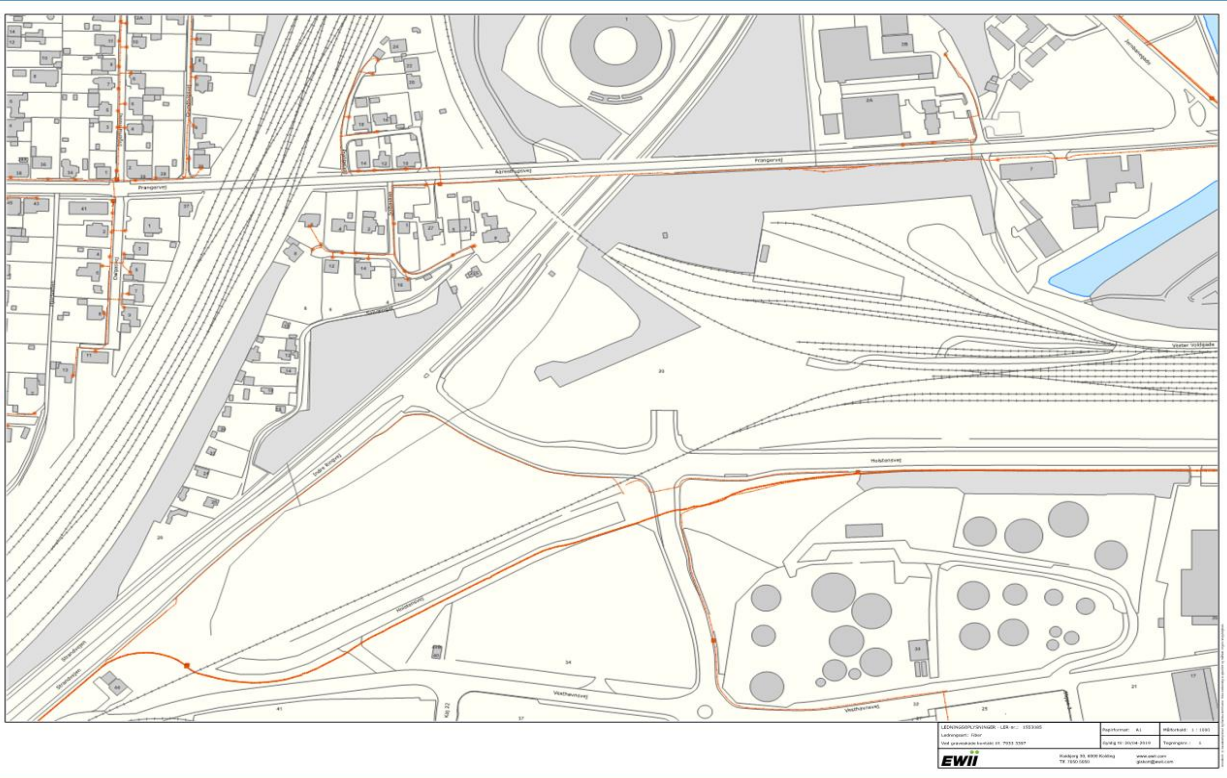


Bilag nr. 4 - Dansk Gas Distribution

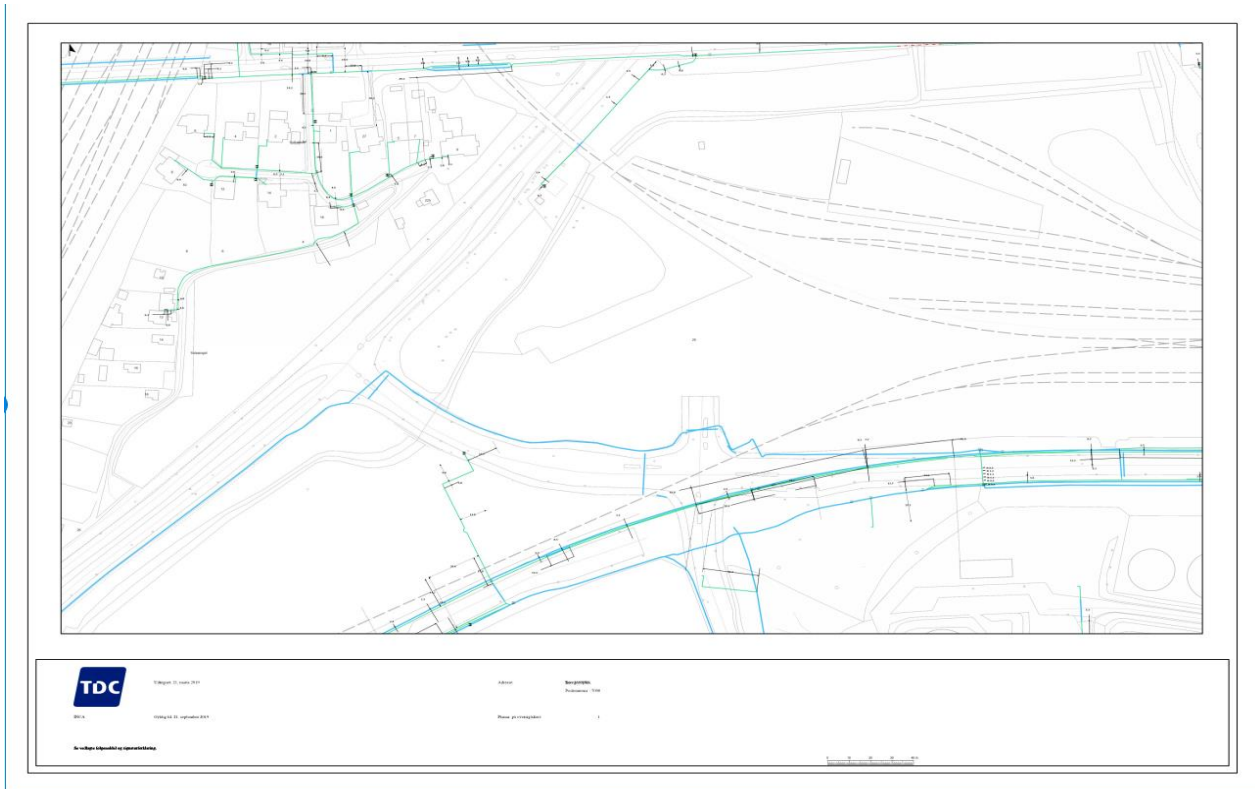




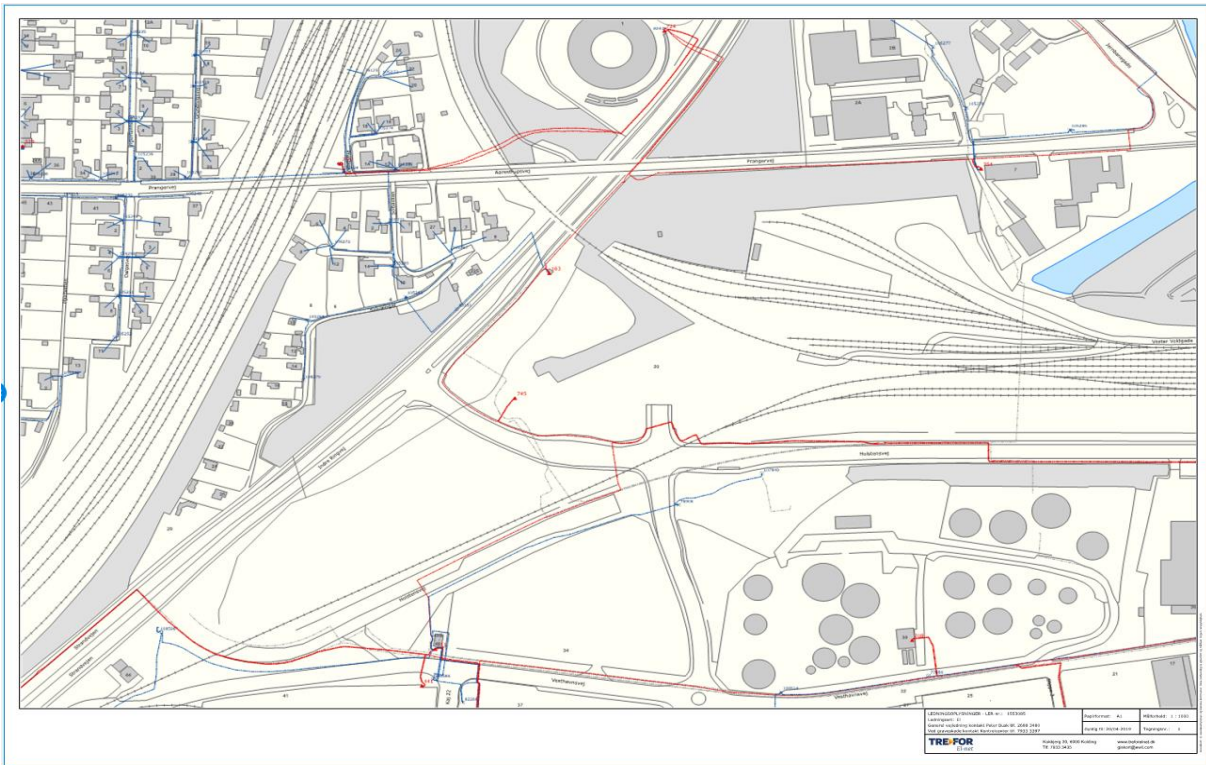
Bilag 5 - EWII lysleder



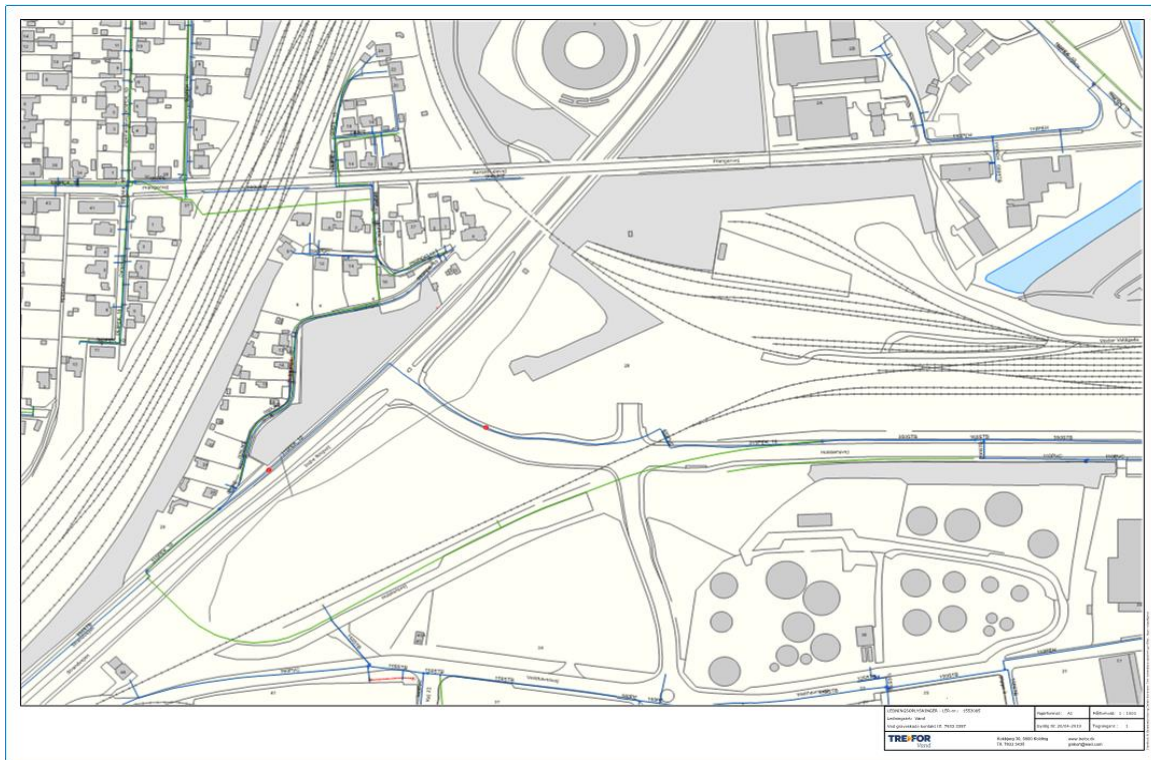
Bilag 6 - TDC kabler



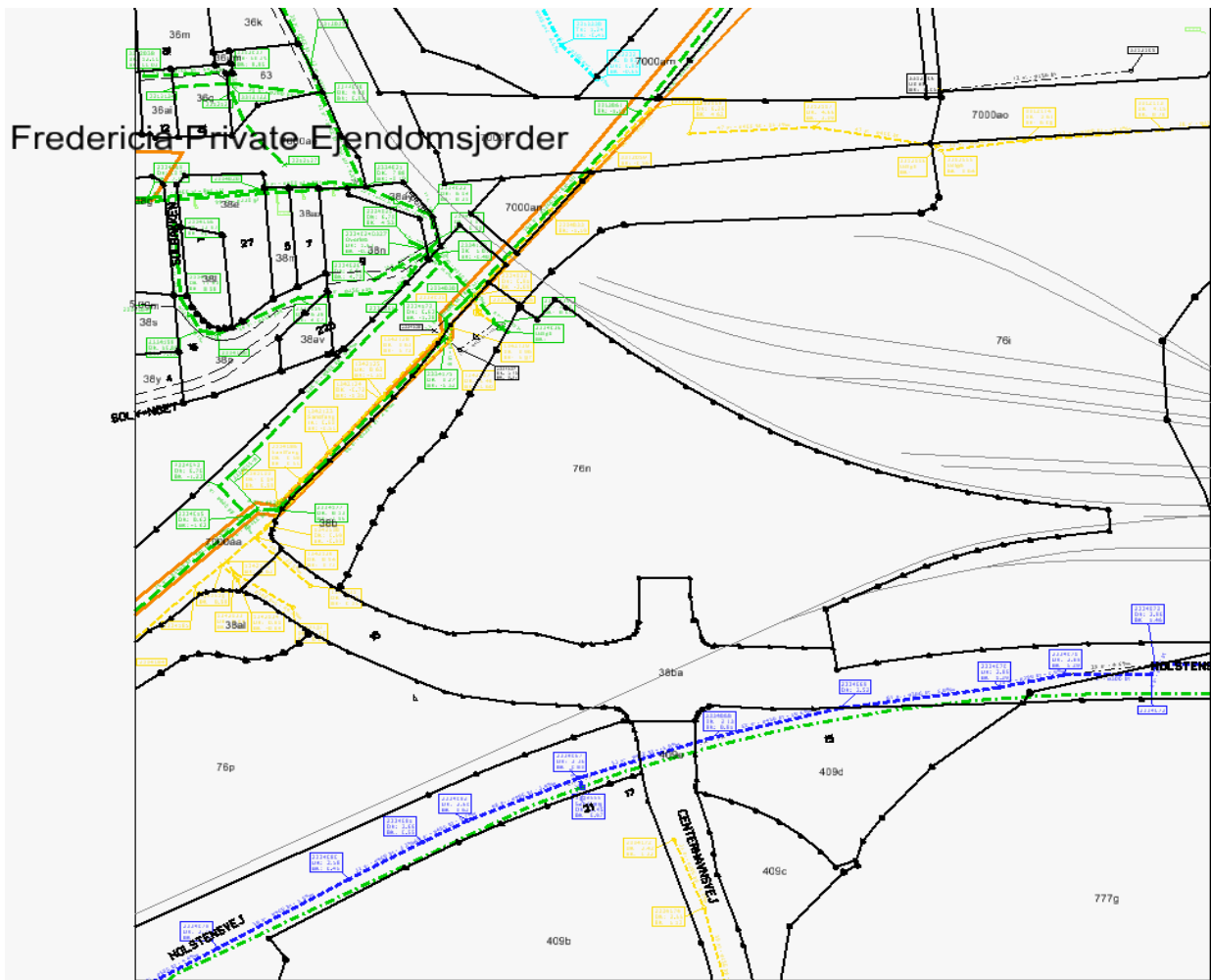
Bilag 7 - TRE-FOR elkabler



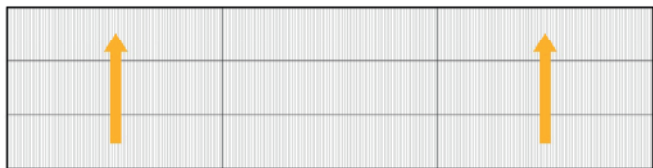
Bilag 8 - TRE-FOR Vand



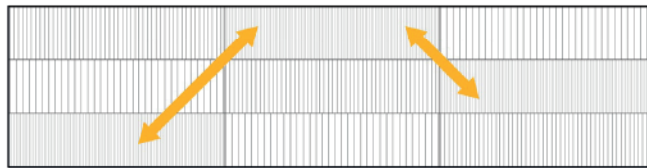
Bilag 9 - Fredericia Spildevand og Energi



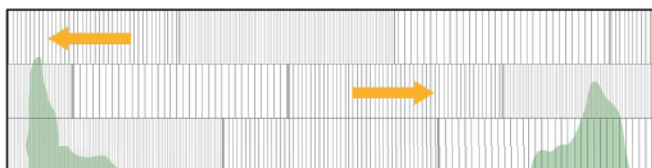
Princippet for en lodret og vandret opdeling er vist på illustrationerne herunder. Konceptet og alle illustrationen er udført af Årstiderne Arkitekter.



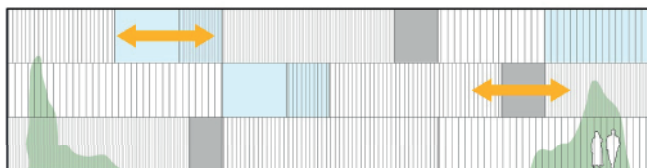
1) Støjafskærmning opdeles i felter inspireret af havnens stablede containere og beklædes med trælameller.



2) Felternes overflader varieres, så trælamellerne har forskellig bredde, dybde og afstand. Felternes variation tydeliggør facadens underopdeling og får facaden til at fremstå mindre massiv.



3) Felterne forskydes horisontalt i forhold til hinanden, hvilket giver et mere dynamisk facadeudtryk. På udvalgte steder begrønnes støjskærmen med stedsegrønne klatreplanter, der giver støjskærmen et naturligt præg.



4) Felterne trækkes fra hinanden for at skabe yderligere dynamik og variation i facaden. I mellemrummene fremkommer transparente felter med trælameller foran en del af feltet.

Minimum 20% af de enkelte støjafskærmningers samlede facade skal dog fremstå i transparent materiale. Andre steder afdækkes den bagvedliggende støjskærm i mellemrummene. Samlet set skaber de forskellige trælameloverflader, begrønningen, mellemrummene og de transparente felter et varieret udtryk, hvis kvaliteter kan opleves både med forskellig fart og på forskellig afstand.



Facadeudsnit  
20 % transparent overflade  
LP348 - Erhverv ved Holstensvej