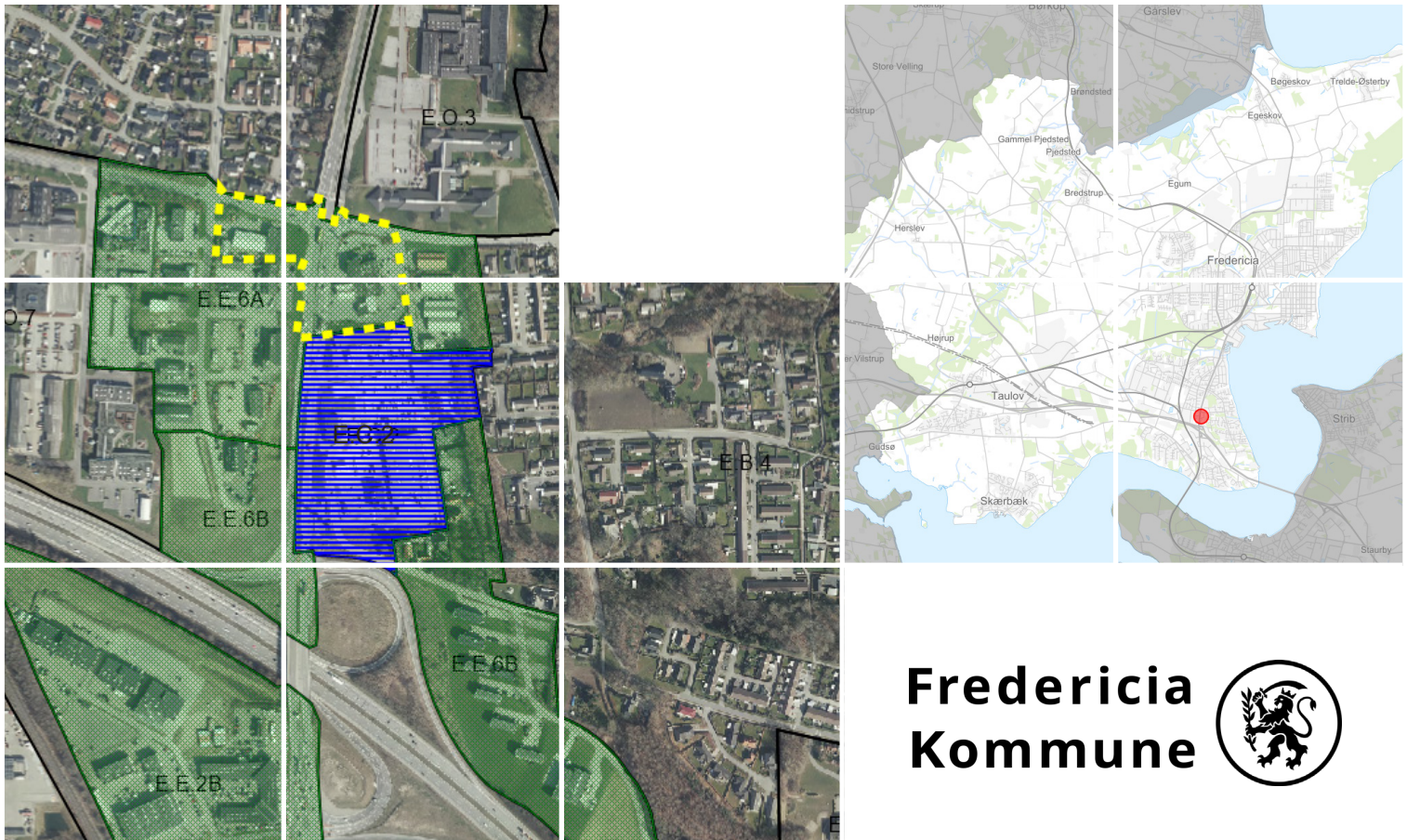


## FORSLAG

Godkendt af Byrådet xx.xx.2022  
Offentliggjort xx.xx.2022  
I høring frem til xx.xx.2022

# Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 - 2033 - udvidelse af bydelscenter ved afkørsel 59



**Fredericia  
Kommune**



## Indhold

Indledning .....	4
Hvad er et kommuneplantillæg? .....	4
Retsvirkning og virke for .....	4
Offentliggørelse .....	5
Den videre proces .....	5
Forudgående høring.....	5
Klagevejledning vedrørende miljøscreening.....	7
Redegørelse .....	8
Formål .....	8
Baggrund .....	9
Krav til detailhandelsplanlægning.....	9
Definition af arealer omfattet af detailhandelsreglerne .....	10
Anbefalinger fra Detailhandelsanalysen 2020 .....	10
Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel .....	12
Vurdering af forbrugsgrundlag og behovet for mere detailhandel i bydelscenteret .....	15
Vurdering af, hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud - konsekvenserne ved etablering af ny detailhandel i bydelscenteret ved afkørsel 59.....	19
Trafikal tilgængelighed for de forskellige trafikarter .....	23
Eksisterende forhold i kommuneplanen.....	24
HOVEDSTRUKTUR .....	24
Hovedstruktur for Fredericia > 2 Byerne > 2.4 Detailhandel .....	24
Hovedstruktur for Fredericia > 2 Byerne > 2.4 Detailhandel > Mål for detailhandlen .....	24
Hovedstruktur for Fredericia > 2 Byerne > 2.4 Detailhandel > Centerstruktur .....	25
Hovedstruktur for Fredericia > 2 Byerne > 2.4 Detailhandel > Redegørelse for Mål, bymiljø, oplande og tilgængelighed.....	26
RETNINGSLINJER .....	27
Retningslinjer > 2 Byerne > 2.8 (F) Retningslinje for detailhandelsområder .....	27
Retningslinjer > 2 Byerne > 2.10 (F) Retningslinje for bydelscentre .....	28
Retningslinjer > 2 Byerne > 2.12 (F) - Retningslinje for områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.....	28
RAMMER.....	28
Generelle rammer for lokalplanlægningen > Detailhandel .....	28
Specifikke rammer > Erritsø og Snoghøj > E.C.2 og E.E.6A .....	29
Vurdering af sammenhæng med kommuneplanens detailhandelsbestemmelser .....	33
Forhold til anden planlægning og lovgivning .....	34

Landsplanlægning .....	34
Naturbeskyttelse – herunder Natura 2000.....	34
Kystnærhedszonen.....	34
Grundvands- og drikkevandsinteresser .....	34
Jordforurening .....	34
Støj, røg og lugt fra trafik og virksomheder .....	35
Ændringer i medfør af kommuneplantillægget .....	36
Ændringer i rammer for lokalplanlægningen.....	36
E.C.2 - Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej .....	36
Ændring i kommuneplanrammernes afgrænsning .....	39
Ændring i retningslinjer og retningslinjekort .....	40
Ændring i Generelle rammer for lokalplanlægningen - Detailhandel.....	41
Ændringer i kommuneplanens redegørelse .....	41
Miljøvurdering af planer og programmer.....	42

# Indledning

## Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplanen fastlægger arealanvendelsen samt den overordnede fysiske udvikling af byerne og for det åbne land. Med kommuneplanen omsættes Fredericia Byråds overordnede vision og mål til bindende planlægning og rammer for den videre udvikling i en 12-årig periode.

Nuværende kommuneplan - Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantområdet – blev vedtaget 13. december 2021. Kommuneplanen revideres normalt hvert fjerde år på baggrund af et byråds planstrategi. Hvis kommuneplanen skal ændres ud over det, så kan det kun ske gennem et kommuneplantillæg som dette.

## Retsvirkning og virke for

Byrådet skal efter planlovens § 12 virke for planens gennemførelse ved udøvelse af beføjelser. Byrådet er derfor forpligtet til, at mål og retningslinjer i kommuneplanen efterleves, og Byrådet skal arbejde for, at kommuneplanen virkeliggøres og fremme tiltag, som er i overensstemmelse med kommuneplanen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen. Kommuneplanen er en tilkendegivende af, hvad Byrådet vil med den fremtidige planlægning.

Kommuneplanen kan have betydning for nye anlæg og aktiviteter, som administreres gennem planlov (landzonetilladelser) og anden lovgivning (fx husdyrgodkendelsesloven, bygge- miljøbeskyttelsesloven, naturbeskyttelsesloven og vejlovgivningen). Byrådet kan i forbindelse med sådanne tilladelser og dispensationer i forhold til planlov og anden lovgivning fastsætte vilkår med henblik på at få gennemført eller fremme kommuneplanen. Byrådet skal derfor vurdere konkrete ansøgninger i relation til kommuneplanens bestemmelser, og den kommunale myndighed skal således i sin faktiske virksomhed og i administrationen af de forskellige lovgivninger arbejde for, at kommuneplanen omsættes til virkelighed.

Kravet om "at virke for kommuneplanen" fortrænger ikke Byrådets pligt til at foretage en individuel og konkret bedømmelse af de enkelte ansøgninger efter landzonebestemmelserne eller de respektive særlove. Kommuneplanen skal i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet indgå i kommunens afvejning af forskellige interesser i forbindelse med kommunes administration efter planloven og anden sektorlovgivning.

Kommuneplanen ændrer ikke på gældende lokalplaner og byplanvedtægter samt deklamationer. Såfremt der er modstrid mellem kommuneplanen og disse ældre planer, kan kommuneplanen kun håndhæves ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet har dog mulighed for at modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzone eller sommerhusområder kan Byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

## Offentliggørelse

For at sikre planlovens intentioner om, at offentligheden inddrages i planlægningen, skal et forslag til et kommuneplantillæg offentliggøres i mindst 8 uger eller så længe, at fristen tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Byrådet har den xx.xx.2022 godkendt Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 – Udvidelse af bydelscenter ved afkørsel 59. Forslaget er i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den xx.xx.2022 til den xx.xx.2022.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 offentliggøres den xx.xx.2022 på [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk) og kan desuden findes som digital plan på kommunens hjemmeside [www.fredericia.dk](http://www.fredericia.dk) under ”høringer og afgørelser”.

I høringsperioden inviteres alle borgere, erhvervslivet og organisationer til at komme med forslag og synspunkter til planforslaget. Vi skal have modtaget dine bemærkninger senest den xx.xx.2022.

Har du indsigelser, kommentarer eller ændringsforslag til planforslaget, skal de sendes via knappen ”Din kommentar” i højre side på den digitale udgave af Kommuneplantillæg nr. 3, som kan tilgås via kommunens hjemmeside [www.fredericia.dk](http://www.fredericia.dk) under ”høringer og afgørelser”.

Personer, der er fritaget for digital post, kan aflevere bemærkninger som fysisk brev i Rådhusets postkasse eller sendes som brev til Plan & Arkitektur, Fredericia Kommune, Gothersgade 20A, 7000 Fredericia.

### Den videre proces

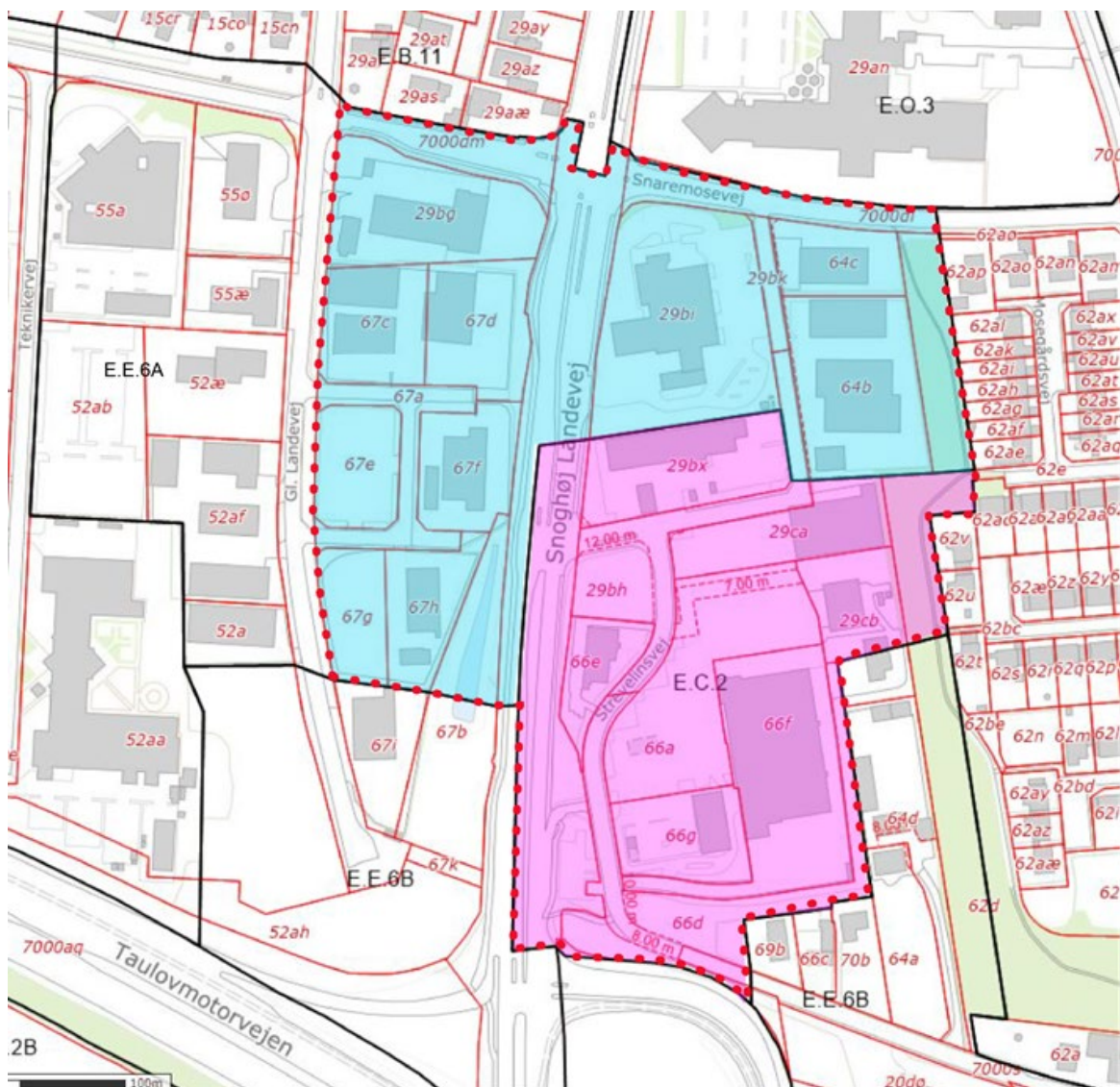
Når den offentlige høring er gennemført, vil de indkomne forslag og synspunkter blive vurderet og indgå i Byrådets beslutningsgrundlag for den endelige vedtagelse af dette kommuneplantillæg.

## Forudgående høring

Ved ændringer af kommuneplanen, som ikke tidligere har været annonceret fx i forbindelse med en planstrategi, skal offentligheden have mulighed for at komme med ideer og forslag forud for udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Ændringen i dette kommuneplantillæg har ikke været beskrevet i tidligere planstrategier, så derfor har der i perioden 7. - 22. december 2021 været en forudgående høring forud for udarbejdelse af dette kommuneplantillæg.

I den forudgående høring blev naboer og den brede offentlighed inviteret til at indsende kommentarer til udvidelse af bydelscenteret ved afkørsel 59 med området markeret med blå på følgende kort:



Kortet fra den forudgående høring. Rød stiplede linje viser den forudgående hørings forslag til en ny afgrænsning af bydelscenteret / kommuneplanramme E.C.2. Det nuværende bydelscenter er markeret med pink, og forslaget til udvidelse er markeret med blå.

Der blev indsendt 15 høringsvar, som primært omhandler:

- Trafikal fremkommelighed
- Trafiksikkerhed, særligt for bløde trafikanter
- Støj og emissioner
- Det visuelle nærmiljø
- Der skal sikres en betydelig boligudvikling i lokalområdet, som kan give et øget kundegrundlag.

Høringsvarene blev fremlagt for udvalget 24. januar 2022, hvor udvalget besluttede at gå videre med udarbejdelse af plangrundlaget.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 3 er det område, som kommuneplantillægget omfatter, blevet reduceret til kun at omfatte matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø og 29bi Erritsø By, Erritsø samt dele af de vejlitra, som forbinder de to arealer: 7000dl, 7000dm og 7000ø Erritsø By, Erritsø.

## Klagevejledning vedrørende miljøscreening

Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021) gennemført en screening for, om kommuneplantillæg nr. 3 til kommuneplan 2021–2033 påvirker miljøet i en karakter og et omfang, der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

**Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.**

Afgørelsen er truffet i henhold til § 10 i lov om lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021)

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af forslaget til kommuneplantillæg nr. 3 er offentliggjort sammen med forslaget til Kommuneplantillæg nr. 3 og kan påklages til Planklagenævnet. Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages. Der kan derimod ikke klages over, at Byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

En klage indsendes ved anvendelse af digital selvbetjening via Klageportalen, der findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du skal logge på med NEM-ID.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen. Det vil sige, at klagen skal være indsendt senest den **xx.xx.2022**.

Se mere om klageregler, herunder hvad der kan klages over, og hvem der kan klage, på Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

# Redegørelse

## Formål

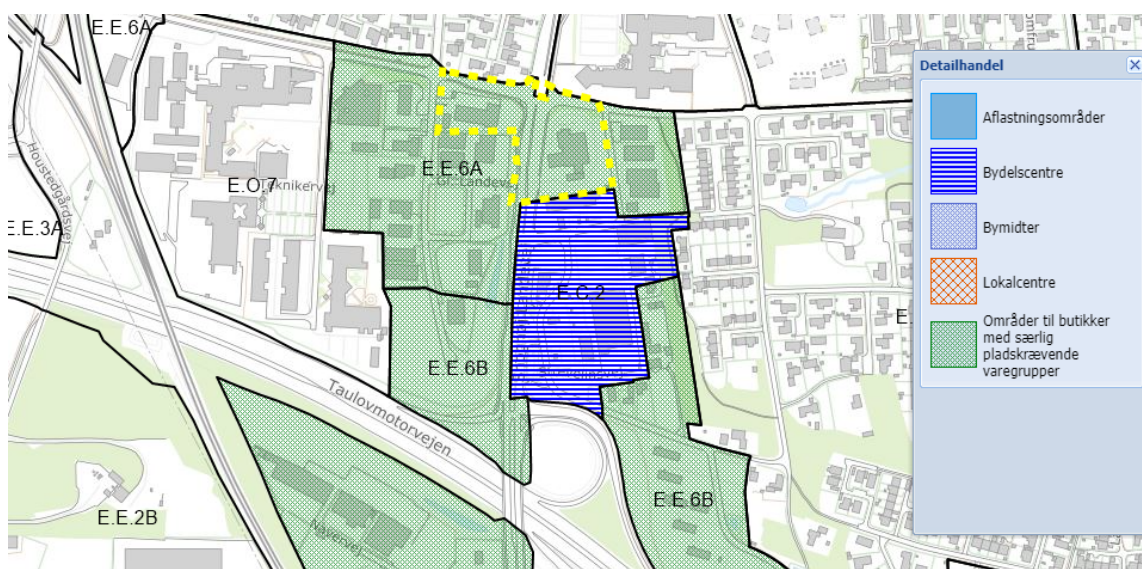
Kommuneplantillægget er udarbejdet for at imødekomme en dagligvarekædes ønske om at placere en ny dagligvarebutik på ca. 1.700 m<sup>2</sup> i eller i umiddelbar nærhed til bydelscenteret ved afkørsel 59.

Detailhandelsrammen for det eksisterende bydelscenter ved afkørsel 59 – Centerområde 8 – er fuldt udnyttet og udbygget, så derfor har dagligvarekæden anmodet Fredericia Kommune om, at bydelscenteret ved afkørsel 59 udvides med Gl. Landevej 55, 7000 Fredericia, hvilket svarer til matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø samt, at detailhandelsrammen sættes op med bruttoetageareal svarende til yderligere en moderne dagligvarebutik på 1.700 m<sup>2</sup>. Ligeledes har ejer / direktør for en del af nuværende bydelscenter - Center 59 – ønsket i forbindelse med den forudgående høring, at de eksisterende dagligvarebutikker i Center 59 også på sigt kan få mulighed for at udvide for at styrke de eksisterende butikkers konkurrenceevne.

Formålet med kommuneplantillægget er derfor at øge detailhandelsrammen i bydelscenteret ved afkørsel 59 med 2.000 m<sup>2</sup> samt skabe en ny fysisk afgrænsning af bydelscenteret, så der kan blive mulighed for at lokalplanlægge for en ny dagligvarebutik på Gl. Landevej 55 / matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø samt mindre udvidelser til de eksisterende butikker.

Kommuneplantillægget danner plangrundlag for Lokalplan 384 – Dagligvarebutik Gl. Landevej v. Snaremoosevej. Lokalplanen kan først vedtages, når plangrundlaget i kommuneplanen er ændret, da en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen.

Den fysiske afgrænsning af bydelscenteret ved afkørsel 59 - Centerområde 8 udvides derfor med dette kommuneplantillæg med matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø (den nye butiks ønskede placering) samt matrikel 29bi Erritsø By, Erritsø (BURGERKING samt Circle K-tankstation), hvilket skaber en naturlig afgrænsning af bydelscenteret, så det er lokaliseret omkring Snoghøj Landevej og dermed bidrager til, at bydelscenteret er en attraktiv indgang fra motorvejen til Fredericia by.



*Kommuneplantillæg nr. 3 omhandler det område, der er markeret med gul afgrænsning. Det ændres med kommuneplantillæg nr. 3 fra at være et detailhandelsområde til særligt pladskrævende varer (Centerområde 9 til særligt pladskrævende varer ved afkørsel 59) til bydelscenter (Centerområde 8. Bydelscenter 59) og overføres tilsvarende fra erhvervsramme "E.E.6A - Erhvervsområde ved Snoghøj Landevej og Strevelinsvej" til centerramme "E.C.2 – Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej".*



# Baggrund

## Krav til detailhandelsplanlægning

Planloven fastlægger overordnede rammer for kommunernes detailhandelsplanlægning. Loven rummer tre ligeværdige formål, som den enkelte kommune skal afveje i kommuneplanlægningen:

1. At fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,
2. At sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede, og
3. At skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Kommunerne har stor frihed til at planlægge for den detailhandelsomstilling og -udvikling, der ønskes lokalt, så de med udgangspunkt i lokale styrker kan tage hensyn til lokale forhold med mulighed for at udvikle nye områder af byen efter lokale præferencer. Samtidig rummer planloven en række krav til kommunernes redegørelse ved ændringer i detailhandelsstrukturen med henblik på at belyse effekten af ændringerne i en bredere sammenhæng.

De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel fremgår af Planlovens § 11 e, stk. 3 og har følgende hovedindhold:

- Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- Vurdering af sammenhængen med mål for detailhandelsstrukturen.
- Vurdering af hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud.
- Vurdering af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav i forhold til bydelscentre er, at der skal redegøres for afgrænsningen af bydelscenteret. Kommunerne har metodefrihed i forhold til, hvordan bymidter og bydelscentre afgrænses, dog under hensyntagen til at sikre et varieret og koncentreret butiksudbud.

Der kan etableres bydelscentre i byer med 20.000 indbyggere og derover. Det er Byrådet, der fastsætter det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i de enkelte bydelscentre i forhold til bydelens størrelse. Kommunerne har metodefrihed i forhold til, hvordan bydelscentre afgrænses, men skal sikre et varieret og koncentreret butiksudbud.

Bydelscentre udgør et centrum i en større bydel og betjener bydelen med dagligvarer og de mest almindelige udvalgsvarer. Butiksudbuddet i et bydelscenter er ikke væsentligt forskelligt fra butiksudbuddet i byernes bymidter, bortset fra at mere specielle udvalgsvarer ofte kun findes i bymidten.

Beliggenheden og afgrænsningen af bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Bydelscentrets størrelse skal fastsættes på baggrund af størrelsen på den bydel, den skal betjene.

I bydelscentre må dagligvarebutikker være op til 5.000 m<sup>2</sup> + op til 200 m<sup>2</sup> til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum. Der er ingen øvre grænse i forhold til den enkelte udvalgsvarebutiks størrelse – bortset fra den samlede arealramme for bydelscenteret.

Hensynet til en effektiv butiksstruktur betyder, at kommunerne skal sikre tilstrækkelig rummelighed i deres centerområder til etablering af flere konkurrerende butikker, idet en øget konkurrence

antages at føre til mere produktive butikker og lavere priser. Hensynet til en effektiv butiksstruktur betyder endvidere, at der bør skabes rum for større butikker, hvis de vurderes at kunne fremme et bredere vareudvalg og højere produktivitet end mindre butikker.

### **Definition af arealer omfattet af detailhandelsreglerne**

Arealer til brug for detailhandelsvirksomhed, dvs. salg til private, er omfattet af planlovens bestemmelser om detailhandel. Derimod er egentligt engrossalg ikke omfattet.

Der skelnes mellem daglig- og udvalgsvarer samt butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer. Disse tre hovedbrancher defineres således:

- Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med, at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler. Dagligvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Større dagligvarebutikker har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget af udvalgsvaresortimentet som dagligvarebutikker.
- Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer er f.eks. bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker etc. Udvalgsvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler udvalgsvarer og som ikke falder under definitionen af dagligvarebutikker.
- En særlig kategori under udvalgsvarebutikker, er butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende.

Outlets og lignende butikker, hvorfra der sker salg til private, betragtes ligeledes som detailhandel, og skal ligesom andre typer af detailhandelsbutikker placeres i bymidter, bydelscentre, aflastningsområder eller lokalcentre.

Lagersalg, salg fra gamle fabriksbygninger eller andet, der har en permanent karakter med normale butiksåbningstider skal som udgangspunkt behandles efter reglerne om detailhandel. Det afgørende er, i hvilket omfang aktiviteten skaber kundestrømme mellem en sælger og en privatkunde. Hvis aktiviteten skaber mere end ubetydelige kundestrømme, så er det at betragte som en butik i planlægningsmæssig forstand. Det er således ikke "butik"-arealets størrelse, der er afgørende for, om virksomheden er omfattet af planlovens detailhandelsregler, da der kan være stor variation i de konkrete forhold, f.eks. varernes størrelse, eller det antal varenumre der forhandles.

### **Anbefalinger fra Detailhandelsanalysen 2020**

Cowi har i 2020 gennemført en detailhandelsanalyse for Fredericia Kommune, som grundlag for Kommuneplan 2021-2033 og den fremadrettede planlægning for kommunens detailhandel. Dette afsnit bygger på Detailhandelsanalysen 2020. I Detailhandelsanalysen 2020 beskriver Cowi

detailhandelsstrukturen i Fredericia Kommune samt anbefaler forskellige tiltag for at styrke detailhandelen.

Bydelscentrene i Fredericia Kommune er hovedsageligt indrettet med store dagligvarebutikker og enkelte specialbutikker som bager, blomsterhandler, cykelhandler mv. Som udgangspunkt er bydelscentrene orienteret mod de omkringliggende boligområder, og der ligger stort set ikke udvalgswarebutikker i bydelscentrene. Tilsammen står bydelscentrene for ca. 48 % af den samlede dagligvareomsætning i Fredericia Kommune, hvor bymidten står for ca. 17 %. Omvendt står bymidten for ca. 38 % af udvalgsvarehandlen, mens bydelscentrene står for ca. 10 %. Bydelscentrenes rolle som udbudspunkt for dagligvareforsyningen er dermed tydelig.

Cowi anbefaler som udgangspunkt at fastholde den tydelige rollefordeling mellem de forskellige detailhandelsområder ved fortsat at fokusere på dagligvareforsyningen i bydelscentrene og på det brede handelsliv i bymidten. Mere specifikt anbefales det at fastsætte rammer for, hvor meget udvalgsvarehandel, der kan etableres i bydelscentrene. Det anbefales også at arbejde med et princip om, at handelsbalancen for dagligvarehandlen i bydelene som minimum bør være 100 %. Det er sandsynligt, at der derved vil være grundlag for endnu mere dagligvarehandel i nogle af bydelscentrene. Da dagligvarehandlen i bymidten er begrænset til Føtex, Fakta samt flere mindre specialbutikker er det sandsynligt, at størstedelen af omsætningen i de nye dagligvarebutikker vil blive hentet fra de eksisterende bydelscentre eller fra butikker uden for Fredericia Kommune.

Bydelscentret ved afkørsel 59 har en meget attraktiv placering nær den store motorvejsafkørsel og flere store boligområder. Bydelscentret rummer flere store dagligvarebutikker (Løvbjerg, Rema 1000 og Aldi), og med en handelsbalance for dagligvarer på 119 % har området ved Erritsø og Snoghøj en god forsyning. Området har en særdeles god trafikalt placering, og mange kunder passerer bydelscentret på vej hjem fra arbejde eller andre gøremål.

I Detailhandelsanalysen 2020 anbefaler Cowi derfor at afsøge mulighederne for, om flere butikker – herunder både dagligvare- og udvalgswarebutikker – kunne have interesse i at placere sig her. Centerområdet er imidlertid stort set fuldt udbygget, og det anbefales derfor at overveje at udvide centerområdets fysiske afgrænsning til også at omfatte dele af de områder vest for Snoghøj Landvej, der i dag er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Undersøgelsen bør omfatte konsekvenser for de øvrige butiksområder, herunder bymidten og Erritsø Butikstorv.

For at understøtte og videreudvikle rollefordelingen mellem bymidten og bydelscentrene anbefaler Cowi i Detailhandelsanalysen 2020, at de nuværende maksimale butiksstørrelser på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer i bydelscentrene fastholdes. For enkelte bydelscentre, særligt bydelscentret ved afkørsel 59, kan det overvejes at hæve de maksimale butiksstørrelser til 5.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, men det bør ske under hensyntagen til en minimal påvirkning på bymidten.

Grundet den trafikale beliggenhed er det muligt, at der også vil være efterspørgsel efter mindre butikker og lokaler til servicefunktioner ved bydelscentret nær afkørsel 59. For ikke at udvikle området som en direkte konkurrent til bymidten anbefales det at fortsætte området udvikling mod større butikker og at undgå en udvikling mod mere bymidteorienterede butikker og servicefunktioner. Det kan eksempelvis ske ved at fastsætte en minimusstørrelse for udvalgswarebutikker på 500 m<sup>2</sup> og ved at undgå tøjbutikker, restauranter (bortset fra fastfood-restauranter) og andre byfunktioner på samme måde som for aflastningsområdet ved Fredericia Vest.

Cowi anbefaler i Detailhandelsanalysen 2020 følgende ift. udviklingen af bydelscenteret ved afkørsel 59:

- Sæt en minimums butiksstørrelse på 500 m<sup>2</sup> på udvalgswarebutikker.
- Sæt en max ramme for, hvor mange m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker, der kan etableres.
- Udvid centerområdets fysiske afgrænsning til også at omfatte dele af de områder vest for Snoghøj Landvej, der i dag er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.
- Øg den nuværende maksimale butiksstørrelser på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarer til 5.000 m<sup>2</sup> og fasthold 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer.
- Undgå tøjbutikker, restauranter (bortset fra fastfood-restauranter) og andre byfunktioner.
- Belys konsekvenserne for de øvrige butiksområder, herunder bymidten og Erritsø Butikstorv.
- Understøt rollefordelingen mellem kommunens detailhandelsområder ved at prioritere store udvalgswarebutikker i aflastningsområderne, mindre butikker og servicefunktioner i bymidten og dagligvarebutikker i bydelscentrene.

### Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel

Ifølge BBR-oplysningerne i OIS den 30. marts 2022 er der fire dagligvarebutikker på samlet set 5.008 m<sup>2</sup> (incl. personalefaciliteter) samt to fastfood-restauranter (MacDonalds og Sunset Boulevard), parkering og forskellige bilservicefunktioner og tank-/opladerstationer i bydelscenteret ved afkørsel 59 - Centerområde 8. Restauranterne tæller ikke med som detailhandel.

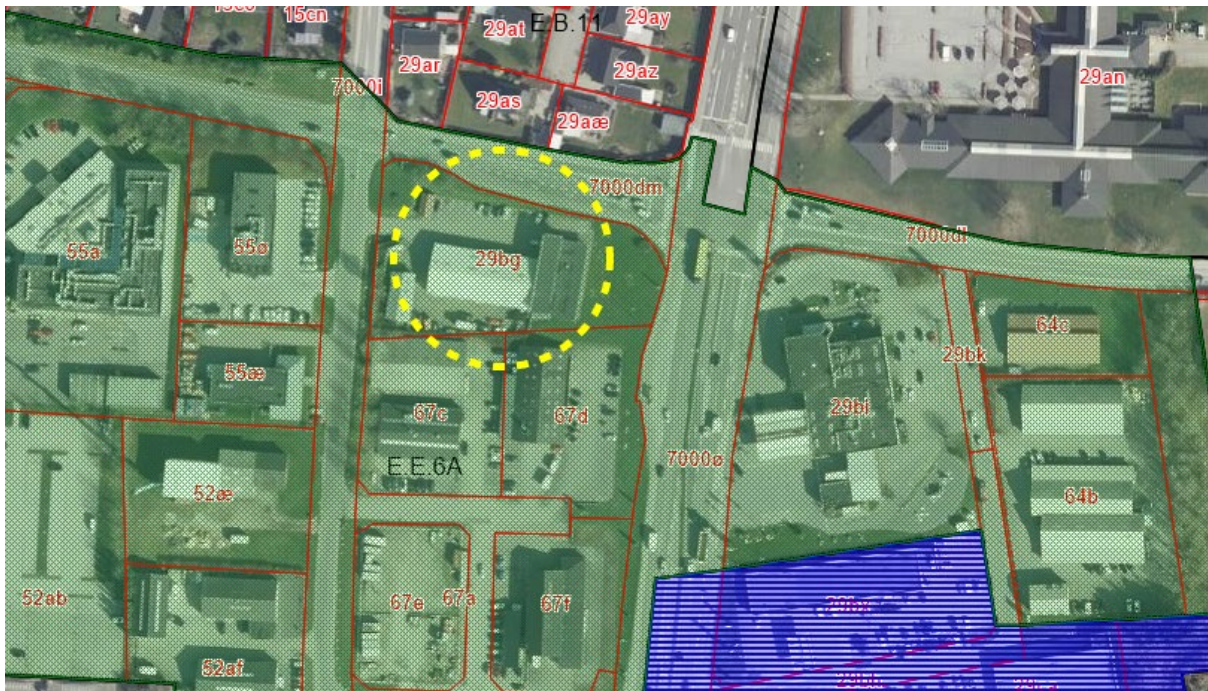
<b>Detailhandel i bydelscenteret ved afkørsel 59 - Centerområde 8</b>	
Løvbjerg	2843 m <sup>2</sup>
Aldi	993 m <sup>2</sup>
Rema1000	931 m <sup>2</sup>
Apotek	241 m <sup>2</sup>
<b>SUM</b>	<b>5.008 m<sup>2</sup></b>

Rammen for maximal detailhandel i bydelscenteret - Centerområde 8 er sat til 5.000 m<sup>2</sup> i Kommuneplan 2021-2033. Rammen er dermed opbrugt, og der kan ikke etableres yderligere detailhandel – hverken nyt eller udvidelser af eksisterende. Det er ligeledes fysisk vanskeligt at indpasse yderligere detailhandel i det eksisterende bydelscenter, og der kan derfor ikke etableres yderligere detailhandel i bydelscenteret ved afkørsel 59. I ovenstående opgørelse er arealer til personalefaciliteter indregnet i arealerne, da personale-arealerne ikke er registeret særskilt i BBR. Arealer til personalefaciliteter kan trækkes fra i forhold til detailhandelsopgørelsen og beregning af restrummelighed.

Det fysiske areal i bydelscenteret er fuldt udnyttet til fastfood-restauranter, butikker, tank- og opladefaciliteter og parkering, så her er det ikke muligt at placere 1.700 m<sup>2</sup> ny butik. Det betyder, at hvis der skal skabes rum til en ny konkurrerende butik på ca. 1.700 m<sup>2</sup> i eller i forbindelse med bydelscenteret, så skal bydelscenterets fysiske afgrænsning udvides. Til dette er matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø en mulighed, og her - umiddelbart nordvest for bydelscenteret - ønsker den nye dagligvarebutik at lokalisere sig på matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø.

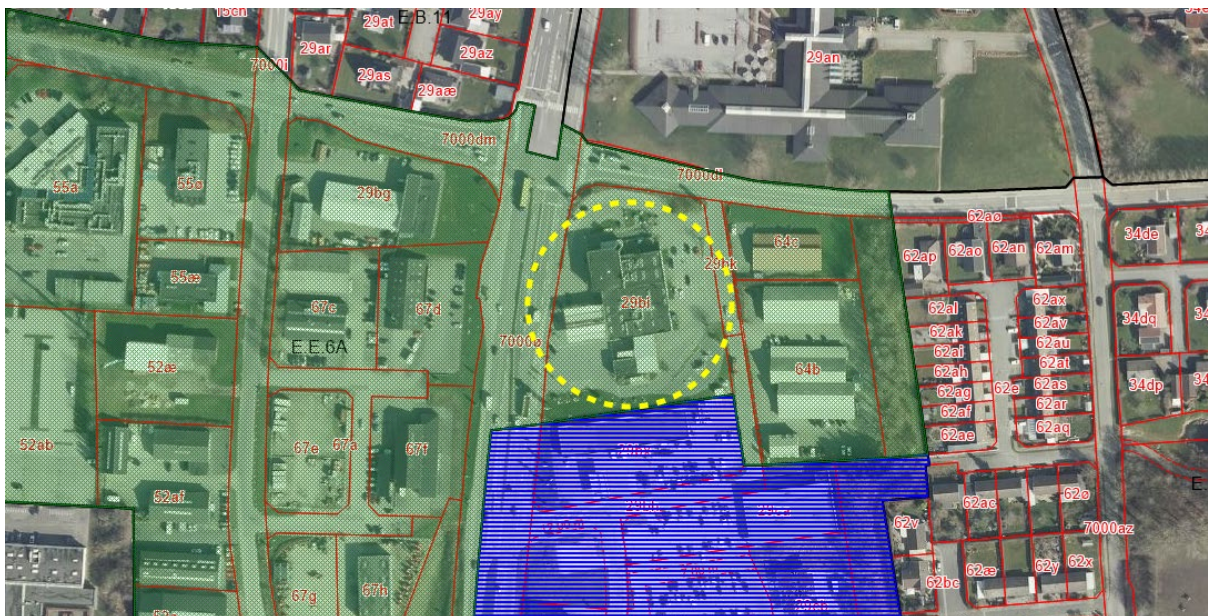
Der har været udvalgswarebutik på matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø af flere omgange fx med salg af plankeborde og biler. Nuværende funktion er bilhandel, og ifølge BBR marts 2022 er der registreret 1.176 m<sup>2</sup> detailhandel på matriklen. Møbler og biler er detailhandel i kategorien Særligt

pladskrævende varegrupper, hvilket der er mulighed for med den gældende planlægning i området. Der er altså allerede detailhandel på matriklen, som har skabt kundestrømme til og fra matriklen.



Kortet markerer den nye dagligvarebutiks ønskede placering.

Umiddelbart nord for bydelscenteret - Centerområde 8 ligger BURGERKING samt en Cirkle K-tankstation med tilhørende kiosk på matrikel 29bi Erritsø By, Erritsø.



Kortet markerer beliggenheden af BURGERKING og Cirkle K.

En kiosk i forbindelse med en tankstation medregnes ikke umiddelbart i den gængse detailhandelsstruktur, da tankstationens primære funktion er at betjene de rejsende, som benytter vejstrækningen og tankstationens øvrige faciliteter.

Restauranter er heller ikke en del af detailhandelsstrukturen, men både BURGERKING og Cirkle K er dog naturligt hjemmehørende i et bydelscenter på lige fod med de andre fastfood-restauranter og

tank-anlæg i bydelscenteret. Så det er relevante at inddrage matrikel 29bi Erritsø By, Erritsø i bydelscenteret ved afkørsel 59 - Centerområde 8 i forbindelse med dette kommuneplantillæg.

Circle K er registreret med 172 m<sup>2</sup> kiosk ifølge BBR marts 2022, som skal tælles med i detailhandelsrammen, hvis det tages med i bydelscenteret. Det er butik og detailhandel, som allerede eksisterer i lokalområdet, og det ændrer ikke på de nuværende forhold, om området indarbejdes eller ej. Det er bare logisk at indarbejde disse to faciliteter – tank og fastfood-restaurant – ligesom der allerede er andre tanke og fastfood-restauranter i bydelscenteret ved afkørsel 59.

Begge ovenstående beskrevne matrikler - 29bg Erritsø By, Erritsø og 29bi Erritsø By, Erritsø - ligger i erhvervsrammen "E.E.6A - Erhvervsområde ved Snoghøj Landevej og Strevelinsvej", som giver mulighed for at etablere erhverv samt butikker med særlig pladskrævende varegrupper. I erhvervsrammen ligger bl.a. bilværksteder, maskinudlejnings-firma, tankstationer samt bilforhandlere og andre pladskrævende funktioner. Begge matrikler vil være relevante og naturlige at inddrage i bydelscenteret ved afkørsel 59 - Centerområde 8.

I bydelscenteret – Centerområde 8 kan der ud over detailhandel etableres andre funktioner, som kendetegner et bydelscenter. Disse anvendelser er angivet til kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv og område til offentlige formål. Dette ændres ikke med kommuneplantillægget.

## Vurdering af forbrugsgrundlag og behovet for mere detailhandel i bydelscenteret

I flere år er den generelle strukturudvikling i Danmark gået mod færre men større butikker, og udviklingen lader til at fortsætte. Det er især inden for dagligvarebranchen, at udviklingen gør sig gældende. Her bliver mindre dagligvarebutikker og købmænd erstattet af større butikker. I en lang årrække har forbrugerne efterspurgt discountvarer, men der er også tendenser mod en øget efterspørgsel på kvalitet og dyrere dagligvarer på landsplan. Dagligvarebranchen er kendetegnet ved en dynamisk udvikling. SuperBest ophørte i 2015, og Kiwi ophørte i Danmark i 2017. Fakta lukkede 27 butikker i 2017, og kæden lukkede yderligere 47 butikker i 2018. I maj 2018 blev det meldt ud, at 15 Dagli'Brugsen og Lokal Brugsen lukkes. Aldi har bebudet butikslukninger samtidig med, at Aldi har planer om at modernisere og flytte 150 butikker. I 2019 åbnede Rema 1000 deres butik nummer 340 og har planer om flere butiksåbninger. Netto har rundet 500 butikker. Lidl ønsker at fordoble antallet af butikker i Danmark. Endeligt forventes det, at Salling Group (tidl. Dansk Supermarked) overtager førstepladsen målt på dagligvareomsætning fra Coop, som følge af planerne om åbningen af ca. 100 nye Netto-butikker. Samtidig med etableringen af nye discountbutikker etableres der også nye supermarkeder. Betjente slagter- og fiskeafdelinger mv. er på vej tilbage til de større supermarkeder og varehuse og skaber behov for udvidelser. Handlen med økologiske varer er i vækst og satte i 2018 omsætningsrekord for 12. år i træk. Den økologiske markedsandel i detailhandlen nåede i 2018 på op 11,5 %. (*Detailhandelsundersøgelse 2020, Cowi*)

Inden for oplandet til bydelscenteret ved afkørsel 59 boede der pr. 01.01.2021 ca. 4.885 personer. Indbyggertallet er taget fra Fredericia Kommunes Befolkningsprognose 2021, og oplandet dækker helt eller delvist over prognoseområderne 42, 43, 46, 47, 48, 420 og 471. For prognoseområderne, som oplandet kun dækker delvist over, er der kun regnet den andel af befolkningen med, som ligger indenfor oplandet. Prognoseområder anvendes i befolkningsprognosen til at inddele kommunen i mindre geografiske enheder.

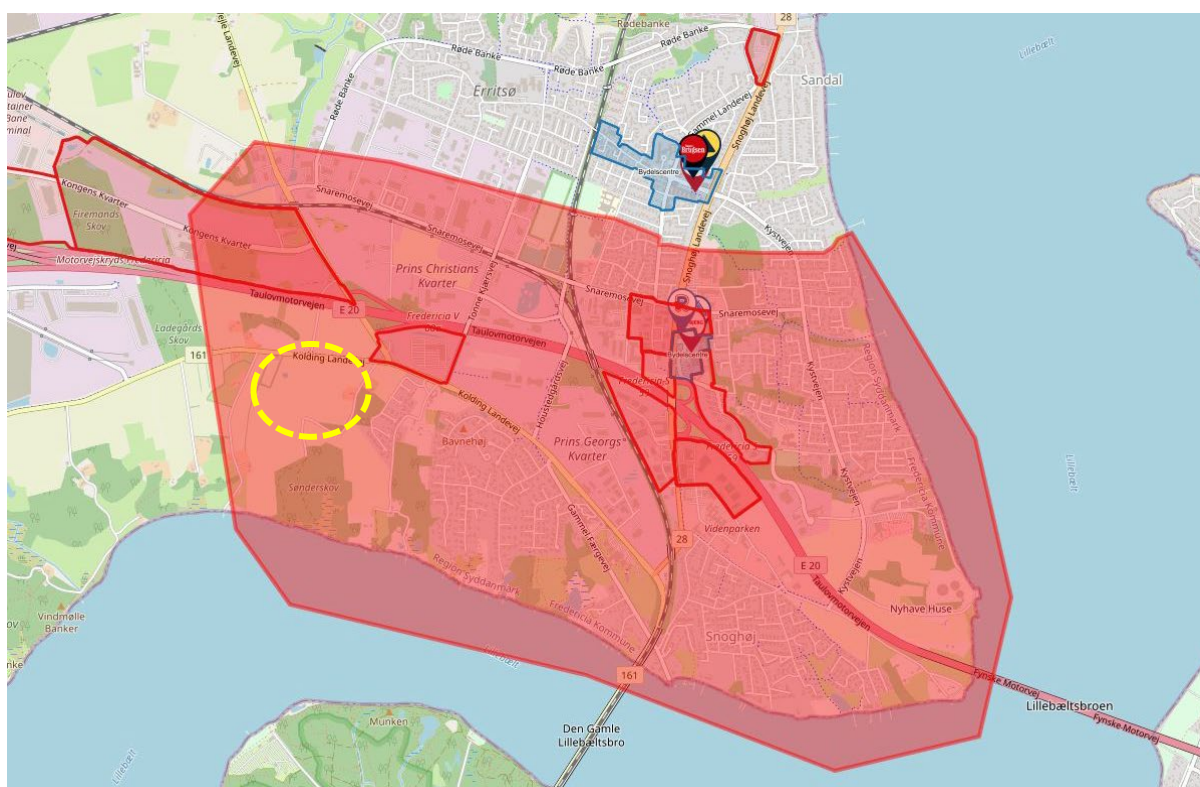


Prognoseområderne i Erritsø og Snoghøj

Jævnfør Fredericia Kommunes befolkningsprognose forventes indbyggertallet i oplandet til bydelscenteret ved afkørsel 59 til at vokse med ca. 255 personer frem til 2033. Per 01.01.2033 forventes ca. 5.140 personer således til at bo indenfor oplandet.

Inden for oplandet til bydelscenteret ved afkørsel 59 er kommuneplanrammeområde E.B.17 udlagt. Området giver mulighed for ca. 170 boliger. De 170 boliger er ikke indregnet i befolkningsprognosen, men den forventede befolkningsvækst i medfør af de nye boliger, er medregnet i det fremtidige forbrugsgrundlag. Det forudsættes, at der i hver af de nye boliger vil bo ca. 3 personer. Dermed kan der forventes en yderligere befolkningsvækst i oplandet på ca. 510 personer frem mod 2033.

Det giver samlet set et befolkningsgrundlag på 5.650 personer i 2033 til bydelscenteret ved afkørsel 59 - Centerområde 8. (*Memo – vurdering af behov for udvidelse af bydelscenter ved Afkørsel 59, Cowi*)



På kortet er befolkningsgrundlaget og oplandet til bydelscenteret ved afkørsel 59 markeret med rødt. Nord for den røde markering ligger et andet bydelscenter; Erritsø Butikstorv/Erritsø Bygade - Centerområde 7. Den gule cirkel markerer den udnyttede kommuneplanramme E.B.17 - Boligområde ved Sønderskov.

For at beregne forbrugsgrundlaget inden for oplandet til bydelscenteret ved afkørsel 59 er COWIs tal om forbrug anvendt, som er baseret på Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse, og som derefter er bearbejdet af COWI for at tage højde for bl.a. indkomstniveauet i Fredericia Kommune.

Indbyggerne i oplandet til bydelscenteret ved afkørsel 59 - Centerområde 8 havde i 2021 et forbrug på dagligvarer på ca. 143 mio. kr. og et forbrug på udvalgsvarer på ca. 88 mio. kr. – i alt 231 mio. kr. Forbruget dækker kun over forbruget, der bliver lagt i fysiske butikker.



I takt med den generelle befolkningsvækst i oplandet til bydelscenteret ved afkørsel 59 og væksten i privatforbruget, forventes forbrugsgrundlaget til at vokse frem mod 2033. Frem mod 2033 forventes det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer til at vokse med ca. 17 mio. kr. til ca. 160 mio. kr. og for udvalgsvarer med godt 17 mio. kr. til ca. 106 mio. kr.

Det udlagte kommuneplanrammeområde E.B.17 vil medføre en yderligere befolkningsvækst i medfør af de ca. 170 nye boliger, hvilket vil medføre en yderligere vækst i det årlige forbrug på dagligvarer på ca. 16 mio. kr. og godt 10 mio. kr. på udvalgsvarer.

I takt med den forventede fortsatte forbrugsvækst de kommende år, forventes forbruget på detailhandel også at stige. Cowi har for Fredericia Kommune beregnet, at det svarer til et merforbrug på detailhandel på ca. 61 mio. kr. pr. år i 2033, så forbruget i bydelscenteret ved afkørsel 59 i 2033 forventes at være 175 mio. kr. pr. år på dagligvarer og 116 mio. kr. pr. år på udvalgsvarer – i alt 291 mio. kr. pr. år.

For at konvertere forbrugstilvæksten til et behov for yderligere areal til detailhandel i m<sup>2</sup>, skal man kende til den nye detailhandels omsætning pr. m<sup>2</sup>. Ud fra den eksisterende detailhandels omsætning pr. m<sup>2</sup> forventes, at de nye dagligvarebutikker vil omsætte for ca. 28.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, og at de nye udvalgsvarebutikker vil omsætte for ca. 15.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved at dividere forbrugstilvæksten med den forventede omsætning pr. m<sup>2</sup> i den nye detailhandel, fås et antal m<sup>2</sup>, som svarer til behovet for yderligere detailhandel. For dagligvarer vil forbrugsvæksten medføre et behov for yderligere areal på ca. 1.200 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarer på ca. 1.900 m<sup>2</sup> i 2033.

	<b>Befolkningstal i oplandet til bydelscenteret ved afkørsel 59 - Centerområde 8</b>	<b>Samlet forbrug pr. år</b>	<b>Forbrug dagligvarer pr. år</b>	<b>Forbrug udvalgsvarer pr. år</b>	<b>Behov for areal til dagligvare butikker</b>	<b>Behov for areal til udvalgsvare butikker</b>
2021	4.885 personer	231 mio. kr.	143 mio. kr.	88 mio. kr.	5.008 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2033	5.650 personer *	291 mio. kr.	175 mio. kr.	116 mio. kr.	6.178 m <sup>2</sup>	1.853 m <sup>2</sup>
Udvikling	+ 765 personer	+ 60 mio. kr.	+ 32 mio. kr.	+ 28 mio. kr.	+ 1.170 m <sup>2</sup>	+ 1.853 m <sup>2</sup>

*Tabel viser udviklingen af antal indbyggere, forventet forbrug i oplandet til bydelscenteret ved afkørsel 59 og forventet behov for yderligere butiksareal.*

*\* = Befolkningstal inklusiv de 510 personer i kommuneplanrammeområde E.B.17.*

Cowi regner med, at forbrugsgrundlaget for fremtidige dagligvarebutikker i bydelscenteret svarer til, at der er grundlag for at etablere yderligere ca. 1.200 m<sup>2</sup> dagligvarehandel og ca. 1.900 m<sup>2</sup> udvalgsvarehandel inden for de næste 12 år.

Detailhandelsrammen kan dermed, uden andre argumenter end forbrugsgrundlaget, sættes op til (5.008 m<sup>2</sup> + 1.200 m<sup>2</sup> =) 6.200 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og hertil kan lægges + 1.900 m<sup>2</sup> forbeholdt udvalgsvarebutikker = 8.100 m<sup>2</sup> i alt.

Med udgangspunkt i Detailhandelsanalysen 2020s anbefaling om, at rollefordelingen mellem kommunens detailhandelsområder skal understøttes ved at prioritere store udvalgsvarebutikker i aflastningsområderne, mindre butikker og servicefunktioner i bymidten og dagligvarebutikker i

bydelscentrene, så er det i denne ombæring kun relevant at udlægge yderligere areal til dagligvarebutikker i bydelscenteret ved afkørsel 59.

Dette stemmer også overens med Kommuneplanens redegørelse ift. detailhandel, hvor der står: *”At bydelscentret ved frakørsel 59 fungerer som indkøbsmulighed for dagligvarer for et opland omkring Snoghøj og som en mulighed for at købe ind på vej til eller fra Fredericia mod motorvejen og mod den gamle Lillebæltsbro. Området er først og fremmest orienteret mod indkøb med bil, men der er nærhed til boligområder mod øst og nordvest. Bydelscentret betjenes af flere busruter. Området ligger strategisk velplaceret som det første på vej ind mod Fredericia, men ønskes alene udnyttet til dagligvarer. Et udbud af udvalgsvarebutikker i området vil reducere mulighederne for at fastholde bydelscentret i Erritsø og for at styrke bymidten og Kanalbyen.”*

Med den nye dagligvarebutiks ønske om at etablere sig med 1.700 m<sup>2</sup>, og Cirkel Ks kiosk på 172 m<sup>2</sup> – i alt 1.872 m<sup>2</sup>, skal rammen for bydelscenteret ved afkørsel 59 øges med (1.872 m<sup>2</sup> - 1.170 m<sup>2</sup> =) 702 m<sup>2</sup> mere end det areal, som det beregnede forbrugsgrundlaget umiddelbart kan dække.

Samtidig er det ønskeligt, at der af hensyn til en effektiv butiksstruktur og mere produktive butikker og deraf affødte lavere priser og bedre muligheder for forbrugerne er en buffer i rammen ud over det areal, som svarer til den nye dagligvarebutiks ønskede butiksstørrelse (1.700 m<sup>2</sup>) og Circle K. Bufferen kan bruges til udvidelse af de eksisterende dagligvarebutikker. På den måde skabes der rummelighed i bydelscenteret ved afkørsel 59 til etablering af flere store og konkurrerende butikker.

Så for at skabe mulighed for en ny butik i et fuldt udbygget bydelscenter opjusteres detailhandelsrammen fra 5.000 m<sup>2</sup> til 7.000 m<sup>2</sup>. Efter etablering af 1.700 m<sup>2</sup> til den nye dagligvarebutik og inddragelsen af tankstationskiosken er der en lille restrummelighed på 120 m<sup>2</sup>.

Detailhandel	Areal
Løvbjerg, Rema1000, Aldi og Apotek	5.008 m <sup>2</sup>
Den nye dagligvarebutik	1.700 m <sup>2</sup>
Circle K	172 m <sup>2</sup>
Afrunding / rest	120 m <sup>2</sup>
<b>SUM = Forslag til ny ramme til dagligvarebutikker</b>	<b>7.000 m<sup>2</sup></b>

Ifølge praksis tilkommer det kommunen at planlægge en bred margin for skønnet over, om der er behov for yderligere butiksarealer i et område. Det giver Fredericia Kommune mulighed for at udlægge flere m<sup>2</sup> for at skabe tilstrækkelige rammer for en fremtidssikret detailhandel, end man kan regne sig frem til.

Derudover kan fradrages op til 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter pr. dagligvarebutik, hvis butikken ligger i en bymidte, et bydelscenter eller et aflastningsområde. I ovenstående opgørelse er arealer til personalefaciliteter indregnet, da personale-arealerne ikke er registeret særskilt i BBR. Arealer til personalefaciliteter kan trækkes fra i forhold til detailhandelsopgørelsen og beregning af restrummelighed.

## Vurdering af, hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud - konsekvenserne ved etablering af ny detailhandel i bydelscenteret ved afkørsel 59

Cowi har den 12. januar 2022 for Fredericia Kommune udarbejdet et notat og konsekvensvurdering vedrørende udvidelsen af detailhandelsmulighederne ved afkørsel 59 "Detailhandel ved Afkørsel 59". I notatet belyses blandt andet de planlægningsmæssige muligheder og konsekvenserne ved etablering af 1.600 m<sup>2</sup> ny dagligvarebutik på matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø.

Notatet tager udgangspunkt i detailhandelstal fra 2019, og i den nye dagligvarekædes første ønske om at etablere en ny butik på 1.600 m<sup>2</sup>. Fredericia Kommune vurderer, at det ikke har stor betydning for udregningerne og dermed vurdering af konsekvenserne, om der etableres 1.600 m<sup>2</sup> ny butik eller 1.700 m<sup>2</sup> ny butik. Så notatet kan stadig bruges til at danne grundlag for dette afsnit, der beskriver konsekvenserne ved etablering af en ny dagligvarebutik i bydelscenteret ved afkørsel 59 - Centerområde 8.

I notatet beskrives konsekvenserne i to forskellige scenarier:

- 0-Scenariet: At der ikke etableres nye butikker i området.
- LIDL-Scenariet: At der etableres 1.600 m<sup>2</sup> ny dagligvarebutik på matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø.

Tallene er forbundet med usikkerhed og er afhængige af, hvilke konkrete butikskoncepter, der etableres i området. Der er derfor taget udgangspunkt i gennemsnitlige butikker. Alle tal er opgjort i 2019-tal og inkl. moms.

I **0-Scenariet** etableres der ingen ny detailhandel i Fredericia Kommune frem mod 2032.

Den samlede omsætning i detailhandlen i Fredericia Kommune var ca. 2,3 mia. kr. i 2019. Dagligvarebutikkerne omsatte for ca. 1.350 mio. kr., og udvalgsvarebutikkerne omsatte for ca. 950 mio. kr. Omsætningsfordelingen blandt de enkelte byområder fremgår af nedenstående tabel, som er kopieret fra Cowis notat og konsekvensvurdering af "Detailhandel ved Afkørsel 59" (side 8).

<b>SAMLET OMSÆTNING I DETAILHANDLEN I FREDERICIA KOMMUNE I 2019 I MIO. KR.</b>					
<b>Byområde</b>	<b>Dagligvarer</b>	<b>Beklædning</b>	<b>Øvrige udvalgsvarer **</b>	<b>I alt</b>	<b>Andel ***</b>
Bymidten	228	182	181	591	26 %
Fredericia Vest	404	58	381	843	37 %
Fredericia Nord	343	*	*	403	18 %
Erritsø og Snoghøj	309	*	70	382	17 %
Taulov	*	*	*	*	1 %
Skærbæk	*	-	*	*	*
Øvrige landsbyer	*	-	*	*	*
<b>I alt</b>	<b>1.349</b>	<b>247</b>	<b>705</b>	<b>2.301</b>	<b>100 %</b>

Tabellen viser omsætningen i de forskellige byområder i Fredericia Kommune i mio. kr. i 2019.

\*Omsætningen er anonymiseret, hvis der er 3 eller færre sammenlignelige butikker i kategorien. Omsætningen i varehuse som Føtex er opdelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer.

\*\* Omsætningen fra butikker med særligt pladskrævende varer, som ikke er bilforhandler, indgår i øvrige udvalgsvarer.

\*\*\* Kolonnen yderst til højre er udtryk for områdets andel af Fredericias samlede detailhandelsomsætning.

Befolkningsvæksten og forbrugsvæksten betyder, at dagligvareomsætningen i Fredericia Kommune samlet set stiger med ca. 6 %, og at udvalgsvareomsætningen stiger med ca. 5 % i forhold til referenceåret, 2019. For dagligvarehandlen svarer det eksempelvis til, at omsætningen stiger med ca. 80 mio. kr. pr. år i de eksisterende butikker, hvis ikke der etableres nye butikker i Fredericia Kommune frem mod 2032. Det betyder, at de eksisterende butikker, alt andet lige, vil stå mere robust i den interne konkurrence.

<b>DAGLIGVAREHANDEL I 2019 OG FREMSKREVET TIL 2032</b>			
Område	Omsætning 2019 (mio. kr.)	Omsætning i 2032 uden den nye butik (0-alternativ) (mio. kr.)	Ændring i 2032 (0-alternativ) (mio. kr.)
Fredericia bymidte	228	242	+14
Fredericia Vest	404	428	+24
Fredericia Nord	343	364	+21
Erritsø og Snoghøj	309	328	+19
Fredericia Kommune i øvrigt	65	69	+4
<b>Fredericia Kommune i alt</b>	<b>1.349</b>	<b>1.430</b>	<b>+81</b>
Middelfart Midtby	315	334	+19
Middelfart Kommune i øvrigt	784	831	+47

Tabellen viser omsætningen i 2019 samt forventet udvikling med dagligvarehandlen i Fredericia Kommune og Middelfart Kommune i 2032. Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

**I LIDL-Scenariet** forventes den nye detailhandel først og fremmest at bestå af en ny Lidl ved Snoghøj Landevej og Snarelosevej. Den nye dagligvarehandel forventes at bestå af én butik med et samlet areal på 1.600 m<sup>2</sup> og en årlig omsætning på 45 mio. kr. Der forventes ikke etableret udvalgsvarehandel i dette scenarie.

<b>FORVENTET NY DETAILHANDEL, 2032 i Lidl-scenariet</b>			
Hovedbranche	Areal	Arealintensitet	Omsætning
Dagligvarer	1.600 m <sup>2</sup>	28.000 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år	45 mio. kr. pr. år

Konsekvenserne af den nye dagligvarebutik vil blive set i lyset af den eksisterende detailhandel, som senest er opgjort i 2019. Her fremgik det, at den samlede omsætning i detailhandlen i Fredericia Kommune var ca. 2,3 mia. kr. i 2019. Dagligvarebutikkerne omsatte for ca. 1.350 mio. kr., og udvalgsvarebutikkerne omsatte for ca. 950 mio. kr.

I notatet belyses konsekvenserne og blandt andet, hvor omsætningen i den nye butik vil komme fra. Ved etablering af 1.600 m<sup>2</sup> ny dagligvarebutik i bydelscenteret ved afkørsel 59 forventes den største andel af den nye butiks omsætning på ca. 45 mio. kr. at blive hentet fra de nærmeste eksisterende butikker. COWI vurderer, at dette vil svare til, at de eksisterende butikker samlet set mister 6-10% af deres omsætning. Dette vil dog til en vis grad blive afbødet af, at der forventes en befolkningstilvækst i området.

Grundlæggende vurderes det, at ca. 90 % af omsætningen i den nye dagligvarebutik kommer fra butikker i Fredericia Kommune. Ca. 10 % af omsætningen i den nye butik forventes at blive hentet fra Middelfart, herunder særligt fra den eksisterende Lidl i Middelfart.

I Lidl-scenariet vurderes det, at ca. 51 % af omsætningen i den nye dagligvarebutik, svarende til ca. 23 mio. kr. pr. år, vil blive hentet fra de eksisterende butikker ved afkørsel 59 og ved Erritsø Bygade. (23 mio. kr. af den nye dagligvarebutiks omsætning på 45 mio. kr. = ca. 51 %). Heraf ca. 20% fra Erritsø Bygade og ca. 30% fra butikkerne i det nuværende bydelscenter ved afkørsel 59.

Det vurderes også, at ca. 6 % af omsætningen vil blive hentet fra Fredericia bymidte svarende til ca. 3 mio. kr. pr. år. Påvirkningen på Fredericia midtby forventes ikke at blive mærkbar.

Det vurderes, at ca. 16 % af omsætningen i den nye butik svarende til ca. 7 mio. kr. pr. vil blive hentet fra Fredericia Vest, herunder særligt den eksisterende Lidl. Yderligere ca. 17 % vurderes at blive hentet bredt fra de øvrige eksisterende dagligvarebutikker i Fredericia.

De resterende ca. 10 % vurderes som nævnt at blive hentet fra Middelfart, herunder særligt fra den eksisterende Lidl.

<b>Hvor kommer den nye dagligvarebutiks omsætning fra? (LIDL-scenariet)</b>		
	Omsætning mio. kr.	Andel %
Fredericia bymidte	3	6 %
Fredericia Vest (incl. eksisterende Lidl)	7	16 %
Erritsø og Snoghøj	23	51 %
Fredericia Kommune i øvrigt	8	17 %
Fredericia Kommune i alt	40	90 %
Middelfart Kommune (incl. eksisterende Lidl)	5	10%

*Tabellen viser, hvorfra den nye dagligvarebutik kan forvente at hente sin omsætning.*

Etableringen af ny detailhandel vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge i detailhandlen. I stedet flyttes forbruget fra eksisterende butikker, særligt de nærmeste, til de nye butikker. En ny dagligvarebutik vil altså hovedsageligt få en lokal effekt, og således vil ca. 40 mio. kr. blive hentet fra de nærmeste tilsvarende butikker i Fredericia Kommune. De resterende ca. 5 mio. kr. vurderes at blive hentet fra tilsvarende butikker i Middelfart. Det er vanskeligt at vurdere, om der vil blive tale om butikslukninger, men konkurrencen mellem de eksisterende butikker vil blive skærpet til fordel for kunderne. Øget konkurrence vil desuden øge butikkernes interesse i at skabe bedre tilbud for kunderne.

Den nye dagligvarebutik forventes at medføre en samlet øget handelsbalance i Fredericia Kommune på ca. 5 mio. kr., som hovedsageligt hentes fra Middelfart Kommune. Samlet set vil dagligvarehandlen i Erritsø / Snoghøj området (Erritsø Bygade og bydelscenteret ved afkørsel 59) som samlet område styrkes ca. 7% i 2032, hvilket svarer til + 23 mio. kr. ved etablering af den nye dagligvarebutik.

Dagligvarehandlen i Fredericia bymidte ville opnå en omsætning på 242 mio. kr. i 2032, hvis ikke der etableres flere dagligvarebutikker. Ved etablering af den nye dagligvarebutik ville der kunne opnås 239 mio. kr., da den nye dagligvarebutik vil trække en del af omsætningen. Dermed vil dagligvareomsætningen i Fredericia bymidte være 3 mio. kr. eller ca. 1 % mindre ift. 0-alternativ: 3 mio. kr./242 mio. kr. = 1 %. Da der allerede er flere dagligvarebutikker i bydelscenteret ved afkørsel 59 i dag, er det usandsynligt, at bymidtens dagligvarehandel vil blive påvirket væsentligt som følge af en ny dagligvarebutik ved afkørsel 59.

Nedenstående tabel viser forventet udvikling med dagligvarehandlen i Fredericia Kommune og Middelfart Kommune i 2032 med og uden etablering af en dagligvarebutik i bydelscenteret ved afkørsel 59 - Centerområde 8. Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. Kolonnen yderst til højre viser, hvor stor en andel af områdets omsætning i 2032-værdi, som butikkerne i området vil miste til den nye dagligvarebutik.

<b>EFFEKTER FOR DAGLIGVAREHANDLEN, 2032 (LIDL-scenariet)</b>					
Område	Omsætning 2019	Omsætning i 2032 uden den nye butik (0-alternativ)	Omsætning i 2032 med den nye butik	Ændring i 2032	
				mio. kr.	% *
Fredericia bymidte	228	242	239	-3	-1%
Fredericia Vest	404	428	421	-7	-2%
Fredericia Nord	343	364	361	-3	-1%
Erritsø og Snoghøj	309	328	350	23	7%
Fredericia Kommune i øvrigt	65	69	64	-5	-7%
Fredericia Kommune i alt	1.349	1.430	1.435	5	0%
Middelfart Midtby	315	334	333	-1	0%
Middelfart Kommune i øvrigt	784	831	827	-4	-1%

Tabellen viser forventet udvikling med dagligvarehandlen i Fredericia Kommune og Middelfart Kommune i 2032 med og uden etablering af en dagligvarebutik i Centerområde 8. Tallene er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

\* Kolonnen yderst til højre viser, hvor stor en andel af områdets omsætning butikkerne vil miste til den nye butik.

## Trafikal tilgængelighed for de forskellige trafikarter

Udvidelsen af bydelscenteret med matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø medvirker til, at der vil være dagligvarebutikker både på den østlige og den vestlige side af Snoghøj Landevej, som udgør hovedtrafikåren i området. Der er og skal være etableret parkering i forbindelse med de enkelte butikker. Området er i dag et erhvervsområde og har trafik til erhvervsvirksomhederne.

Bydelscenteret ligger tæt på den overordnede infrastruktur – motorvej og hovedindfaldsvejen Snoghøj Landevej. Så der er hurtig adgang til og fra motorvejen og afkørsel 59 fra dette butiksområde, der naturligt også betjener pendlere til og fra Fredericia Kommune. Området er præget af tæt trafik i spidsbelastningsperioder morgen og sidst på eftermiddagen. Fredericia Kommune forventer at gennemføre en decideret trafikanalyse af området i løbet af 2022-23.

Området er godt betjent med offentlige transportmuligheder i form af lokale og regionale busruter på grund af uddannelsesinstitutionerne i området.

På Snoghøj Landevej og langs Snarelosevej vest for krydset er der cykelsti i begge sider af vejene. På Snarelosevej øst for krydset skal cyklister dele vejen med biler og lastbiler.

Der er kun fodgængerovergang i krydset mellem Snoghøj Landevej og Snarelosevej. På grund af de mange arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og skoler i lokalområdet er der en del fodgængere, som bevæger sig rundt i området fx for at købe mad eller på grund af samkørsel.

I forbindelse med foroffentligheden gav flere lokale beboere udtryk for bekymring om at øget detailhandel vil medføre øget trafikal belastning af Gl. Landevej både nord og syd for Snarelosevej og dermed øget støjbelastning af deres boligområde nord for Snarelosevej. I forbindelse med efterfølgende lokalplanlægning og etablering af en dagligvarebutik på matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø forventes det derfor, at krydset mellem Snarelosevej og Gl. Landevej udbygges til et lyskryds.

En af virksomhederne på Gl. Landevej indsendte ligeledes et høringssvar, der gav udtryk for udfordringerne i at blande detailhandelstrafik (privatbilisme) med deres tunge erhvervstrafik på Gl. Landevej. Det bør derfor efterfølgende undersøges, om der er fordele i at udbygge det trebenede kryds ved Strevelinsvej (indkørsel til Center 59) til et firbenet kryds, så den nye dagligvarebutik hovedsageligt kan vejbetjenes herfra. Udbygning af vejnettet og krydset styres ikke af kommuneplantillægget, men skal projekteres efterfølgende.

## Eksisterende forhold i kommuneplanen

Et kommuneplantillægget skal forholde sig til den gældende kommuneplan og blandt andet beskrive, hvad der ændres i forhold til den gældende kommuneplan. I det følgende gengives den del af Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune, som særligt handler om bydelscenteret ved afkørsel 59 og det omkringliggende område, som er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Detailhandlen er håndteret flere steder i Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune – både i:

- Hovedstrukturen (2.4 Detailhandel)
- Retningslinjerne (2.8 til 2.13)
- Ramme-delen (både i generelle rammer for lokalplanlægningen og i de specifikke rammer for lokalplanlægning).

### HOVEDSTRUKTUR

#### Hovedstruktur for Fredericia > 2 Byerne > 2.4 Detailhandel

Byerne skal danne rammer for et mangfoldigt byliv. Forskellige funktioner som boliger, detailhandel, kontorer, kulturtilbud osv. blandes, så byerne skaber rammer for det gode liv. Detailhandel udgør en vigtig del af Fredericias byliv, da indkøb er en af de aktiviteter, borgerne meget hyppigt bruger byen til.

Kvaliteten og omfanget af butiksudbuddet har stor betydning for borgerne og for byernes attraktion som helhed. Et godt udbud af butikker er et vigtigt element i at kunne fastholde og tiltrække nye borgere, ligesom et stærkt handelsliv spiller sammen med kulturtilbuddene og byernes øvrige publikumsfunktioner og er et væsentligt tilbud til byens turister og gæster.

#### Hovedstruktur for Fredericia > 2 Byerne > 2.4 Detailhandel > Mål for detailhandlen

Kommuneplantillægget understøtter følgende mål for detailhandlen i Fredericia Kommune:

- At Fredericia Kommune arbejder for bæredygtig lokalisering af detailhandelen, så transportbehovet mindskes.
- Begrænset behov for at køre til andre byer for at handle.
- God butiksforsyning tæt på borgerne i de enkelte bydele/områder.
- Gode muligheder for offentlig transport til centerområderne.

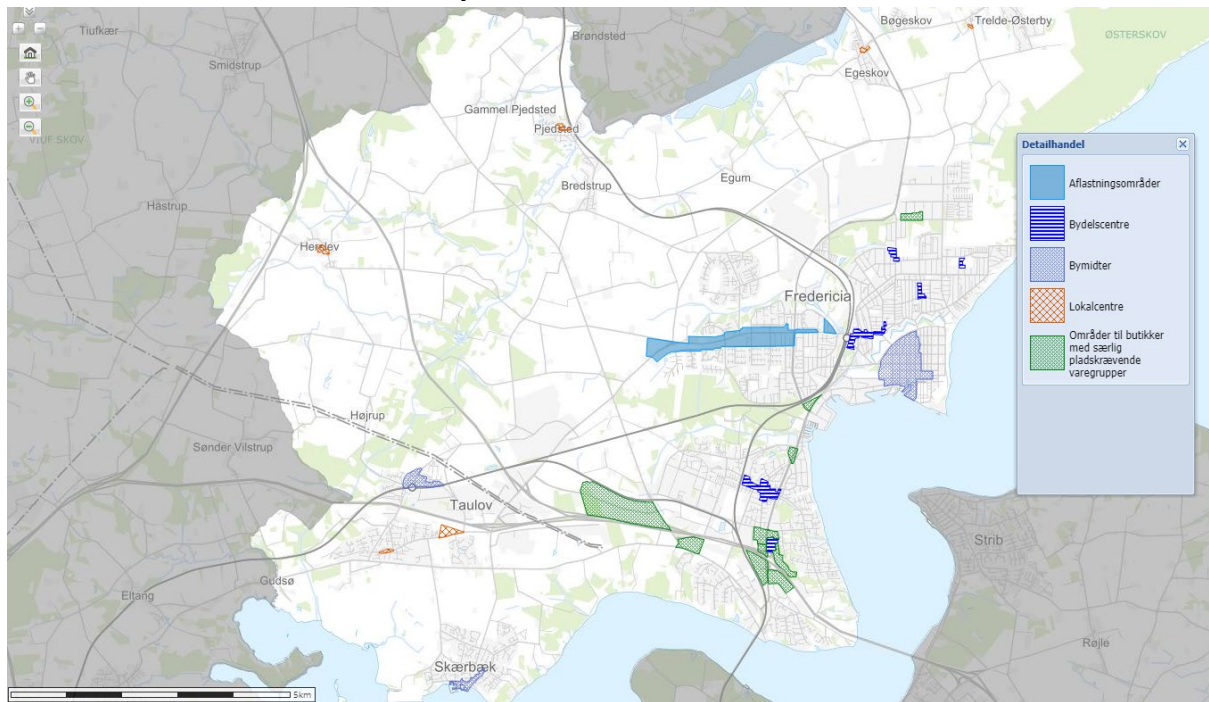
Det skal være en positiv oplevelse at handle i Fredericia Kommune. Det skal være nemt og bekvemt at handle i en stadig mere travl dagligdag. Det kræver god tilgængelighed til især dagligvarebutikker fra bydelene i Fredericia, Erritsø mv. God tilgængelighed handler både om let adgang for biler fra det overordnede vejnet og gode parkeringsforhold, og om at det skal være nemt at tage bussen og gå eller cykle til butikkerne.

Bæredygtighed i forbindelse med detailhandel handler bl.a. om, at butikkerne lokaliseres nær kundernes bopæl eller arbejdsplads, så transportbehovet minimeres. Dagligvareindkøb sker hyppigere og mere lokalt, hvor en bæredygtig detailhandelsstruktur derfor i højere grad handler om, at der er korte afstande til lokale dagligvarebutikker.

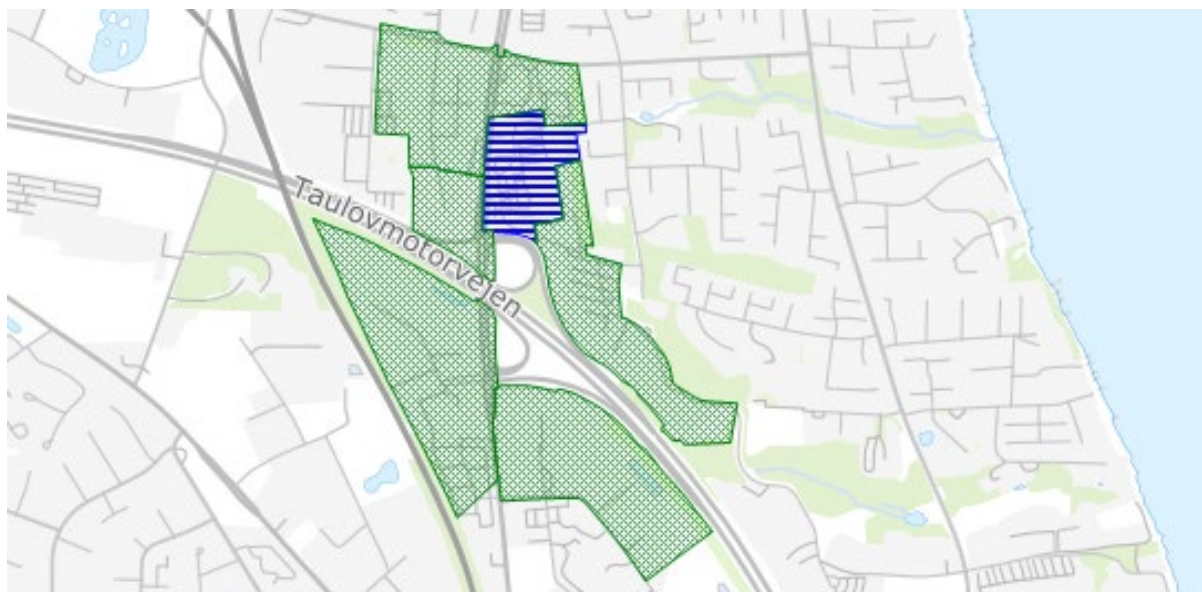


Endelig er det som nævnt vigtigt, at det er muligt og samtidig nemt og bekvemt at handle uden bil. Det indebærer, at der skal være gode og sikre fodgænger- og cykelveje samt hurtig og hyppig offentlig transport til butiksområderne.

### Hovedstruktur for Fredericia > 2 Byerne > 2.4 Detailhandel > Centerstruktur



Kortet viser centerstrukturen i Fredericia Kommune med aflastningsområder, bydelscentre, bymidten, lokalcentre og områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.



Kortet viser detailhandelsstrukturen i Centerområde 8 og 9 ved afkørsel 59. Mørkeblå felter er bydelscentret – Centerområde 8 – centerramme (E.C.2). Mørkegrønne felter er Centerområde 9 – erhvervsrammer (E.E.1A, 1B og 1C, E.E.2B samt E.E.6A og 6B) med mulighed for at etablere butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer.

### **Bydelscentrene**

Målet med bydelscentrene er, at de giver bydelen let adgang til dagligvarebutikker, gerne flere, og de mest almindelige former for udvalgswarebutikker.

Bydelscentret ved frakørsel 59 har et udbud af dagligvarebutikker og spiller sammen med bydelscentret i Erritsø en rolle som lokal indkøbsmulighed for Erritsø og Snoghøj. Samtidig henvender området sig til bilister på vej til eller fra motorvejen og den gamle Lillebæltsbro.

### **Områder til butikker med særligt pladskrævende varer**

Der er seks områder i Fredericia Kommune til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer. Som særligt pladskrævende varer regnes ifølge den gældende planlov blandt andet biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler, hvis det kan dokumenteres, at møbelbutikker ikke kan ligge i bymidten, bydelscentre eller aflastningscenter. Butikker i områderne må alene forhandle særligt pladskrævende varer.

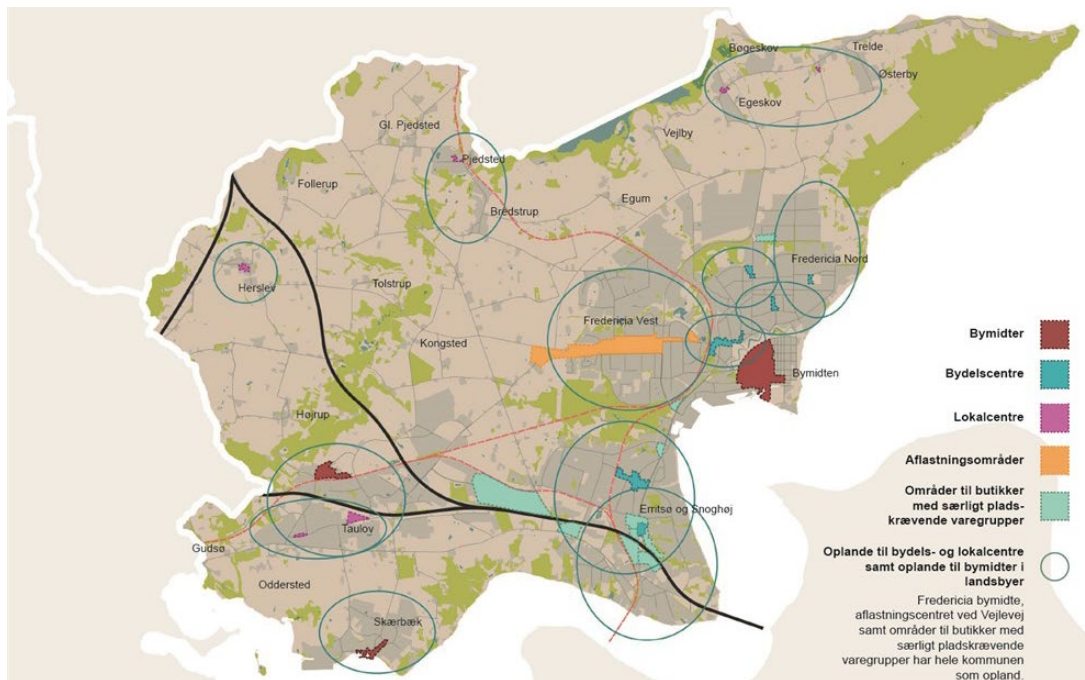
Området ved frakørsel 59 er delvist udbygget og er en velbeliggende mulighed for butikker med særligt pladskrævende varer, der ønsker god tilgængelighed fra motorvejen, ligesom der er god tilgængelighed fra Kolding Landevej og den gamle Lillebæltsbro.

## **Hovedstruktur for Fredericia > 2 Byerne > 2.4 Detailhandel > Redegørelse for Mål, bymiljø, oplande og tilgængelighed**

Samlet set er det målet at skabe god balance mellem på den ene side et lokalt udbud med korte afstande til dagligvareindkøb i de forskellige bydele i det sammenhængende byområde, Fredericia, Erritsø og Snoghøj, i Taulov og Skærbæk og i de små byer, og på den anden side et stærkt, attraktivt og koncentreret udbud af udvalgsvarer i bymidten, aflastningscentret og områderne langs motorvejen, der har et større kommunalt eller regionalt opland. Sidstnævnte sikrer, at der er indkøbsmuligheder i Fredericia Kommune, der kan tage konkurrencen op mod indkøbsmulighederne i de større omkringliggende byer.

Målene for de enkelte områdetyper, bymiljøet, tilgængeligheden og de forudsatte oplande er:

- At bydelscentret ved frakørsel 59 fungerer som indkøbsmulighed for dagligvarer for et opland omkring Snoghøj og som en mulighed for at købe ind på vej til eller fra Fredericia mod motorvejen og mod den gamle Lillebæltsbro. Området er først og fremmest orienteret mod indkøb med bil, men der er nærhed til boligområder mod øst og nordvest. Bydelscentret betjenes af flere busruter. Området ligger strategisk velplaceret som det første på vej ind mod Fredericia, men ønskes alene udnyttet til dagligvarer. Et udbud af udvalgswarebutikker i området vil reducere mulighederne for at fastholde bydelscentret i Erritsø og for at styrke bymidten og Kanalbyen.

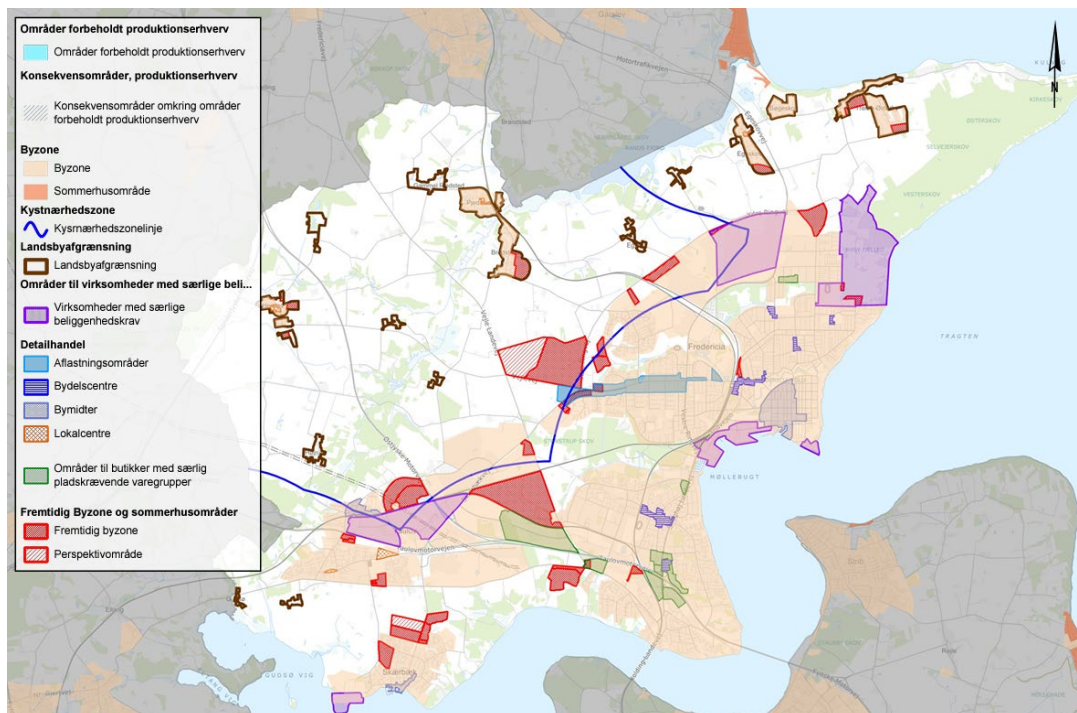


Kortet viser de forudsatte oplande omkring de enkelte centerområder. Oplandene udtrykker primært indkøb af dagligvarer. Fredericia bymidte, aflastningsområdet ved Vejlevej og områderne til butikker med pladskrævende varer har større oplande, der dækker et større kommunalt eller regionalt opland.

## RETNINGSLINJER

### Retningslinjer > 2 Byerne > 2.8 (F) Retningslinje for detailhandelsområder

Den samlede detailhandelstruktur i Fredericia Kommune fremgår af retningslinjekort 2 i Kommuneplan 2021-2033.



Kopi af retningslinjekort 2 i Kommuneplan 2021-2033.

## **Retningslinjer > 2 Byerne > 2.10 (F) Retningslinje for bydelscentre**

Der kan i afgrænsede bydelscentre lokalplanlægges for butikker. I Fredericia fastsætter Byrådet det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte bydelscenter. Rammer for areal til butiksformål og maksimale butiksstørrelser for bydelscentre fremgår af skemaet i den generelle ramme "Detailhandel" under menuen "Rammer".

De afgrænsede bydelscentre er angivet på retningslinjekort 2 i Kommuneplan 2021-2033.

## **Retningslinjer > 2 Byerne > 2.12 (F) - Retningslinje for områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper**

Der kan i de afgrænsede områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper lokalplanlægges for butikker. Butikkernes størrelse og den samlede arealramme for områderne fremgår af skemaet i den generelle ramme "Detailhandel" under menuen "Rammer".

De afgrænsede områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er angivet på retningslinjekort 2 i Kommuneplan 2021-2033.

## **RAMMER**

### **Generelle rammer for lokalplanlægningen > Detailhandel**

Kommunens centerstruktur er opdelt i følgende centertyper:

- Fredericia bymidte, inkl. Kanalbyen, som hovedcenter
- Aflastningsområdet i Fredericia Vest
- Bymidterne i Taulov og Skærbæk
- Seks bydelscentre i Fredericia og Erritsø
- Seks områder til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper
- Seks lokalcentre

Uden for centerområderne må der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdet daglige forsyning, og mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Der er i hvert af centerområderne fastsat en ramme for, hvor meget butiksareal, der i alt må bygges. Arealrammerne fremgår af hovedstrukturens afsnit 2.4 Detailhandel - Retningslinjer, samt af nedenstående tabel.

### **Rammer for Detailhandelsudviklingen**

Ifølge planloven skal der fastsættes en samlet ramme for eksisterende og nyt detailhandelsareal for hvert enkelt område, der er planlagt som bymidte, aflastningsområde, bydelscenter, lokalcenter eller område til særligt pladskrævende varegrupper.

Rammerne for butiksudbygningen i Fredericia Kommune fremgår af skemaet. "Maks. bruttoetageareal" angiver det samlede maksimale bruttoetageareal til detailhandel inkl. allerede udnyttede arealer. "Etageareal tilbage" angiver, hvor meget nyt detailhandelsareal, der kan etableres i de enkelte områder. "Maks. butiksstørrelse" angiver det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker.

"Maks. bruttoetageareal" er fastsat på grundlag af dels lovens rammer, dels en vurdering af behovet for lokaler til detailhandel, dels et behov for at sikre fleksibilitet, hvor muligheder for udbygning af ét område ikke skal bremses af uudnyttede udbygningsmuligheder i andre områder, og dels at skabe mulighed for, at bymidten og Kanalbyen kan udvikle sig til et sammenhængende og attraktivt indkøbssted.

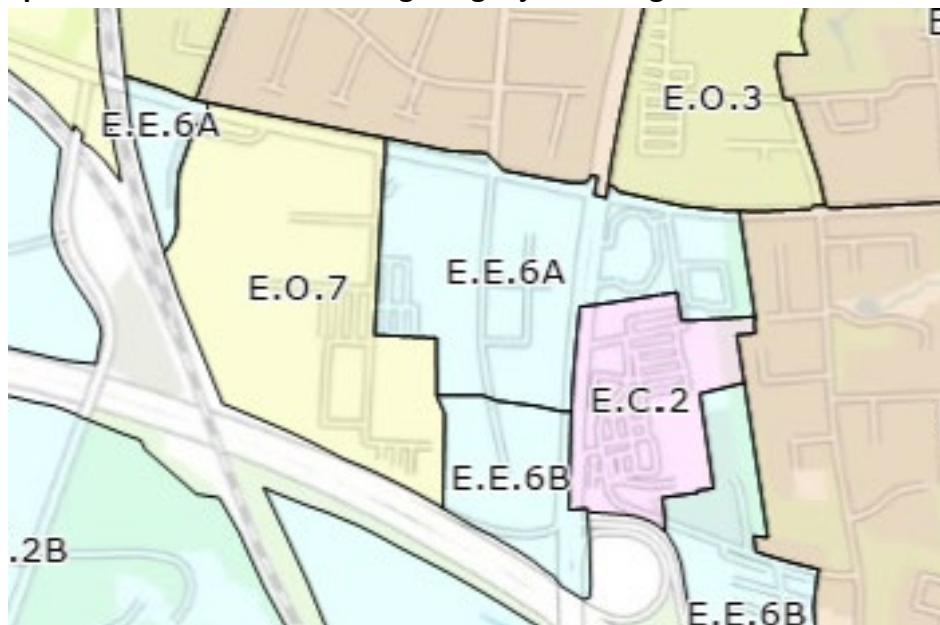
Centerområde	Kategori	Maks. brutto etageareal*	Etage areal tilbage **	Maks. butiks størrelse for dagligvarebutikker	Maks. butiks størrelse for udvalgsvarerbutikker	Maks. butiks størrelse for butikker med særligt plads krævende varegrupper
8. Bydelscenter, frakørsel 59 (E.C.2)	Bydels center	5.000 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup> ***	3.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
9. Særligt pladskrævende, frakørsel 59 (E.E.1A, 1B og 1C, E.E.2B samt E.E.6A og 6B)	Særligt plads krævende	25.000 m <sup>2</sup>	16.400 m <sup>2</sup>			10.000 m <sup>2</sup>

\* Angiver det samlede maksimale bruttoetageareal til detailhandel inkl. allerede udnyttede arealer.

\*\* Angiver hvor meget nyt detailhandelsareal, der kan etableres i de enkelte områder.

\*\*\* Tallet er reelt 0 m<sup>2</sup>, da Løvbjerg, Rema1000, Aldi og Apoteket har et areal på 5.008 m<sup>2</sup>. Dette er ikke rettet til i Kommuneplan 2021-2033.

### Specifikke rammer > Erritsø og Snoghøj > E.C.2 og E.E.6A



Kommuneplanrammerne i en kommuneplan udgøre grundlaget for udarbejdelse af fremtidige lokalplaners indhold.

Bydelscenteret ved afkørsel 59 svarer til kommuneplanramme nr. E.C.2 - Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej.

	<b>E.C.2 - Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej</b>	<b>E.E.6A – Erhvervsområde ved Snoghøj Landevej og Strevelinsvej</b>
<b>Anvendelse</b>	<p>Generel anvendelse er <b>centerområde</b>.</p> <p>Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bydelscenter, butikker, butikker med særligt pladskrævende varer, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål.</p> <p>Centerområde, herunder dagligvare- og udvalgsware-butikker, butikker til særligt pladskrævende varegrupper, offentlige formål, liberale erhverv, restaurant o. lign., mindre fremstillings- og servicevirksomhed i tilknytning til en butik.</p> <p>Området må kun anvendes til funktioner der ikke giver gener for omgivelserne, dvs miljøklasse 1-3.</p> <p>Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for udvalgswarebutikker. Det samlede bruttoetageareal for udvalgs- og dagligvarebutikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Størrelsen på butikker til særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Generel anvendelse er <b>erhvervsområde</b>.</p> <p>Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, industri, let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer, område til offentlige formål.</p> <p>Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1 - 3. Se generelle rammer. Der tænkes på lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, kontor- og servicevirksomhed samt offentlige formål. Der kan endvidere etableres pladskrævende detailhandel på op til 5.000 m<sup>2</sup> pr. butik.</p> <p>Se tabel med rummelighed til detailhandel i generelle rammer.</p>
<b>Karakter</b>	<p>Center 59 er bydelscenter i Erritsø sammen med Erritsø Butikstov. Centret er under opbygning. I dag er Rema 1000, Løvbjerg og Aldi etableret i området. Centret har god tilgængelighed til det overordnede vejnet, og der er gode kollektive busforbindelser til området. Det maksimale bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Rummeligheden til nye butikker er 300 m<sup>2</sup>. Det samlede butiksareal er på 4.700 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Afsnittet gælder for delområderne E.E.6A E.E.6B og E.E.6C, Erhvervsområde ved Snoghøj Landevej og Strevelinsvej.</p> <p>Der er tale om et velbeliggende erhvervsområde med god adgang til Snoghøj Landevej og motorvejen. Store dele af områdets virksomheder kan ses fra motorvejen.</p> <p>Området vest for Snoghøj Landevej er bebygget bortset fra en enkelt grund mod motorvejen. Der er tale om serviceerhverv mod Snoghøj Landevej samt om lager-, produktions- og administrativ virksomhed bag ved.</p> <p>Området øst for Snoghøj er delvist bebygget med servicestation, produktionserhverv og detailhandel. Området umiddelbart nord for motorvejen er byggemodnet indenfor de seneste år, men på grund af den attraktive beliggenhed er der allerede etableret en del erhverv i området. Mest administrative erhverv og lettere produktionserhverv. I de to sidstnævnte områder er der store ledige arealer.</p>

<b>Mål</b>	<p>Målet er at udbygge centret som bydelscenter/centerområde for dagligvare- og udvalgswarebutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service mv. for sammen med butikstorvet, at dække bydelens behov for detailhandel mv.</p> <p>Målet er at sikre, at nye byggerier opføres i en høj arkitektonisk standard, og at ubebyggede arealer får et ordentligt udseende</p>	<p>Afsnittet gælder for delområderne E.E.6A E.E.6B og E.E.6C, Erhvervsområde ved Snoghøj Landevej og Strevelinsvej.</p> <p>Det er målet at sikre området til offentlige formål, kontor- og servicevirksomhed samt lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed uden væsentlig miljøbelastning, d.v.s. miljøklasse 1 - 3.</p> <p>Målet er at sikre, at nye virksomheder opføres i en høj arkitektonisk standard, og at ubebyggede arealer får et ordentligt udseende.</p> <p>Det er ligeledes et mål at sikre harmoniske og sammenhængende grønne arealer mod områdets interne og omkransende veje.</p> <p>Der skal være jordbalance i området, hvorfor ubebyggede arealer, herunder også arealerne mod vejene, kan terrænmodelleres.</p>
<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b>	<p>Maksimal bebyggelsesprocent er 100% af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimalt antal etager er 6</p> <p>Maksimal højde er 24 m</p> <p>Bebyggelsesprocent max.: 100</p> <p>Etageantal max.: 6</p> <p>Bygningshøjde max.: 24 m</p>	<p>Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimalt antal etager er 3</p> <p>Maksimal højde er 12 m</p> <p>Bebyggelsesprocent max.: 60</p> <p>Etageantal max.: 3</p> <p>Bygningshøjde max.: 12 m</p> <p>Grundstørrelse min.: 2.000 m<sup>2</sup></p>
<b>Udstykning min.</b>	Rammen regulerer ikke udstykning	Minimum udstykningsstørrelse er 2.000 m <sup>2</sup>
<b>Ny bebyggelse og arkitektur</b>	Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses den eksisterende bebyggelse.	<p>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om nye virksomheders visuelle fremtræden. Der skal lægges særlig vægt på en høj arkitektonisk standard gennem krav til udformning, materiale- og farvevalg. De ubebyggede arealer skal sikres et ordentligt udseende gennem krav til skiltning, parkerings- og udstillingsarealer.</p> <p>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om udformning, beplantning og løbende pleje, af grønne arealer mod områdets interne og omkransende veje, som sikrer et harmonisk og sammenhængende udseende.</p> <p>Der skal gennem lokalplanlægning fastsættes bestemmelser om terrænmodellering, så der kan opnås jordbalance i området.</p>
<b>Retningsgivende p- og opholds arealkrav</b>	<p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. 20 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutikker</p> <p>1 p-plads pr. 30 m<sup>2</sup> etageareal til udvalgswarebutikker</p> <p>1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv</p>	<p>Retningsgivende parkeringskrav:</p> <p>1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til administrative erhverv</p> <p>1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andre erhverv</p> <p>1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer</p>

	<p>1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer 1 p-plads pr. bolig 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.</p> <p>Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grundene.</p> <p>Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan p-kravet nedsættes.</p> <p>Retningsgivende krav til opholdsarealer: Erhverv - 5% af etagearealet Blandet bolig og erhverv - 10% af etagearealet Boligområder - 15% af etagearealet.</p>	<p>Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.</p> <p>Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grundene.</p> <p>Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.</p> <p>Retningsgivende krav til opholdsarealer: Erhverv - opholdsarealet skal være 10% af etagearealet.</p>
<b>Øvrige forhold</b>	<p><i>Bevaring</i> Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.</p> <p><i>Oversvømmelse og erosion</i> Hele eller dele af rammeområdet ligger inden for et område i risiko for oversvømmelse og/eller erosion.</p> <p>Ved lokalplanlægning for nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse skal der vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion.</p> <p>Nærmere information fremgår af 7.4 (T) - Retningslinje for oversvømmelse og erosion under menuen "Retningslinjer" og den generelle ramme "Klimatilpasning" under menuen "Rammer". Kort over fareområdet for oversvømmelse og erosion samt kilder til dette fremgår af kort 11 under menuen "kort".</p>	<p><i>Bevaring</i> Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.</p> <p><i>Oversvømmelse og erosion</i> Hele eller dele af rammeområdet ligger inden for et område i risiko for oversvømmelse og/eller erosion.</p> <p>Ved lokalplanlægning for nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse skal der vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion.</p> <p>Nærmere information fremgår af 7.4 (T) - Retningslinje for oversvømmelse og erosion under menuen "Retningslinjer" og den generelle ramme "Klimatilpasning" under menuen "Rammer". Kort over fareområdet for oversvømmelse og erosion samt kilder til dette fremgår af kort 11 under menuen "kort".</p>
<b>Miljøforhold</b>	Mindst tilladte miljøklasse er 1	Mindst tilladte miljøklasse er 1



	<p><i>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</i></p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 3</p> <p><i>Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.</i></p>	<p><i>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</i></p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 3</p> <p><i>Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.</i></p>
<b>Støj</b>	<p>I området er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7.</p>	<p>I området er de vejledende grænseværdier:</p> <p>55 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>45 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>40 dB alle dage 22-7.</p> <p>I naboområder til boligformål er de vejledende grænseværdier:</p> <p>45 dB hverdage 7-18 og lør. 7-14</p> <p>40 dB hverdage 18-22, lør. 14-22 og søn. 7-22</p> <p>35 dB alle dage 22-7.</p>
<b>Zonestatus</b>	Planlagt zone er byzone	Planlagt zone er byzone

### Vurdering af sammenhæng med kommuneplanens detailhandelsbestemmelser

Ændringerne i detailhandelsstrukturen i medfør af dette kommuneplantillæg stemmer godt overens med detailhandelsindholdet i Kommuneplan 2021-2033. Der ændres på afgrænsningen mellem to detailhandelsområder, men ikke på den overordnede detailhandelsstruktur / centerstruktur, og ændringerne understøtter fortsat hovedstrukturens mål for detailhandlen herunder:

- Det skal være nemt og bekvemt at handle i en stadig mere travl dagligdag.
- God tilgængelighed til især dagligvarebutikker.
- Bydelscentrene giver bydelen let adgang til dagligvarebutikker, gerne flere.
- Bydelscenteret fungerer som indkøbsmulighed for dagligvarer for opland omkring Snoghøj og som en mulighed for at købe ind på vej til og fra Fredericia.
- Bydelscenteret ønskes alene udnyttet til dagligvarer.
- Orienteret mod indkøb i bil, men også nærhed til boligområder og busruter.

Størrelsesbegrænsningerne i detailhandelsrammen for kommuneplanramme E.C.2 - Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej / Centerområde 8 i Kommuneplan 2021-2033 ændres jævnfør Detailhandelsundersøgelsens anbefalinger.

- Der tilføjes en mindstestørrelse på 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.
- Rammen forhøjes fra 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til 7.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- Maksimum størrelse for den enkelte dagligvarebutik hæves fra 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for dagligvarebutikker til 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Ovenstående ændringer giver mulighed for endnu en dagligvarebutik i bydelscenteret ved afkørsel 59, og ændrer på afgrænsningen mellem de to detailhandelsområder, men ikke på kommuneplanens overordnede detailhandelsstruktur eller retningslinjer.

# Forhold til anden planlægning og lovgivning

## Landsplanlægning

Bydelscenteret betjener stort set kun områdets opland. Det har ingen betydning ift. landsplanerne.

## Naturbeskyttelse – herunder Natura 2000

Der er ingen Natura 2000-områder i Fredericia Kommune. Nærmeste Natura-2000 område, Røjle Klint og Kasmose skov, område 111, ligger 4,8 km nordvest for planområdet på den anden side af Lillebælt.

Ca. 900 m vest for planområdet ligger Lillebælt, som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området.

På grund af afstanden fra Natura 2000-området og planområdets karakter vurderes kommuneplantillægget ikke at påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

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 ulovlige. Derudover er forsætlig forstyrrelse af disse arter, især i periode, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt. I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. De relevante arter for dette lokalområde er sydflagermus, dværgflagermus, vandflagermus, troldflagermus, markfirben og stor vandsalamander. Der er ingen potentielle levesteder for disse arter på de arealer, som bydelscenteret bliver udvidet med. Området er allerede bebygget, og den ændrede planlægning ændrer ikke væsentligt ved anvendelsen og udformningen af planområdets arealer. Kommuneplantillægget vurderes derfor ikke at forstyrre dyrene væsentligt.

Der er ingen beskyttet natur i området.

Skovbyggelinjen fra skovene øst for bydelscenteret rækker ind over hele bydelscenteret. Tillægget ændrer ikke på dette. Kommuneplantillægget ændrer ikke på de fremtidige bebyggelsesforhold eller strukturer i området, så det har ingen betydning for skovbyggelinjen.

## Kystnærhedszonen

Området er beliggende i den kystnære del af byzonen. I forbindelse med ændringer i de kystnære dele af byzonerne skal der vurderes på de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på, at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed, at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer, at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og at offentligheden sikres adgang til kysten. Kommuneplantillægget ændrer ikke på de fremtidige bebyggelsesforhold eller strukturer i området, så det har ingen betydning for kystnærhedszonen.

## Grundvands- og drikkevandsinteresser

Området er allerede udbygget med parkeringsplads og erhvervsbygninger og ligger ikke indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen planlagte fremtidige drikkevandsinteresser i området.

## Jordforurening

Området er ved kommuneplantillæggets udarbejdelse omfattet af områdeklassificeringen, der 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. Områdeklassificeringen medfører desuden, at al flytning af jord væk fra den enkelte ejendom er omfattet af anmeldeligt og skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.

Der er ingen kortlagte arealer indenfor området ved kommuneplantillæggets udarbejdelse.

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

### **Støj, røg og lugt fra trafik og virksomheder**

Lokalområdet er støjbelastet fra trafikstøj fra motorvejen og de større veje i lokalområdet. Der planlægges ikke for miljøfølsom anvendelse i området eller anvendelse, som kan medføre øget støj, røg eller lugt end det, der er mulighed for inden for nuværende ramme.

# Ændringer i medfør af kommuneplantillægget

Der ændres på den fysiske afgrænsning mellem de to kommuneplanrammer E.C.2 - Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej og E.E.6A – Erhvervsområde ved Snoghøj Landevej og Strevelinsvej og tilsvarende i retningslinjernes udpegning af hhv. Centerområde 8 - Bydelscenter, frakørsel 59 (E.C.2) og Centerområde 9 - Særligt pladskrævende, frakørsel 59 (E.E.1A, 1B og 1C, E.E.2B samt E.E.6A og 6B).

Med kommuneplantillægget overføres matriklerne 29bg Erritsø By, Erritsø og 29bi Erritsø By, Erritsø samt dele af de vejlitra, som forbinder de arealer: 7000dl, 7000dm og 7000ø Erritsø By, Erritsø til bydelscenteret – Centerområde 8 / kommuneplanramme E.C.2.

Afgrænsningen for Centerområde 9 / kommuneplanramme E.E.6A - Erhvervsområde ved Snoghøj Landevej og Strevelinsvej reduceres tilsvarende bydelscenterets udvidelse.

Kommuneplantillægget ændrer ligeledes på rammebestemmelserne for Centerområde 8 – Bydelscenter, frakørsel 59 (E.C.2) og kommuneplanramme E.C.2 i forhold til bruttoetagearealet til butikker, hæver max størrelse for dagligvarebutikker samt sætter ny minimumsstørrelse for udvalgsvarebutikker.

## Ændringer i rammer for lokalplanlægningen

### E.C.2 - Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej

Eksisterende og forslag til ny rammebestemmelse for E.C.2 - Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej kan ses af nedenstående tabel. Rød tekst er nyt i forhold til nuværende rammebestemmelse. Gennemstreget rød tekst markerer tekst, der skal fjernes i den nye rammebestemmelse, men som var med i den nuværende rammebestemmelse.

	Eksisterende kommuneplanramme	Forslag til ny kommuneplanramme
<b>Ramme</b>	E.C.2 - Bydelscenter, <del>Center 59 ved Snoghøj Landevej</del>	E.C.2 – Bydelscenter <del>ved afkørsel 59</del>
<b>Anvendelse</b>	<p>Generel anvendelse er centerområde.</p> <p>Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bydelscenter, butikker, butikker med særligt pladskrævende varer, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål.</p> <p>Centerområde, herunder dagligvare- og udvalgsvare-butikker, butikker til særligt pladskrævende varegrupper, offentlige formål, liberale erhverv, restaurant o. lign., mindre fremstillings- og servicevirksomhed i tilknytning til en butik.</p>	<p>Generel anvendelse er centerområde.</p> <p>Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bydelscenter, <del>butikker til lokalområdets forsyning</del>, butikker, butikker med særligt pladskrævende varer, <del>tankstation</del>, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål.</p> <p><del>Centerområde, herunder dagligvare- og udvalgsvare-butikker, butikker til særligt pladskrævende varegrupper, offentlige formål, liberale erhverv, restaurant o. lign., mindre fremstillings- og servicevirksomhed i tilknytning til en butik.</del></p> <p>Området må kun anvendes til funktioner der ikke giver gener for omgivelserne, dvs. miljøklasse 1-3.</p>

	<p>Området må kun anvendes til funktioner der ikke giver gener for omgivelserne, dvs. miljøklasse 1-3.</p> <p>Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker. Det samlede bruttoetageareal for udvalgs- og dagligvarebutikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Størrelsen på butikker til særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige <del>3.500</del> 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker. <b>Størrelsen på den enkelte udvalgsvarebutiks bruttoetageareal skal være minimum 500 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Det samlede bruttoetageareal for udvalgs- og dagligvarebutikker må ikke overstige <del>5.000</del> 7.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Størrelsen på butikker til særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Karakter</b>	<p>Center 59 er bydelscenter i Erritsø sammen med Erritsø Butikstorv. Centret er under opbygning. I dag er Rema 1000, Løvbjerg og Aldi etableret i området.</p> <p>Centret har god tilgængelighed til det overordnede vejnet, og der er gode kollektive busforbindelser til området.</p> <p>Det maksimale bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Rummeligheden til nye butikker er 300 m<sup>2</sup>. Det samlede butiksareal er på 4.700 m<sup>2</sup></p>	<p>Center 59 er bydelscenter i Erritsø <b>og Snoghøj-bydelen</b> sammen med Erritsø Butikstorv. <b>Centret er under opbygning.</b> I dag er Rema 1000, Løvbjerg og Aldi etableret i området.</p> <p>Centret har god tilgængelighed til det overordnede vejnet, og der er gode kollektive busforbindelser til området.</p> <p><b>Det maksimale bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Rummeligheden til nye butikker er 300 m<sup>2</sup>. Det samlede butiksareal er på 4.700 m<sup>2</sup></b></p>
<b>Mål</b>	<p>Målet er at udbygge centret som bydelscenter/centerområde for dagligvare- og udvalgsvarebutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service mv. for sammen med butikstorvet, at dække bydelens behov for detailhandel mv.</p> <p>Målet er at sikre, at nye byggerier opføres i en høj arkitektonisk standard, og at ubebyggede arealer får et ordentligt udseende</p>	<p>Målet er at udbygge <del>bydelscentret som bydelscenter/centerområde for med</del> <b>hovedsageligt</b> dagligvare- og udvalgsvarebutikker, liberale erhverv, offentlig og privat service mv. for sammen med <del>Erritsø butikstorvet</del>, at dække bydelens behov for detailhandel mv.</p> <p>Målet er at sikre, at nye byggerier opføres i en høj arkitektonisk standard, og at ubebyggede arealer får et ordentligt udseende</p>
<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b>	<p>Maksimal bebyggelsesprocent er 100% af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimale antal etager er 6</p> <p>Maksimal højde er 24 m</p> <p>Bebyggelsespct. max.: 100</p> <p>Etageantal max.: 6</p> <p>Bygningshøjde max.: 24 m</p>	<p>Maksimal bebyggelsesprocent er 100% af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimale antal etager er 6</p> <p>Maksimal højde er 24 m</p>
<b>Udstykning min.</b>	Rammen regulerer ikke udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning.
<b>Ny bebyggelse og arkitektur</b>	Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses den eksisterende bebyggelse.	Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses den eksisterende bebyggelse.

<p><b>Retningsgivende p- og opholds arealkrav</b></p>	<p>Retningsgivende parkeringskrav:  1 p-plads pr. 20 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutikker  1 p-plads pr. 30 m<sup>2</sup> etageareal til udvalgswarebutikker  1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv  1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer  1 p-plads pr. bolig</p> <p>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.</p> <p>Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grundene. Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan p-kravet nedsættes.</p> <p>Retningsgivende krav til opholdsarealer:  Erhverv - 5% af etagearealet  Blandet bolig og erhverv - 10% af etagearealet  Boligområder - 15% af etagearealet.</p>	<p>Retningsgivende parkeringskrav:  1 p-plads pr. 20 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutikker.  1 p-plads pr. 30 m<sup>2</sup> etageareal til udvalgswarebutikker.  1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv.  1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer.  <del>1 p-plads pr. bolig.</del></p> <p>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.</p> <p>Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grundene.  Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan p-kravet nedsættes.</p> <p>Retningsgivende krav til opholdsarealer:  Erhverv - 5% af etagearealet.  <del>Blandet bolig og erhverv - 10% af etagearealet</del>  <del>Boligområder - 15% af etagearealet.</del></p>
<p><b>Øvrige forhold</b></p>	<p><i>Bevaring</i>  Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.</p> <p><i>Oversvømmelse og erosion</i>  Hele eller dele af rammeområdet ligger inden for et område i risiko for oversvømmelse og/eller erosion.</p> <p>Ved lokalplanlægning for nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse skal der vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion.</p> <p>Nærmere information fremgår af 7.4 (T) - Retningslinje for oversvømmelse og erosion under menuen "Retningslinjer" og den generelle ramme "Klimatilpasning" under</p>	<p><i>Bevaring</i>  Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.</p> <p><i>Oversvømmelse og erosion</i>  Hele eller dele af rammeområdet ligger inden for et område i risiko for oversvømmelse og/eller erosion.</p> <p>Ved lokalplanlægning for nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse skal der vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion.</p> <p>Nærmere information fremgår af 7.4 (T) - Retningslinje for oversvømmelse og erosion under menuen "Retningslinjer" og den generelle ramme "Klimatilpasning" under menuen "Rammer". " Kort over fareområdet for</p>

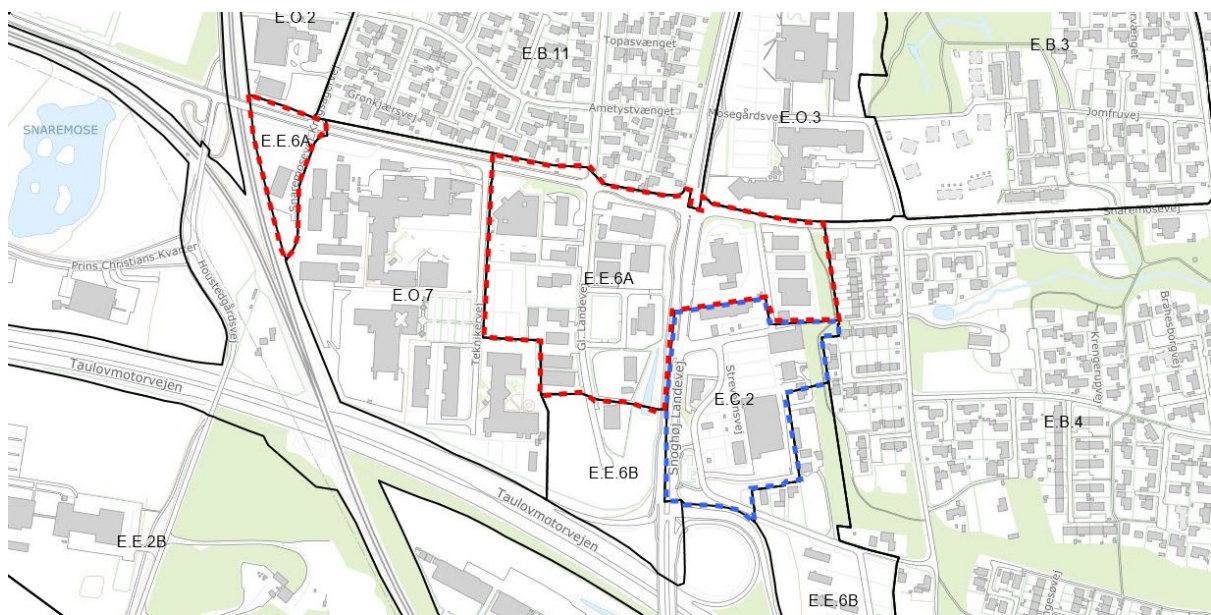
	<p>menuen "Rammer". " Kort over fareområdet for oversvømmelse og erosion samt kilder til dette fremgår af kort 11 under menuen "kort".</p>	<p>oversvømmelse og erosion samt kilder til dette fremgår af kort 11 under menuen "kort".</p>
<b>Miljøforhold</b>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1  <i>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</i></p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 3  <i>Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.</i></p>	<p>Mindst tilladte miljøklasse er 1  <i>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</i></p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 3  <i>Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.</i></p>
<b>Støj</b>	<p>I området 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.</p>	<p>I området 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.</p>
<b>Zonestatus</b>	Planlagt zone er byzone	Planlagt zone er byzone

### E.E.6A - Erhvervsområde ved Snoghøj Landevej og Strevelinsvej

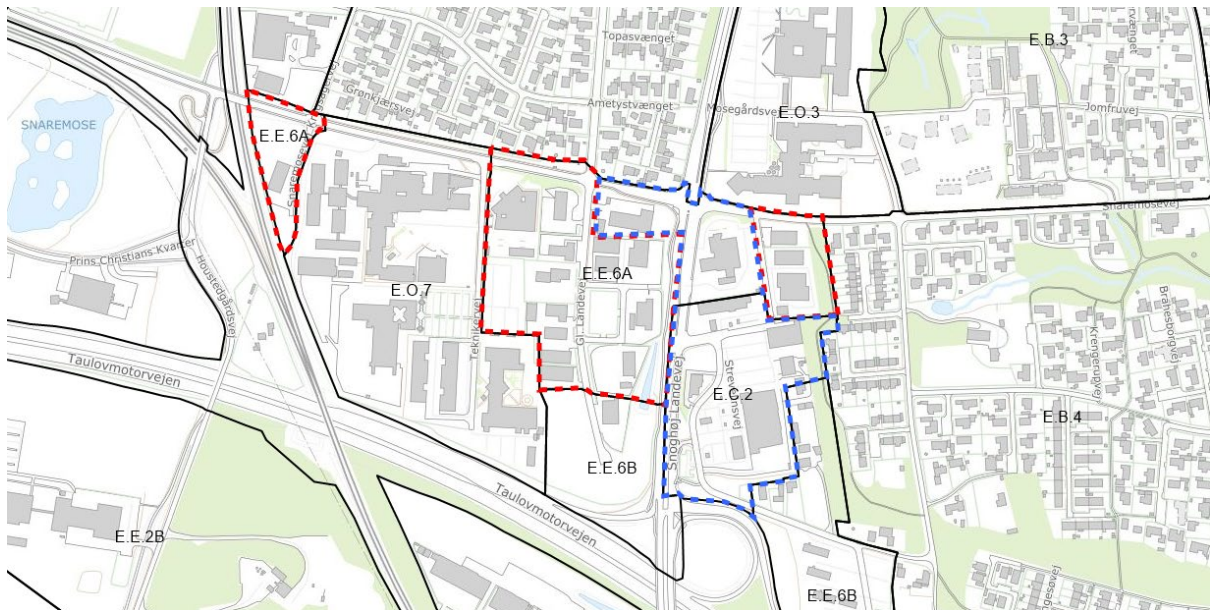
Rammebestemmelse for E.E.6A - Erhvervsområde ved Snoghøj Landevej og Strevelinsvej ændres ikke med dette kommuneplantillæg.

### Ændring i kommuneplanrammernes afgrænsning

Eksisterende og forslag til ny afgrænsning af de to berørte rammeområder E.C.2 og E.E.6A kan ses på de to nedenstående kort.



Kortet viser hidtidige afgrænsning af de to rammer E.C.2 (blå markering) og E.E.6A (røde markeringer)



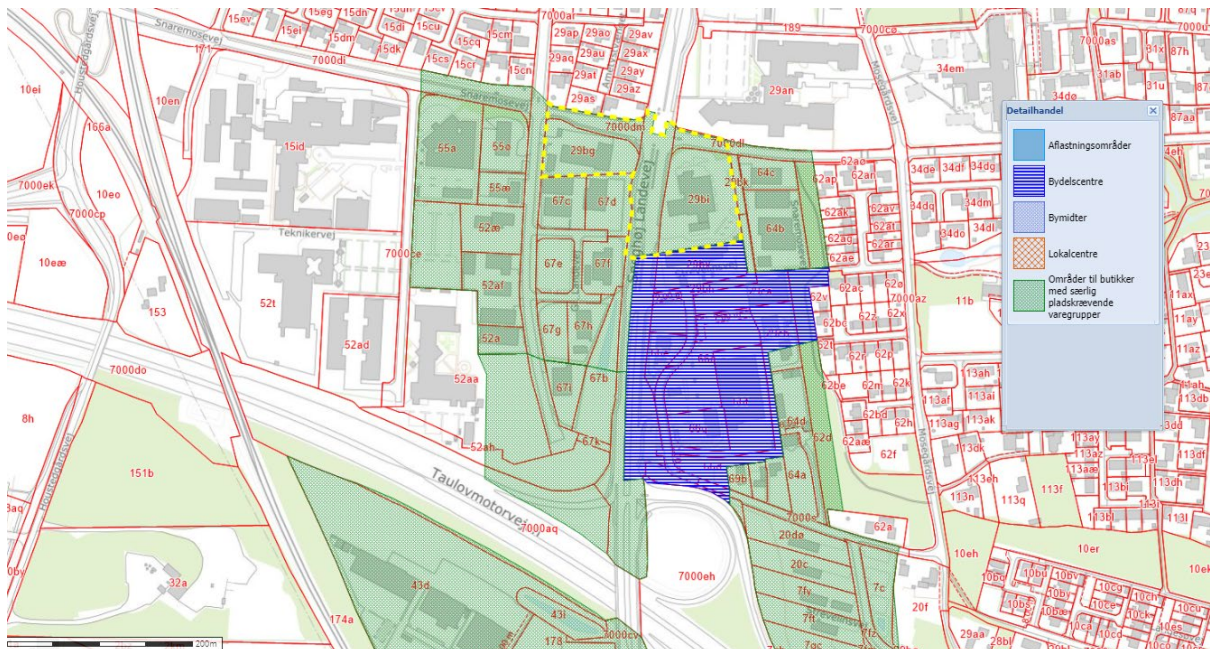
Kortet viser forslaget til ny afgrænsningen af de to rammer E.C.2 (blå markering) og E.E.6A (røde markeringer)

## Ændring i retningslinjer og retningslinjekort

Detailhandelsområderne er angivet på retningslinjekort 2: Byerne.

Grøn flademarkering er signatur for detailhandelsområde til særligt pladskrævende varer.

Blå skravering er signatur for bydelscenter.



Området markeret med gul afgrænsning skifter status fra detailhandelsområde til særligt pladskrævende varer (Område 9 til særligt pladskrævende varer ved afkørsel 59) til bydelscenter (Område 8. Bydelscenter 59).

Ændringen består af, at matrikel 29bg Erritsø By, Erritsø og matrikel 29bi Erritsø By, Erritsø samt dele af vejlitra 7000dm og 7000ø flyttes fra Centerområde 9 til Centerområde 8.



## Ændring i Generelle rammer for lokalplanlægningen - Detailhandel

Den fastsatte ramme for, hvor meget detailhandel, der må bygges i hvert centerområde fremgår af nedenstående skema, som er et udsnit af *Figur 2.4.2 Maksimale butiksstørrelser* i Kommuneplan 2021-2033 under de generelle rammer for lokalplanlægningen i forhold til Detailhandel. Skemaet beskriver de maksimale bruttoetagearealer, rest og øvre grænser for de forskellige detailhandelstyper.

Centerområde	Kategori	Maks. Brutto etage areal	Etage areal tilbage	Maks. butiks størrelse for dagligvare butikker	Maks. butiks størrelse for udvalgsvare-butikker	Maks. butiks størrelse for butikker med særligt plads krævende varegrupper
8. Bydelscenter, frakørsel 59 (E.C.2)	Bydelscenter	5.000 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup> *	3.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>

*Eksisterende generel rammebestemmelse for Centerområde 8*

*\* Tallet er reelt 0 m<sup>2</sup>, da Løvbjerg, Rema1000, Aldi og Apoteket har et areal på 5.008 m<sup>2</sup>. Dette er ikke rettet til i Kommuneplan 2021-2033.*

Med dette kommuneplantillæg ændres de fastsatte rammer for Centerområde 8 jævnfør nedenstående skema:

Centerområde	Kategori	Maks. brutto etage areal	Etage areal tilbage	Maks. butiks størrelse for dagligvare butikker	Maks. butiks størrelse for udvalgs vare-butikker	Maks. butiks størrelse for butikker med særligt plads krævende varegrupper
8. Bydelscenter, frakørsel 59 (E.C.2)	Bydelscenter	7.000 m <sup>2</sup>	1.992 m <sup>2</sup> *	5.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup> Minimum størrelse: 500 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>

*Forslag til ny generel rammebestemmelse for Centerområde 8*

*\* I ovenstående opgørelse er arealer til personalefaciliteter i de eksisterende butikker ikke trukket fra, da personalearealerne ikke er registeret særskilt i BBR. Arealer til personalefaciliteter kan trækkes fra i forhold til opgørelse af restrummelighed. Det vil give en større restrummelighed.*

## Ændringer i kommuneplanens redegørelse

Redegørelsesdelen i Kommuneplan 2021-2033 ændres ikke med dette kommuneplantillæg.

# Miljøvurdering af planer og programmer

Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021) gennemført en screening for, om kommuneplantillæg nr. 3 til kommuneplan 2021–2033 påvirker miljøet i en karakter og et omfang, der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling.

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

For planer for mindre områder på lokalt plan eller planer, der alene indeholder mindre ændringer i plangrundlaget gælder, at der kun skal gennemføres en miljøvurdering, hvis det må antages, at de kan få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 8, stk. 2.).

Der er screenet i forhold til biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv jf. lovens § 10 og bilag 3.

På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at kommuneplantillæg nr. 3 til kommuneplan 2021-2033 ikke skal miljøvurderes, da planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, som kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 2.

Jævnfør lovens § 32 skal Fredericia Kommune høre berørte myndigheder, inden der træffes afgørelse om, hvorvidt planen eller programmet er omfattet af krav om miljøvurdering. Fredericia Kommune har vurderet, at nabokommunerne Middelfart Kommune, Kolding Kommune, Vejle Kommune samt følgende styrelser; Miljøstyrelsen, Erhvervsstyrelsen samt Bolig- og Planstyrelsen kan være berørte myndigheder i forhold til dette kommuneplantillæg. Screeningen har derfor været sendt til kommentering hos de seks myndigheder fra 9. juni til 24. juni 2022.

**Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.**

Afgørelsen er truffet i henhold til § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Miljøscreeningen er vedlagt planforslaget som bilag, og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport er offentliggjort sammen med forslaget til Kommuneplantillæg nr. 3.