

Kommuneplantillæg

# Kommuneplantillæg nr. 2 - Boligområde ved Skansevej

**Kladde**

Tillægget er under udarbejdelse

**Fredericia  
Kommune**



## Indholdsfortegnelse

Indledning	3
Hvad er et kommuneplantillæg?	4
Retsvirkning og virke for	5
Offentliggørelse	6
Forudgående høring	7
Klagevejledning	8
Redegørelse	9
Formål	10
Baggrund	11
Eksisterende forhold i kommuneplanen	13
Hovedstruktur	14
Retningslinjer og retningslinjekort	19
Rammer og rammebestemmelser	21
Forhold til anden planlægning og lovgivning	29
Landsplanlægning	30
Naturbeskyttelse	31
Grundvands- og drikkevandsinteresser	32
Kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen	33
Kulturmiljøbeskyttelse	34
Fortidsminder - beskyttet område	35
Arkæologiske fund, museumsloven og beskyttede diger	36
Jordforurening	37
Trafikanlæg og andre infrastrukturanlæg	38
Støj, luft og lugt fra trafik og virksomheder	39
Risikovirksomheder og virksomheder med særlig beliggenhedskrav	40
Klimatilpasning og bæredygtighed	41
Ændringer i medfør af kommuneplantillægget	42
Ændring i rammebestemmelser og rammeafgrænsninger	43
Ændringer i retningslinjer og retningslinjekort	53
Ændring i kommuneplanens hovedstruktur	54
Miljøvurdering	61
Miljøscreening og afgørelse	62
N.B.2 - Boligområde ved Fælledvej	63

# Indledning

## Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplantillæg nr. 2 er et tillæg til Kommuneplan 2021 – 2033 for Fredericia Kommune.

Den fysiske planlægning reguleres gennem landsplanlægning, kommuneplanlægning og lokalplanlægning. Kommuneplanen revideres hvert fjerde år, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til den gældende kommuneplan. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal udarbejdes en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse. Der skal indhentes idéer og forslag i forbindelse med udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Ved mindre ændringer i kommuneplanen kan dette undlades.

## 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 tilkendegivelse 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, byggeloven og 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 deklarerationer. 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. 2 – Boligområde ved Skansevej. Forslaget er i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den xx.xx 2022 til den xx.xx 2022.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 2 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. 2, 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

Det har i perioden fra den 12. maj til den 26. maj 2022 været muligt at indsende bemærkninger inden udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

Der er indkommet én bemærkning om, at det er oplagt at opføre ældre- og seniorboliger i området pga. stor efterspørgsel på disse - samt muligheden for at indrette området med stier med høj tilgængelighed og nem adgang til grønne områder. Den indkomne bemærkning er indgået i det videre arbejde med kommuneplantillægget.

## Klagevejledning

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. 2 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. 2 er offentliggjort sammen med forslaget til Kommuneplantillæg nr. 2 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 2 udviklere, der ønsker at opføre boliger ved Skansevej.

Området er i Kommuneplan 2021-2033 en del af et mindre bydelscenter, men har i realiteten et omfang og en udformning, der giver en lav udnyttelse og efterspørgsel. De to udviklere har derfor anmodet om at få ændret de eksisterende rammer, så det i stedet bliver muligt at opføre tæt-lav boligbebyggelse.

Formålet med kommuneplantillægget er at øge udbuddet af attraktive boliger i Fredericia N. For at muliggøre dette aflyses kommuneplanramme N.C.4 - Bydelscenter ved Skansevej. I stedet vil området blive omfattet af kommuneplanramme N.B.2 - Boligområde ved Fælledvej, hvorved det bliver muligt at opføre boliger inden for det pågældende areal.

Den fysiske afgrænsning af kommuneplanramme N.B.2 - Boligområde ved Fælledvej udvides med dette kommuneplantillæg med matrikel nr. 27i, 27o, 27p, 27q samt en del af vejmatiklen vejlitra y, alle Fredericia Kobbeljorder, Fredericia, hvilket er en udvidelse af afgrænsningen, der kan være med til at skabe større sammenhæng i kvarteret omkring Trelde Skanse.

Kommuneplantillæg nr. 2 danner plangrundlag for Lokalplan 381 – Boliger ved Skansevej. Lokalplanen kan først vedtages, når plangrundlaget i kommuneplanen er ændret, da en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen.

## Baggrund

### Udviklingen inden for detailhandel

En kombination af den overordnede udvikling inden for detailhandel og de specifikke forudsætninger, som bydelscentret ved Skansevej er underlagt, har ført til, at bydelscentret ikke længere er attraktivt, hvilket har åbnet op for at planlægge for en anden anvendelse.

#### *Uddrag fra Detailhandelsanalysen fra 2020, der berører bydelscentret ved Skansevej*

...Bydelscentret ved Skansevej indeholder stort set ingen butikker, og udviklingen har vist, at det er vanskeligt at fastholde en lokal forsyning i bydelscentret. Med en beliggenhed midt i et boligområde, og uden særlig synlighed fra det overordnede vejnet, kan det være vanskeligt at udvikle detailhandlen her. Derfor anbefales det at nedskalere bydelscentret til et lokalcenter med en maksimal ramme på 3.000 m<sup>2</sup>. Den resterende del af arealrammen kan evt. overføres til nogle af de øvrige bydelscentre i den nordlige del af Fredericia. Hvis der ikke er interesse for at etablere butikker her, kan det også overvejes at sløjfe området som centerområde...  
*Detailhandelsanalysen 2020, Side 15*

...Nord for bymidten ligger fire bydelscentre og et område til særligt pladskrævende varer. Området under ét har i alt 25 butikker, hvor de fleste er placeret omkring Vesterbrogade og Egeskovvej. Bydelscentret ved Skansevej har i dag ingen butikker, og har siden 2014 mistet områdets eneste butik, Fakta. Fredericia Nord har generelt set flest dagligvarebutikker. Der er således 14 dagligvarebutikker og 11 udvalgsvarebutikker i området. Siden 2008 har Fredericia Nord mistet 12 butikker, herunder flere dagligvarebutikker som blomsterbutik, bager og endnu en Fakta. Meny er også åbnet i samme periode. Området har siden 2014 omvendt oplevet en stigning på 4 nye bilforhandlere. Der er dermed sket en forskydning af branchefordelingen i området, og bilforhandlere har således fået en større rolle, og dagligvarebutikkerne er blevet betydeligt færre og større...  
*Detailhandelsanalysen 2020, Side 32*

#### *Uddrag fra Detailhandelsanalysen fra 2020, der berører strukturudviklingen mod større og færre butikker*

I flere år er strukturudviklingen 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, hvilket kan ses på øgede markedsandele i butikker som SuperBrugsen, Meny og Føtex.  
*Detailhandelsanalysen 2020, Side 24*

### Bosætning

Der er generelt stor efterspørgsel på at opføre boliger. Området vest for skansen rummer mange specifikke kvaliteter, der øger attraktiviteten, herunder nærheden til skole, daginstitution, grønne områder og kort afstand til midtbyen. Udviklingen af

boligområder i den eksisterende by er i overensstemmelse med kommunens strategi om at fortætte, forny og skabe kvalitet i de eksisterende byområder.

*Uddrag fra Planstrategi 2019 omkring bosætning*

...Byudviklingen sker på et bæredygtigt grundlag og finder derfor fortrinsvis sted indenfor de eksisterende bygrænser. Gennem byomdannelse af utidssvarende byområder og gradvis fortætning af bebyggelser i centrale byområder, hvor det er muligt og ønskværdigt, øges kvaliteten i de eksisterende byer...

*Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune, side 13*

...For mange borgere er det væsentligt at kunne blive boende i lokalområdet, selv om livssituationen og boligbehovet ændrer sig. Der skal derfor arbejdes for mere blandede byområder med forskellige boligtyper. Det vil i realiteten ofte betyde byfortætning i eksisterende byområder via tæt-lav bebyggelse...

*Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune, side 13*

...Fredericia Kommunes fortsatte fokus på byomdannelse og byfortætning, sker ud fra et bæredygtighedsprincip om, at understøtte den eksisterende by frem for at tage nye arealer i brug. Dermed kan der gøres brug af den tilstedeværende infrastruktur i bred forstand, herunder veje, forsyningsvæsen, offentlig service mv. Gennem en fortætning af byen kan der skabes mere byliv, og når fortætningen sker med omtanke, kan kvaliteten i den eksisterende by højnes...

*Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune, side 14*

## Eksisterende forhold i kommuneplanen

Et kommuneplantillæg 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 Skansevej, som indeværende kommuneplantillæg aflyser. Detailhandlen er håndteret flere steder i Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune – både i:

- Hovedstruktur 2.4 - Detailhandel
  - Retningslinje 2.8 (F) - Retningslinje for detailhandelsområder, jf. kort 2
  - Retningslinje 2.10 (F) - retningslinje for bydelscentre, jf. redegørelsen.
- Nedjustering i antal bydelscentre fra 6 til 5.

Vedr.: Ramme-delen (både i generelle rammer for lokalplanlægningen og i den specifikke kommuneplanramme N.C.4 - Bydelscenter ved Skansevej).

## Hovedstruktur

### Hovedstruktur for Fredericia > 2.2 Boliger

Byrådets vision for Fredericia 2020 er, at Fredericia skal vokse. Med Bosætningsstrategi 2016-2020 har Byrådet fastlagt en ambitiøs målsætning om en årlig befolkningstilvækst på 350 personer, svarende til ca. 4.200 borgere i den kommende planperiode frem til 2032. Det forudsætter en øget tilflytning til kommunen.

Fredericia Kommune skal derfor øge sin attraktion som bosætningskommune, og her spiller udbuddet af boliger og bomiljøer en væsentlig rolle.

#### Mål og visioner

- At Fredericia er en attraktiv bosætningskommune.
- At Fredericia tilbyder attraktive, varierede, bæredygtige og mangfoldige boliger og bomiljøer i flot arkitektur.
- At Fredericia rummer et bredt udvalg af boligtyper og ejerformer, så forskellige boligønsker kan imødekommes.
- At der er høj kvalitet i arkitektur og byrum.
- At der opnås en balanceret boligsammensætning i de enkelte bydele og byområder.
- At byudvikling og byomdannelse sker på et bæredygtigt grundlag.
- At der sker en boligtilvækst på 212 boliger årligt.

### Hovedstruktur for Fredericia > 2.3 Byudvikling, byomdannelse og byfortætning

For at sikre, at der fortsat kan være plads til både by, natur, landskab og landbrug inden for kommunens begrænsede areal, er det nødvendigt at udnytte den eksisterende plads mere optimalt. Der arbejdes derfor fortsat med byfortætning, hvor det er muligt og ønskværdigt. Fokus er i høj grad rettet på at øge kvaliteten i de eksisterende byer.

#### Mål og visioner

- At der til enhver tid er et bredt udvalg af bosætningsmuligheder herunder byggegrunde, der imødekommer efterspørgslen.
- At byudvikling fortrinsvist finder sted indenfor de eksisterende bygrænser.
- At der findes plads til byudvikling bl.a. gennem omdannelse af utidssvarende byområder.
- At der sker en gradvis fortætning af bebyggelser i centrale byområder, hvor dette er muligt og ønskværdigt.

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

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.

Der er gennemført en analyse af detailhandlen i Fredericia Kommune i 2014 og igen i 2020. I den periode har kommunen under ét mistet ca. 15 butikker, men der er kommet flere nye og større butikker til. Samlet set er butikkernes omsætning

steget med ca. 200 mio. kr. i 2019 sammenlignet med 2013 (omsætningsdata er opgjort ekskl. bilforhandlere). I samme periode er forbruget indenfor detailhandel blandt borgerne i Fredericia Kommune stort set uændret.

## 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 ved Indre Ringvej i Fredericia Nord. Det Mørkeblå felt er bydelscentret N.C.4 - Bydelscenter ved Skansevej.

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

Det vurderes, at centerstrukturen underbygger målene for detailhandlen og bæredygtighed. Der kan endvidere placeres mindre butikker uden for centerområderne til lokalområdets forsyning.

Centerstrukturen svarer overvejende til centerstrukturen i Kommuneplan 2017-2029. Med kommuneplantillæg nr. 5 er lokalcentret i Taulov (TD.BE.2 og TD.E.5A) omdannet ved, at den østlige del af lokalcentret er nedlagt (TD.E.5A), mens den vestlige del af lokalcentret er forblevet uændret (TD.BE.2). I stedet er der udlagt et nyt lokalcenter 500 m længere mod øst (TD.E.6), hvor der i forvejen ligger en dagligvarebutik. Med kommuneplantillæg nr. 6 er flere erhvervsrammer i Kongens Kvarter sammenlagt til en erhvervsramme (TD.E.2A). I den forbindelse er detailhandelsbestemmelserne bortfaldet indenfor rammeområdet. Lokalcentret i DanmarkC er dermed nedlagt, og området til særligt pladskrævende varegrupper er indskrænket. Detailhandelskvoten til særligt pladskrævende varegrupper er uændret.

De fire bydelscentre i Fredericia Nord er små og har oplevet tilbagegang de senere år. Det kan derfor overvejes om et eller flere af områderne senere skal skifte status til lokalcentre eller helt udgå af detailhandelsstrukturen, så arealerne kan udlægges til boligområder.

#### ***Bydelscentrene***

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

Den nordlige del af bydelscentret ved Skansevej består af Kaltofte Vandtårn, en børnehave og en nedlagt varmecentral. Skansecentret har ikke indeholdt dagligvarebutikker siden 2014, hvorfor området reelt ikke har fungeret som bydelscenter de sidste otte år. Derfor planlægges der for en aflysning af bydelscentret, så området kan anvendes på anden vis.

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

I kommuneplanen er der fastsat retningslinjer for den samlede detailhandelsstruktur, herunder bymidter, bydelscentre, aflastningsområder, områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og lokalcentre.

#### ***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 butikker med særligt pladskrævende varegrupper.



Centerområde	Kategori	Maks. bruttoetageareal	Etageareal tilbage	Maks. butiksstørrelse for dagligvarebutikker	Maks. butiksstørrelse for udvalgsvarerbutikker	Maks. butiksstørrelse for butikker med særligt pladskrævende varegrupper
4. Bydelscenter Skansevej (N.C.4)	Bydelscenter	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	

*Maksimalt butiksstørrelser.*

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

### *Bydelscentre*

Ud over bymidten og aflastningsområdet har Fredericia seks bydelscentre. Fire bydelscentre ligger nord for Fredericia midtby. To bydelscentre ligger i den sydlige del. Bydelscentrene rummer hovedsageligt dagligvarebutikker i form af supermarkeder, discountbutikker og enkelte specialbutikker. Bydelscentrenes dagligvarebutikker omsatte i 2019 for i størrelsesordenen 650 mio. kr. svarende til knap halvdelen af den samlede dagligvareomsætning i Fredericia Kommune. Dagligvareomsætningen i bydelscentrene er steget med 100 mio. kr. siden 2013. Udvalgsvarerhandlen i bydelscentrene er begrænset til få butikker.

Der er betydelig forskel på bydelscentrene i Fredericia nord og i den sydlige del af Fredericia. Bydelscentrene i den nordlige del af byen har stort set kun dagligvarehandel. Samlet er dagligvareomsætningen i den nordlige del af byen på ca. 343 mio. kr. svarende til ca. 25 pct. af dagligvareomsætningen i kommunen. I den nordlige del er der også enkelte dagligvarebutikker uden for centerområderne, bl.a. ved Treldevej og ved hjørnet af Indre Ringvej og Egeskovvej. Bydelscentrene i den sydlige del af byen havde i 2019 en dagligvareomsætning på ca. 309 mio. kr. svarende til ca. 23 pct. af dagligvareomsætningen i kommunen.

Facts om bydelscentre i Fredericia nord:

I bydelscentret ved Vesterbrogade ligger Netto, enkelte specialbutikker som bager og slagter, og der er etableret en Meny. Bydelscentret ved Nymarksvej rummer Super Brugsen, Netto og en stor genbrugsbutik. Bydelscentret ved Skanseparken har i dag ingen butikker, kun et pizzeria. Bydelscentret ved Højdepunktet ved Egeskovvej rummer en enkelt udvalgsvarerbutik. Der er ingen dagligvarebutikker i området. I områderne nord for bymidten blev der i 2019 omsat for omkring 400 mio. kr. svarende til ca. 18 pct. af kommunens samlede omsætning. Ca. 85 pct. af områdets omsætning kan tilskrives dagligvarebutikkerne.

### *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.

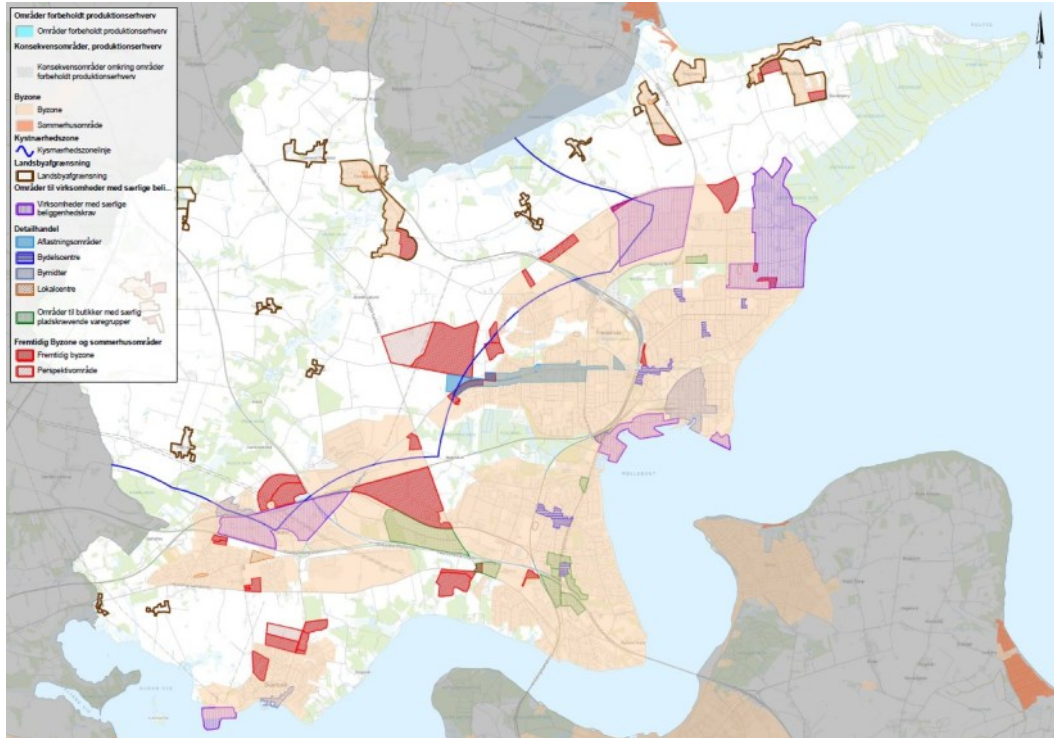
Målene for de enkelte områdetyper, bymiljøet, tilgængeligheden og de forudsatte oplande er:

- Bydelscentre ved Højdepunktet på Egeskovvej og Skansevej har i dag ingen dagligvarebutikker. Deres status som bydelscentre fastholdes indtil videre, men det kan overvejes, om centrene skal skifte status til lokalcentre eller helt udgå af detailhandelsstrukturen, så arealerne kan udlægges til boligområder. Det er muligt at komme til og fra bydelscentret ved Højdepunktet på Egeskovvej med kollektiv transport. Der er længere gangafstand til busstoppesteder fra bydelscentret ved Skansevej.

## Retningslinjer og retningslinjekort

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

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



retningslinjekort 2 i Kommuneplan 2021-2033.

#### Redegørelse

Detailhandelen skal først og fremmest koncentreres i bymidterne for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt samt skabe et livligt bymiljø. Aflastningsområder og områder til særligt pladskrævende varer supplerer bymidterne med de butikker og andre funktioner, der på grund af deres størrelse og funktion ikke kan indpasses i bymidterne.

Fredericia Kommunes detailhandelsstruktur består af en række bymidter og bydelcentre, et aflastningsområde og områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Desuden er der udpeget en række lokalcentre. Områder udpeget til detailhandel kan ses på kort 2.

Endelig findes der enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning, som ikke er vist på kort. Det fremgår af rammerne for lokalplanlægningen, hvor sådanne butikker kan ligge.

Redegørelse for kommunens detailhandelsstruktur fremgår af afsnit 2.4 Detailhandel under menuen "Hovedstruktur for Fredericia".

### Retningslinjer > 2 Byerne > 2.10 (F) Retningslinje for bydelcentre

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 kort 2.

### *Redegørelse*

Byer over 20.000 indbyggere har mulighed for at afgrænse bydelscentre i den centrale del af bydele, og Fredericia har afgrænset 6 bydelscentre i kommuneplanen.

Byer over 40.000 indbyggere fastsætter selv det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i det enkelte bydelscenter. Butiksstørrelserne følger de generelle regler i Planloven for dagligvarer og udvalgsvarer. De fastsatte rammer for Fredericia Kommunes bydelscentre fremgår af skemaet i den generelle ramme "Detailhandel" under menuen "Rammer".

## Rammer og rammebestemmelser

### 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 lokalområdets daglige forsyning, og mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

#### 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. bruttoetageareal	Etageareal tilbage	Maks. butiksstørrelse for dagligvarebutikker	Maks. butiksstørrelse for udvalgsvarerbutikker	Maks. butiksstørrelse for butikker med særligt pladskrævende varegrupper
4. Bydelscenter Skansevej (N.C.4)	Bydelscenter	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	

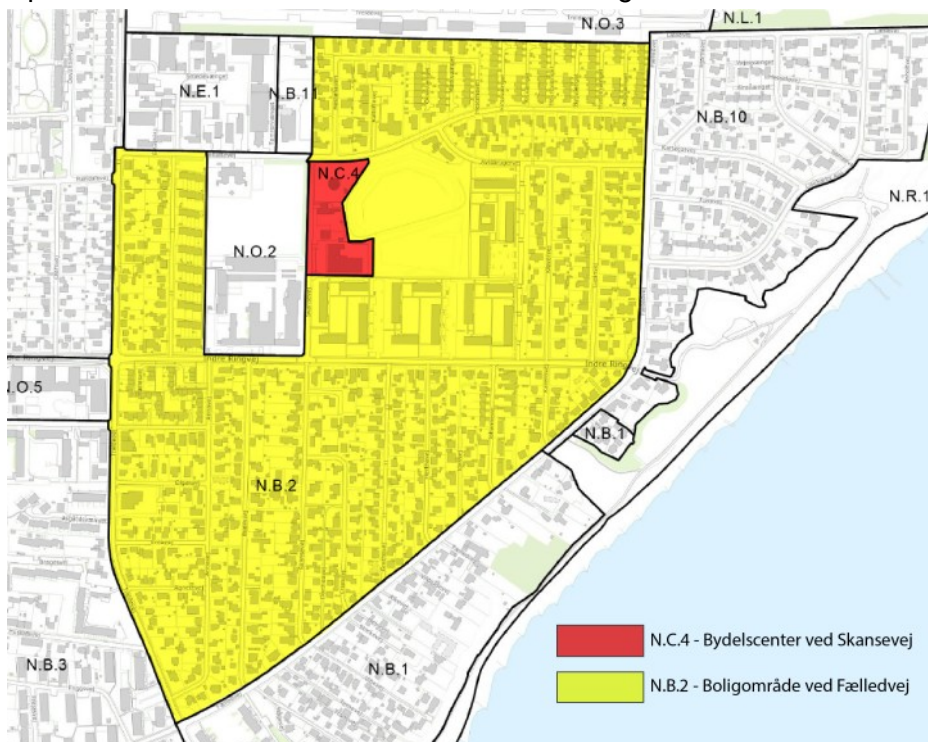
*Maksimale butiksstørrelser.*

#### Vurdering af sammenhæng med kommuneplanens detailhandelsbestemmelser

Ændringerne i detailhandelsstrukturen i medfør af dette kommuneplantillæg stemmer godt overens med detailhandelsindholdet i Kommuneplan 2021-2033. Der aflyses et mindre bydelscenter, hvor rummeligheden på 1000 m<sup>2</sup> ikke har været

udnyttet i otte år, og som i Detailhandelsanalysen 2020 vurderes at være utidssvarende, og en aflysning vurderes at være hensigtsmæssig.

### Specifikke rammer > Fredericia Nord > N.C.4 og N.B.2



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

	N.C.4 - Bydelscenter ved Skansevej	N.B.2 - Boligområde ved Fælledvej
<b>Karakter</b>	<p>Det lille bydelscenter ved Skansevej består af butikker og offentlig og privat service, i en lav bebyggelse. Området er fuldt udbygget, men der er mulighed for fornyelse og omdannelse. Bebyggelsen fra 1970'erne er tidstypisk og området trænger til et arkitektonisk løft. I den nordligste del af området står et vandtårn.</p>	<p>Området vest for Fælledvej består af varieret åben-lav bebyggelse nord og syd for Indre Ringvej. Bebyggelsen er fra 1910'erne op til 1970'erne. Gaderne syd for Indre Ringvej har pigenavne og nord for Indre Ringvej er vejene navngivet efter kornsorter. Der ligger tre tæt-lav bebyggelser og et større etagebyggeri, Skanseparken, i området. Nord for Skanseparken ligger en af skanserne, som er fredet. I naboområdet ligger på Skansevej et lille lokalcenter, Skansecenteret.</p>

<b>Mål</b>	Området skal fastholde sin struktur som bydelscenter med butikker og offentlig og privat service. Det er målet at give området et arkitektonisk løft samtidig med, at der er mulighed for at øge bygningshøjden til 2 etager.	Områdets struktur og bebyggelsestæthed ønskes fastholdt. Der kan derfor ikke udstykkes nye grunde til selvstændig bebyggelse. Der må kun være en bolig pr. grund.
------------	---	---

<p><b>Anvendelse</b></p>	<p>Generel anvendelse er <b>centerområde</b></p> <p>Specifik anvendelse er angivet til <b>kontor- og serviceerhverv, bydelscenter, butikker, område til offentlige formål</b></p> <p>Centerområde, bydelscenter. Indenfor området kan etableres butikker, offentlig og privat service og området kan anvendes til virksomheder, som kun giver ringe påvirkning af omgivelserne, dvs. miljøklasse 1 - 2, f.eks. som kontorerhverv og lignende funktioner.</p> <p>Der må indrettes lokaler til foreningsformål. Det maksimale bruttoetageareal til butikker er 1000 m<sup>2</sup>. Der må maksimalt opføres 1.000 m<sup>2</sup> yderligere bruttoetageareal for butikker i bydelscentret.</p>	<p>Generel anvendelse er <b>boligområde</b></p> <p>Specifik anvendelse er angivet til <b>boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, butikker til lokalområdets forsyning, butikker, område til offentlige formål</b></p> <p>Boligområde, åben-lav, tæt-lav og etageboliger. Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen. Ud mod Treldevej må der være mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte dagligvarebutik må max. være 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter, og den enkelte udvalgsvarerbutik må max. være på 500 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter. Samlet må der maksimalt opføres 2.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal i rammeområdet.</p>
<p><b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b></p>	<p>Maksimal bebyggelsesprocent er <b>60%</b> af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimalt antal etager er <b>2</b></p> <p>Vandtårnet og lignende funktioner kan opføres i større højde.</p>	<p>I mange ældre, høje villaer med enfamilieboliger er der mulighed for at indrette beboelsesrum i tagrummet over tagetagen. Dette giver</p>



		<p>en ekstra tagetage, så ejendommen i nogle tilfælde overskrider kommuneplanens rammer for etageantal, der tillader enten én etage med udnyttet tagetage eller 2 fulde etager.</p> <p>Kommunen er indstillet på at acceptere denne overskridelse af etageantallet, hvis bygningsreglementets krav overholdes, og bygningens ydre volumen ikke udvides.</p> <p>Grundstørrelse min.: Der kan ikke ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse. Der må kun være en bolig pr. grund.</p> <p><b>For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder</b></p> <p>Maksimal bebyggelsesprocent er <b>30%</b> af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimale antal etager er <b>2</b></p> <p><b>For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder</b></p> <p>Maksimal bebyggelsesprocent er <b>40%</b> af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimale antal etager er <b>2</b></p> <p><b>For 'Etageboligbebyggelse' gælder</b></p> <p>Maksimal bebyggelsesprocent er <b>60%</b> af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimale antal etager er <b>3,5</b></p>
<b>Udstykning</b>	Rammen regulerer ikke udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning

<p><b>Ny bebyggelse og arkitektur</b></p>	<p>Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse. Facader skal fremstå enkle.</p>	<p>Ny bebyggelse kan opføres som åben-lav, tæt-lav og etageboliger, såfremt der opnås en god helhedsvirkning med naboejendommene. Etageboliger kan kun opføres som erstatningsbyggeri for eksisterende etageboliger. Det eksisterende boligområde er udbygget. Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.</p>
<p><b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b></p>	<p>Retningsgivende krav opholdsarealer: Erhverv - 5% af etagearealet. 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. 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. 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 opholdsarealer: Åben-lav - bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal. Tæt-lav og etageboligbyggeri - opholdsarealet skal være 100% af etagearealet. Hvis der anlægges større samlede opholdsarealer, kan kravet efter nærmere vurdering nedsættes. Retningsgivende parkeringskrav: 2 p-pladser pr. åben-lav bolig. 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig. 1 p-plads pr. etagebolig. Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.</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 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>
<p><b>Zonestatus</b></p>	<p>Planlagt zone er <b>byzone</b></p>	<p>Planlagt zone er <b>byzone</b></p>



## Forhold til anden planlægning og lovgivning (1)

## Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanredegørelsen og de statslige interesser i kommuneplanlægningen og afspejler de statslige mål og beslutninger.

## Naturbeskyttelse

### Natura 2000

Planområdet ligger i nærheden af Lillebælt, som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området. Omkring 4 km sydøst for lokalplanområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde

Omkring 11 km syd for planområdet ligger Natura 2000-område nr. 112, Lillebælt, som omfatter del af Lillebælt syd for Fænø. Området er udpeget som habitat-, ramsar- og fuglebeskyttelsesområde..

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

### Habitatdirektivet

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

I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter.

Den ændrede planlægning ændrer kun væsentligt ved anvendelsen og udformningen af det område, der vil høre under lokalplan 381. Inden for det område er der ikke kendskab til de relevante arter eller levesteder for disse. Kommuneplantillægget vurderes derfor ikke at forstyrre dyrene væsentligt

## Grundvands- og drikkevandsinteresser

Området er allerede udbygget 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.



## Kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen

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 vil medføre mindre ændringer i de bebyggelsesregulerende bestemmelser for det område, der bliver berørt af aflysningen af bydelscentret, som i stedet vil blive omfattet af N.B.2. Det vurderes dog ikke at have betydning for kystnærhedszonen, da området i forvejen er omgivet af bebyggelse

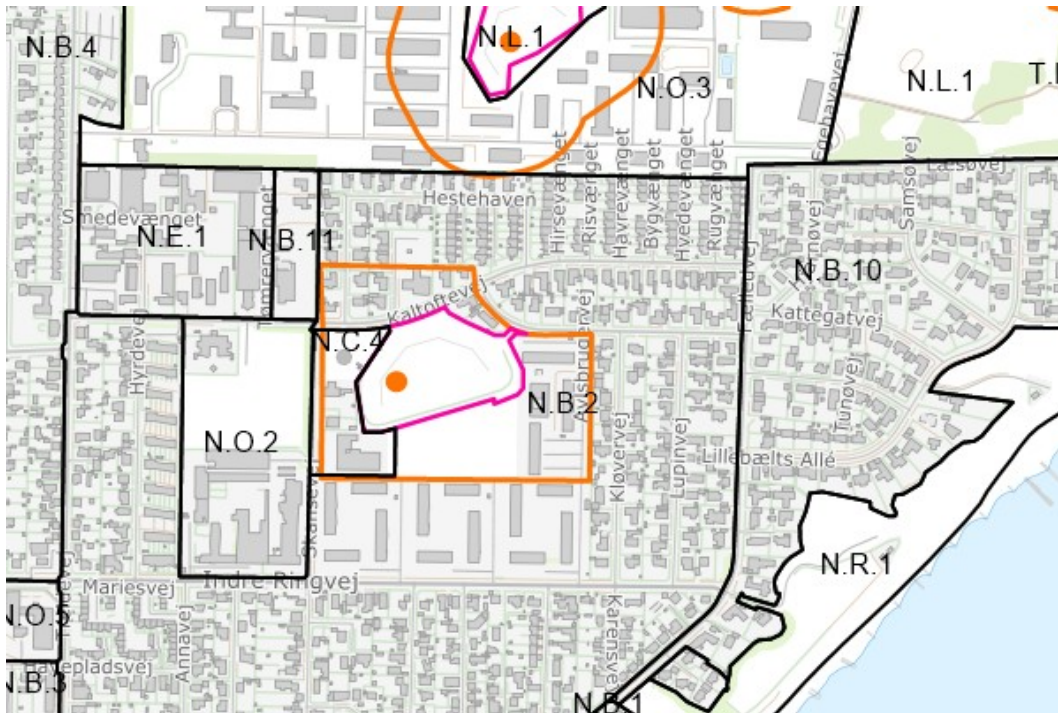
## Kulturmiljøbeskyttelse

Der er ikke udpeget særlige kulturmiljøer inden for området.

## Fortidsminder - beskyttet område

I den nordlige del af kommuneplanramme N.B.2 - Boligområde ved Fælledvej ligger Skanse IV (Trelde Skanse), der er et fredet fortidsminder.

Efter Naturbeskyttelsesloven må der ikke ske ændringer inden for 100 meter omkring synlige fortidsminder uden tilladelse. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes betydning som landskabslementer, herunder fortidsmindernes betydning som monumenter og indsynet til og udsynet fra fortidsminderne.



## Arkæologiske fund, museumsloven og beskyttede diger

Generelt er området allerede bebygget, hvorfor der forventes at være lav risiko for at påtræffe fortidsminder. Det gælder dog stadig, at såfremt der ved et gravearbejde fremkommer arkæologiske spor skal arbejdet indstilles og Vejlemuseerne kontaktes.

## Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurenede jord.

Området ligger indenfor områdeklassificeringen. Områdeklassificeringen betyder, at jorden i området som udgangspunkt er let forurenede, 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.

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

## Trafikanlæg og andre infrastrukturanlæg

I forhold til gældende planlægning, hvor området er udlagt til bydelscenter, vil ændret anvendelse til boligområde reducere trafikmængden.

## Støj, luft og lugt fra trafik og virksomheder

En del af den eksisterende ramme N.B.2 - Boligområde ved Fælledvej er støjbelastet af trafikstøj fra Indre Ringvej. Området der, efter kommuneplantillæggets ændring af rammeafgrænsninger, vil være omfattet af N.B.2. ligger udenfor støjkonsekvenszoner jævnfør Kort 13 Tekniske anlæg og støj i Kommuneplan 2021-2033. Inden for det pågældende område planlægges der for boliger, hvilket ikke medfører øget støj, røg eller lugt i forhold til det, der er mulighed for inden for nuværende ramme.

## Risikovirksomheder og virksomheder med særlig beliggenhedskrav

Det berørte område ligger uden for sikkerheds- og planlægningszoner for risikovirksomheder.



## Klimatilpasning og bæredygtighed

Området vurderes ikke at være særligt udsat i forhold til oversvømmelse forårsaget af ekstremregn.

Området ligger ca. 600 m fra kysten og 28 meter over almindelig vandstand, hvorfor der ikke er risiko for oversvømmelse fra havet.

Kommuneplantillægget indeholder ikke bestemmelser eller medfører ændringer, der har betydning for klimatilpasning og bæredygtighed.

## Ændringer i medfør af kommuneplantillægget (1)

## Ændring i rammebestemmelser og rammeafgrænsninger

### Ændringer > Generelle rammer for lokalplanlægningen > Detailhandel

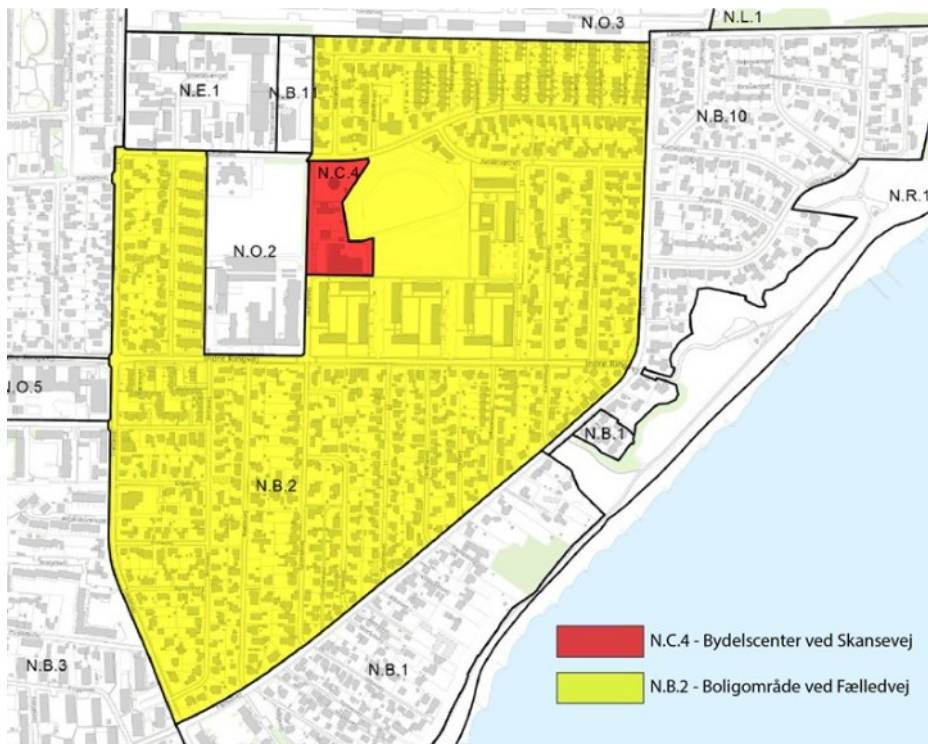
Afsnit før kommuneplantillægget	Afsnit før kommuneplantillægget
<p>Kommunens centerstruktur er opdelt i følgende centertyper:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fredericia bymidte, inkl. Kanalbyen, som hovedcenter</li> <li>• Aflastningsområdet i Fredericia Vest</li> <li>• Bymidterne i Taulov og Skærbæk</li> <li>• Seks bydelscentre i Fredericia og Erritsø</li> <li>• Seks områder til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper</li> <li>• Seks lokalcentre</li> </ul> <p>Uden for centerområderne må der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, og mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.</p>	<p>Kommunens centerstruktur er opdelt i følgende centertyper:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fredericia bymidte, inkl. Kanalbyen, som hovedcenter</li> <li>• Aflastningsområdet i Fredericia Vest</li> <li>• Bymidterne i Taulov og Skærbæk</li> <li>• Seks bydelscentre i Fredericia og Erritsø</li> <li>• <b>Seks Fem</b> områder til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper</li> <li>• Seks lokalcentre</li> </ul> <p>Uden for centerområderne må der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, og mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.</p>

Centerområde N.C.4 udgår af Figur 2.4.2 - Maksimale butiksstørrelser.

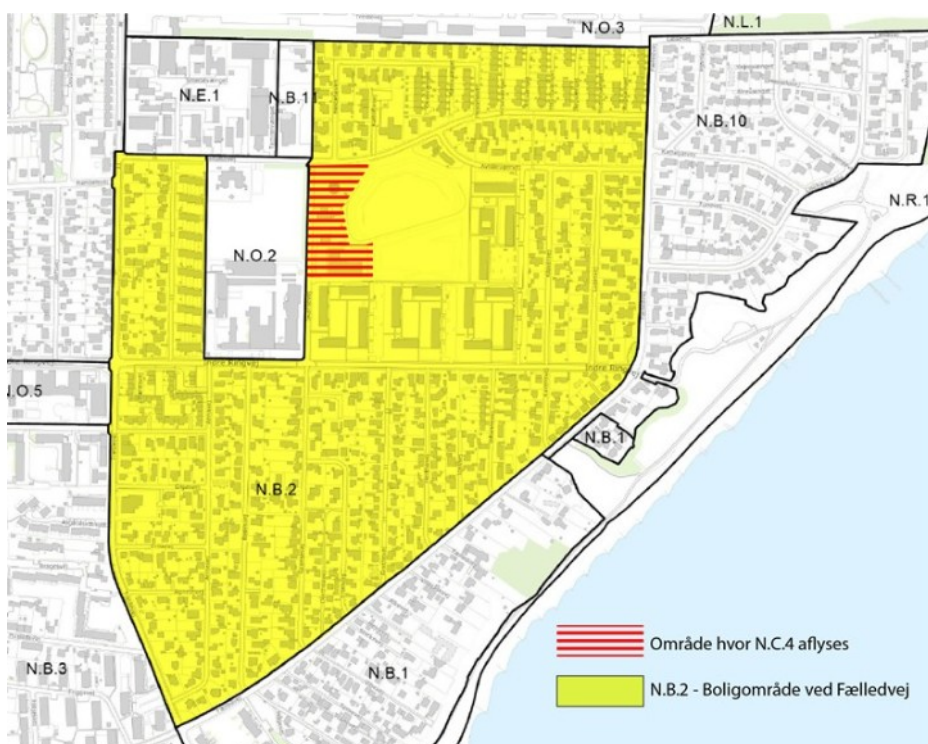
Centerområde	Kategori	Maks. bruttoetageareal	Etageareal tilbage	Maks. butiksstørrelse for dagligvarebutikker	Maks. butiksstørrelse for udvalgsvarerbutikker	Maks. butiksstørrelse for butikker med særligt pladskrævende varegrupper
<b>4- Bydelscenter Skansevej (N.C.4)</b>	<b>Bydelscenter</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>	

Maksimale butiksstørrelser.

### Ændringer > Specifikke rammer > Ændringer i rammeafgrænsninger > N.C.4 og N.B.2



Specifikke rammer før kommuneplantillægget.



Specifikke rammer efter kommuneplantillægget.

**Kommuneplanramme nr. N.C.4 – Bydelscenter ved Skansevej**

Kommuneplantillægget aflyses kommuneplanramme N.C.4 - Bydelscenter ved Skansevej.

**Kommuneplanramme nr. N.B.2 – Boligområde ved Fælledvej**

Kommuneplantillægget ændrer rammeafgrænsningen for kommuneplanramme N.B.2 - Boligområde ved Fælledvej, så matrikel nr. 27i, 27o, 27p, 27q samt en del af vejlitra Y, alle Fredericia Kobbeljorder, Fredericia bliver omfattet af rammen.

Ændringer > Specifikke rammer > Ændringer i rammebestemmelser > N.B.2

*Kommuneplanramme N.B.2 – Boligområde ved Fælledvej*

Kommuneplantillægget ændrer i rammebestemmelserne for N.B.2 -Boligområde ved Fælledvej, så mindstegrundstørrelsen for tæt lav boligbebyggelse reduceres fra 400 m<sup>2</sup> til 315 m<sup>2</sup> for den del der udgøres af matrikel nr. 27p og 27q, Fredericia Kobbeljorder, Fredericia.

	<b>Eksisterende kommuneplanramme</b>	<b>Forslag til ny kommuneplanramme</b>
<b>Ramme</b>	N.B.2 - Boligområde ved Fælledvej	N.B.2 - Boligområde ved Fælledvej
<b>Karakter</b>	<p>Området vest for Fælledvej består af varieret åben-lav bebyggelse nord og syd for Indre Ringvej. Bebyggelsen er fra 1910'erne op til 1970'erne.</p> <p>Gaderne syd for Indre Ringvej har pigenavne og nord for Indre Ringvej er vejene navngivet efter kornsorter. Der ligger tre tæt-lav bebyggelser og et større etagebyggeri, Skanseparken, i området. Nord for Skanseparken ligger en af skanserne, som er fredet.</p> <p><del>I naboområdet ligger på Skansevej et lille lokcenter, Skansecenteret.</del></p>	<p>Området vest for Fælledvej består af varieret åben-lav bebyggelse nord og syd for Indre Ringvej. Bebyggelsen er fra 1910'erne op til 1970'erne.</p> <p>Gaderne syd for Indre Ringvej har pigenavne og nord for Indre Ringvej er vejene navngivet efter kornsorter. Der ligger tre tæt-lav bebyggelser og et større etagebyggeri, Skanseparken, i området. Nord for Skanseparken ligger en af skanserne, som er fredet. Vest for skansen ligger Kaltofte Vandtårn, en børnehave, en nedlagt varmecentral samt Skansecentret, hvor der tidligere har været dagligvarebutik.</p>

	<b>Eksisterende kommuneplanramme</b>	<b>Forslag til ny kommuneplanramme</b>
<b>Mål</b>	Områdets struktur og bebyggelsestæthed ønskes fastholdt. Der kan derfor ikke udstykkes nye grunde til selvstændig bebyggelse. Der må kun være en bolig pr. grund.	Områdets struktur og bebyggelsestæthed ønskes fastholdt. Der kan derfor ikke udstykkes nye grunde til selvstændig bebyggelse. Der må kun være én bolig pr. grund. <b>Undtaget herfra er lokalplanområde 381, der består af matrikel nr. 27p og 27q, begge Fredericia Kobbeljorder, Fredericia. Inden for det pågældende område kan der udstykkes grunde til boligbebyggelse, og mindste grundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse reduceres fra 400 m<sup>2</sup> til 315 m<sup>2</sup>.</b>

	<b>Eksisterende kommuneplanramme</b>	<b>Forslag til ny kommuneplanramme</b>
<b>Anvendelse</b>	<p>Generel anvendelse er <b>boligområde</b>  Specifik anvendelse er angivet til <b>boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, butikker til lokalområdets forsyning, butikker, område til offentlige formål</b></p> <p>Boligområde, åben-lav, tæt-lav og etageboliger.</p> <p>Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen. Ud mod Treldevej må der være mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte dagligvarebutik må max. være 1.000 m<sup>2</sup>. bruttoetagemeter, og den enkelte udvalgsvarebutik må max. være på 500 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter. Samlet må der maksimalt opføres 2.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal i rammeområdet.</p>	<p>Generel anvendelse er <b>boligområde</b>  Specifik anvendelse er angivet til <b>boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, butikker til lokalområdets forsyning, butikker, område til offentlige formål, tekniske anlæg</b></p> <p>Boligområde, åben-lav, tæt-lav og etageboliger.</p> <p>Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen. Ud mod Treldevej må der være mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte dagligvarebutik må max. være 1.000 m<sup>2</sup>. bruttoetagemeter, og den enkelte udvalgsvarebutik må max. være på 500 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter. Samlet må der maksimalt opføres 2.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal i rammeområdet.</p>
<b>Bebyggelsesregulerende Bestemmelser</b>	<p>Bebyggelsespct. max.: 30 for åben-lav  Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav  Bebyggelsespct. max.: 60 for etageboliger</p>	<p>Bebyggelsespct. max.: 30 for åben-lav  Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav  Bebyggelsespct. max.: 60 for etageboliger</p>

	<b>Eksisterende kommuneplanramme</b>	<b>Forslag til ny kommuneplanramme</b>
	<p>Etageantal max.: 2 for åben-lav Etageantal max.: 2 for tæt-lav Etageantal max.: 3½ for etageboliger I mange ældre, høje villaer med enfamilieboliger er der mulighed for at indrette beboelsesrum i tagrummet over tagetagen. Dette giver en ekstra tagetage, så ejendommen i nogle tilfælde overskrider kommuneplanens rammer for etageantal, der tillader enten en etage med udnyttet tagetage eller 2 fulde etager. Kommunen er indstillet på at acceptere denne overskridelse af etageantallet, hvis bygningsreglementets krav overholdes, og bygningens ydre volumen ikke udvides. Grundstørrelse min.: Der kan ikke ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse. Der må kun være en bolig pr. grund.</p> <p><b>For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder</b> Maksimal bebyggelsesprocent er <b>30%</b> af det enkelte jordstykke Maksimalt antal etager er <b>2</b></p> <p><b>For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder</b> Maksimal bebyggelsesprocent er <b>40%</b> af det enkelte jordstykke</p>	<p>Etageantal max.: 2 for åben-lav Etageantal max.: 2 for tæt-lav Etageantal max.: 3½ for etageboliger I mange ældre, høje villaer med enfamilieboliger er der mulighed for at indrette beboelsesrum i tagrummet over tagetagen. Dette giver en ekstra tagetage, så ejendommen i nogle tilfælde overskrider kommuneplanens rammer for etageantal, der tillader enten en etage med udnyttet tagetage eller 2 fulde etager. Kommunen er indstillet på at acceptere denne overskridelse af etageantallet, hvis bygningsreglementets krav overholdes, og bygningens ydre volumen ikke udvides. Grundstørrelse min.: Der kan ikke ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse. Der må kun være én bolig pr. grund. <b>Undtaget herfra er lokalplanområde 381. Inden for lokalplanområdet reduceres mindste grundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse fra 400 m2 til 315 m2.</b></p> <p><b>For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder</b> Maksimal bebyggelsesprocent er <b>30%</b> af det enkelte jordstykke Maksimalt antal etager er <b>2</b></p>



	Maksimale antal etager er <b>Eksisterende kommuneplanramme</b>	<b>Forslag til ny kommuneplanramme</b>
	<p>For 'Etageboligbebyggelse' gælder Maksimal bebyggelsesprocent er <b>60%</b> af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimale antal etager er <b>3,5</b></p>	<p>For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder Maksimal bebyggelsesprocent er <b>40%</b> af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimale antal etager er <b>2</b></p> <p>For 'Etageboligbebyggelse' gælder Maksimal bebyggelsesprocent er <b>60%</b> af det enkelte jordstykke Maksimale antal etager er <b>3,5</b></p>
<b>Ny bebyggelse og arkitektur</b>	<p>Ny bebyggelse kan opføres som åben-lav, tæt- lav og etageboliger, såfremt der opnås en god helhedsvirkning med naboejendommene. Etageboliger kan kun opføres som erstatningsbyggeri for eksisterende etageboliger. Det eksisterende boligområde er udbygget. Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljer tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.</p>	<p>Ny bebyggelse kan opføres som åben-lav, tæt- lav og etageboliger, såfremt der opnås en god helhedsvirkning med naboejendommene. Etageboliger kan kun opføres som erstatningsbyggeri for eksisterende etageboliger. Det eksisterende boligområde er udbygget. Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljer tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.</p>

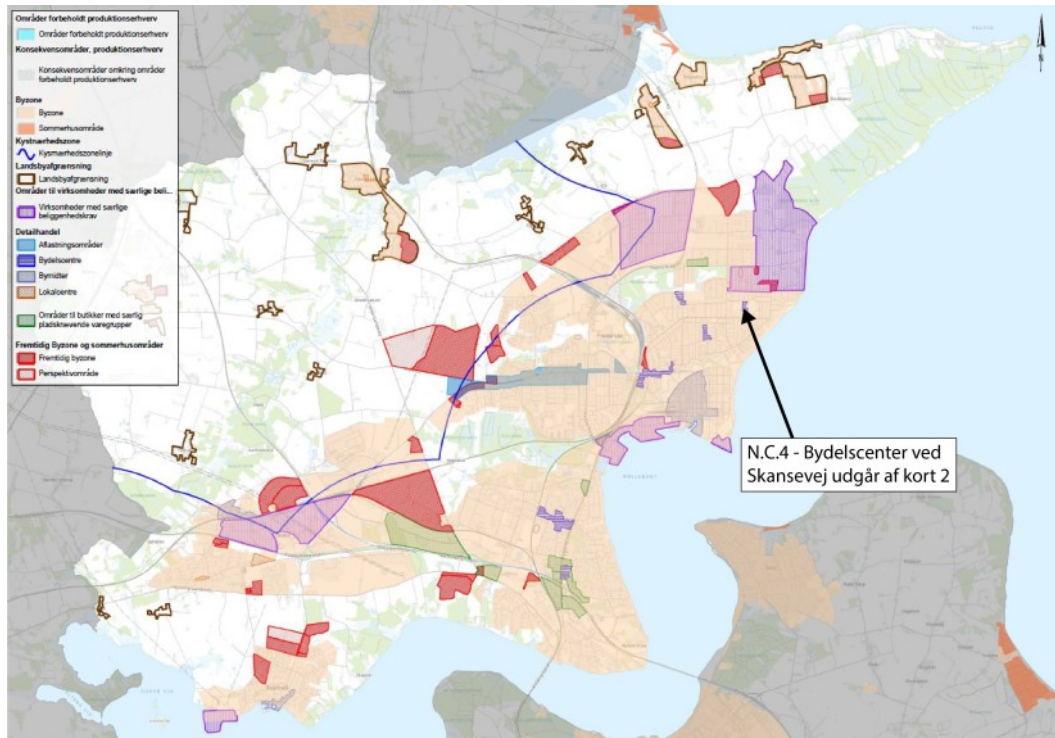
	<b><i>Eksisterende kommuneplanramme</i></b>	<b><i>Forslag til ny kommuneplanramme</i></b>
<b><i>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</i></b>	<p>Retningsgivende krav opholdsarealer: Åben-lav - bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal. Tæt-lav og etageboligbyggeri - opholdsarealet skal være 100% af etagearealet. Hvis der anlægges større samlede opholdsarealer, kan kravet efter nærmere vurdering nedsættes. Retningsgivende parkeringskrav: 2 p-pladser pr. åben-lav bolig. 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig. 1 p-plads pr. etagebolig. Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.</p>	<p>Retningsgivende krav opholdsarealer: Åben-lav - bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal. Tæt-lav og etageboligbyggeri - opholdsarealet skal være 100% af etagearealet. Hvis der anlægges større samlede opholdsarealer, kan kravet efter nærmere vurdering nedsættes. Retningsgivende parkeringskrav: 2 p-pladser pr. åben-lav bolig. 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig. 1 p-plads pr. etagebolig. Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.</p>

	<b><i>Eksisterende kommuneplanramme</i></b>	<b><i>Forslag til ny kommuneplanramme</i></b>
<b><i>Øvrige forhold</i></b>	<p><b><i>Bevaring</i></b></p> <p>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><b><i>Oversvømmelse og erosion</i></b></p> <p>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><b><i>Bevaring</i></b></p> <p>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><b><i>Oversvømmelse og erosion</i></b></p> <p>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><i>Zonestatus</i></b>	Planlagt zone er <b>byzone</b>	Planlagt zone er <b>byzone</b>

Tillægget ændrer ikke ved områdets fremtidige zonestatus eller gældende lokalplaner.

## Ændringer i retningslinjer og retningslinjekort

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



N.C.4 - Bydelscenter ved Skansevej udgår af retningslinjekort 2.

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

Nuværende afsnit	Fremtidigt afsnit
<p>Byer over 20.000 indbyggere har mulighed for at afgrænse bydelscentre i den centrale del af bydele, og Fredericia har afgrænset 6 bydelscentre i kommuneplanen.</p> <p>Byer over 40.000 indbyggere fastsætter selv det maksimale bruttoetageareal til butikformål i det enkelte bydelscenter. Butiksstørrelserne følger de generelle regler i Planloven for dagligvarer og udvalgsvarer. De fastsatte rammer for Fredericia Kommunes bydelscentre fremgår af skemaet i den generelle ramme "Detailhandel" under menuen "Rammer".</p>	<p>Byer over 20.000 indbyggere har mulighed for at afgrænse bydelscentre i den centrale del af bydele, og Fredericia har afgrænset <b>65</b> bydelscentre i kommuneplanen.</p> <p>Byer over 40.000 indbyggere fastsætter selv det maksimale bruttoetageareal til butikformål i det enkelte bydelscenter. Butiksstørrelserne følger de generelle regler i Planloven for dagligvarer og udvalgsvarer. De fastsatte rammer for Fredericia Kommunes bydelscentre fremgår af skemaet i den generelle ramme "Detailhandel" under menuen "Rammer".</p>

## Ændring i kommuneplanens hovedstruktur

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



Bydelscentret ved Skansevej udgår af centerstrukturen.

	<b>Afsnit før kommuneplantillægget</b>	<b>Afsnit efter kommuneplantillægget</b>
<b>Kommunens Centerstruktur</b>	<p>Kommunens centerstruktur er opdelt i følgende centertyper:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fredericia bymidte, inkl. Kanalbyen, som hovedcenter</li> <li>• Aflastningsområdet i Fredericia Vest</li> <li>• Bymidterne i Taulov og Skærbæk</li> <li>• Seks bydelscentre i Fredericia og Erritsø</li> <li>• Seks områder til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper</li> <li>• Seks lokalcentre</li> </ul> <p>Det vurderes, at centerstrukturen underbygger målene for detailhandlen og bæredygtighed. Der kan endvidere placeres mindre butikker uden for centerområderne til lokalområdets forsyning.</p>	<p>Kommunens centerstruktur er opdelt i følgende centertyper:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fredericia bymidte, inkl. Kanalbyen, som hovedcenter</li> <li>• Aflastningsområdet i Fredericia Vest</li> <li>• Bymidterne i Taulov og Skærbæk</li> <li>• <b>Seks Fem</b> bydelscentre i Fredericia og Erritsø</li> <li>• Seks områder til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper</li> <li>• Seks lokalcentre</li> </ul> <p>Det vurderes, at centerstrukturen underbygger målene for detailhandlen og bæredygtighed. Der kan endvidere placeres mindre butikker uden for centerområderne til lokalområdets forsyning.</p>

	<p>Centerstrukturen svarer overvejende til centerstrukturen i Kommuneplan 2017-2029. Med kommuneplantillæg nr. 5 er lokalcentret i Taulov (TD.BE.2 og TD.E.5A) omdannet ved, at den østlige del af lokalcentret er nedlagt (TD.E.5A), mens den vestlige del af lokalcentret er forblevet uændret (TD.BE.2). I stedet er der udlagt et nyt lokalcenter 500 m længere mod øst (TD.E.6), hvor der i forvejen ligger en dagligvarebutik. Med kommuneplantillæg nr. 6 er flere erhvervsrammer i Kongens Kvarter sammenlagt til en erhvervsramme (TD.E.2A). I den forbindelse er detailhandelsbestemmelserne bortfaldet indenfor rammeområdet. Lokalcentret i DanmarkC er dermed nedlagt, og området til særligt pladskrævende varegrupper er indskrænket. Detailhandelskvoten til særligt pladskrævende varegrupper er uændret.</p> <p>De fire bydelscentre i Fredericia Nord er små og har oplevet tilbagegang de senere år. Det kan derfor overvejes om et eller flere af områderne senere skal skifte status til lokalcentre eller helt udgå af detailhandelsstrukturen, så arealerne kan udlægges til boligområder.</p>	<p>Centerstrukturen svarer overvejende til centerstrukturen i Kommuneplan 2017-2029. Med kommuneplantillæg nr. 5 er lokalcentret i Taulov (TD.BE.2 og TD.E.5A) omdannet ved, at den østlige del af lokalcentret er nedlagt (TD.E.5A), mens den vestlige del af lokalcentret er forblevet uændret (TD.BE.2). I stedet er der udlagt et nyt lokalcenter 500 m længere mod øst (TD.E.6), hvor der i forvejen ligger en dagligvarebutik. Med kommuneplantillæg nr. 6 er flere erhvervsrammer i Kongens Kvarter sammenlagt til en erhvervsramme (TD.E.2A). I den forbindelse er detailhandelsbestemmelserne bortfaldet indenfor rammeområdet. Lokalcentret i DanmarkC er dermed nedlagt, og området til særligt pladskrævende varegrupper er indskrænket. Detailhandelskvoten til særligt pladskrævende varegrupper er uændret.</p> <p>De <b>fire tre</b> bydelscentre i Fredericia Nord er små og har oplevet tilbagegang de senere år. Det kan derfor overvejes om et eller flere af områderne senere skal skifte status til lokalcentre eller helt udgå af detailhandelsstrukturen, så arealerne kan udlægges til boligområder.</p>
<p><b>Bydelscentre</b></p>	<p>Målet med bydelscentrene er, at de giver bydelen let adgang til dagligvarebutikker, gerne flere, og de mest almindelige former for udvalgsvarebutikker.</p> <p>Bydelscentret i Erritsø har et større udbud og en blanding af butikker, der svarer til</p>	<p>Målet med bydelscentrene er, at de giver bydelen let adgang til dagligvarebutikker, gerne flere, og de mest almindelige former for udvalgsvarebutikker.</p> <p>Bydelscentret i Erritsø har et større udbud og en blanding af butikker, der svarer til</p>

målene for bydelscentrene. Bydelscentret i Erritsø spiller sammen med bydelscentret ved frakørsel 59 en vigtig rolle som lokal indkøbsmulighed for Erritsø og Snoghøj. Der er begrænsede muligheder for udbygning af bydelscentret i Erritsø inden for områdefrænsningen.

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.

Bydelscentret ved Vesterbrogade fungerer i højere grad som et langstrakt område med spredte butikker fra banegården via Vesterbrogade til Nørrebrogade end et egentligt bydelscenter. Området har en vigtig funktion i forhold til at skabe oplevelser og liv mellem banegården og bymidten. Målet er at fastholde udbuddet i området, men der vil også være mulighed for, at butiklokaler i området kan omdannes til andre anvendelser.

Bydelscentret ved Nymarksvej rummer to dagligvarebutikker på den nedlagte rørfabriks grund. Målet er at fastholde det lokale udbud af dagligvarebutikker og områdets status af bydelscenter, der giver mulighed for dagligvarebutikker, der er større end 1.000 m<sup>2</sup>. I bydelscentret kan der desuden etableres andre byfunktioner som

målene for bydelscentrene. Bydelscentret i Erritsø spiller sammen med bydelscentret ved frakørsel 59 en vigtig rolle som lokal indkøbsmulighed for Erritsø og Snoghøj. Der er begrænsede muligheder for udbygning af bydelscentret i Erritsø inden for områdefrænsningen.

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.

Bydelscentret ved Vesterbrogade fungerer i højere grad som et langstrakt område med spredte butikker fra banegården via Vesterbrogade til Nørrebrogade end et egentligt bydelscenter. Området har en vigtig funktion i forhold til at skabe oplevelser og liv mellem banegården og bymidten. Målet er at fastholde udbuddet i området, men der vil også være mulighed for, at butiklokaler i området kan omdannes til andre anvendelser.

Bydelscentret ved Nymarksvej rummer to dagligvarebutikker på den nedlagte rørfabriks grund. Målet er at fastholde det lokale udbud af dagligvarebutikker og områdets status af bydelscenter, der giver mulighed for dagligvarebutikker, der er større end 1.000 m<sup>2</sup>. I bydelscentret kan der desuden etableres andre byfunktioner som



	<p>sundhedscenter og boliger.</p> <p>Bydelscentret ved Skansevej rummer ikke længere detailhandel. Områdets status af bydelscenter fastholdes indtil videre, men der vil være mulighed for at omdanne de tomme butikslokaler til andet formål.</p> <p>Bydelscentret ved Højdepunktet på Egeskovvej rummer kun en enkelt udvalgswarebutik. Den lokale dagligvareforsyning i området varetages af en nyere dagligvarebutik beliggende uden for bydelscentret ved hjørnet af Indre Ringvej og Egeskovvej. Områdets status af bydelscenter fastholdes indtil videre, men der vil være mulighed for at omdanne butikslokaler til andet formål.</p>	<p>sundhedscenter og boliger.</p> <p>Bydelscentret ved Skansevej rummer ikke længere detailhandel. Områdets status af bydelscenter fastholdes indtil videre, men der vil være mulighed for at omdanne de tomme butikslokaler til andet formål.</p> <p>Bydelscentret ved Højdepunktet på Egeskovvej rummer kun en enkelt udvalgswarebutik. Den lokale dagligvareforsyning i området varetages af en nyere dagligvarebutik beliggende uden for bydelscentret ved hjørnet af Indre Ringvej og Egeskovvej. Områdets status af bydelscenter fastholdes indtil videre, men der vil være mulighed for at omdanne butikslokaler til andet formål.</p>
--	---	---

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

I kommuneplanen er der fastsat retningslinjer for den samlede detailhandelsstruktur, herunder bymidter, bydelscentre, aflastningsområder, områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og lokalcentre.

### 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 butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Centerområde	Kategori	Maks. bruttoetageareal	Etageareal tilbage	Maks. butiksstørrelse for dagligvarebutikker	Maks. butiksstørrelse for udvalgswarebutikker	Maks. butiksstørrelse for butikker med særligt pladskrævende varegrupper
4. Bydelscenter Skansevej (N.C.4)	Bydelscenter	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	

Bydelscenter N.C.4 udgår af listen over maksimale butiksstørrelser.

Hovedstruktur for Fredericia > 2 Byerne > 2.4 Detailhandel > Redegørelse

Afsnit før kommuneplantillægget	Afsnit efter kommuneplantillægget
<p><i>Bydelscentre</i></p> <p>Ud over bymidten og aflastningsområdet har Fredericia seks bydelscentre. Fire bydelscentre ligger nord for Fredericia midtby. To bydelscentre ligger i den sydlige del. Bydelscentrene rummer hovedsageligt dagligvarebutikker i form af supermarkeder, discountbutikker og enkelte specialbutikker. Bydelscentrenes dagligvarebutikker omsatte i 2019 for i størrelsesordenen 650 mio. kr. svarende til knap halvdelen af den samlede dagligvareomsætning i Fredericia Kommune. Dagligvareomsætningen i bydelscentrene er steget med 100 mio. kr. siden 2013. Udvalgsvarehandlen i bydelscentrene er begrænset til få butikker.</p> <p>Der er betydelig forskel på bydelscentrene i Fredericia nord og i den sydlige del af Fredericia. Bydelscentrene i den nordlige del af byen har stort set kun dagligvarehandel. Samlet er dagligvareomsætningen i den nordlige del af byen på ca. 343 mio. kr. svarende til ca. 25 pct. af dagligvareomsætningen i kommunen. I den nordlige del er der også enkelte dagligvarebutikker uden for centerområderne, bl.a. ved Treldevej og ved hjørnet af Indre Ringvej og Egeskovvej. Bydelscentrene i den sydlige del af byen havde i 2019 en dagligvareomsætning på ca. 309 mio. kr. svarende til ca. 23 pct. af dagligvareomsætningen i kommunen.</p> <p>Facts om bydelscentre i Fredericia nord:</p> <p>I bydelscentret ved Vesterbrogade ligger Netto, enkelte specialbutikker som bager og slagter, og der er etableret en Meny. Bydelscentret ved Nymarksvej rummer Super Brugsen, Netto og en stor genbrugsbutik. Bydelscentret ved Skanseparken har i dag ingen butikker, kun et pizzeria.</p>	<p><i>Bydelscentre</i></p> <p>Ud over bymidten og aflastningsområdet har Fredericia seks fem bydelscentre. Fire Tre bydelscentre ligger nord for Fredericia midtby. To bydelscentre ligger i den sydlige del. Bydelscentrene rummer hovedsageligt dagligvarebutikker i form af supermarkeder, discountbutikker og enkelte specialbutikker. Bydelscentrenes dagligvarebutikker omsatte i 2019 for i størrelsesordenen 650 mio. kr. svarende til knap halvdelen af den samlede dagligvareomsætning i Fredericia Kommune. Dagligvareomsætningen i bydelscentrene er steget med 100 mio. kr. siden 2013. Udvalgsvarehandlen i bydelscentrene er begrænset til få butikker.</p> <p>Der er betydelig forskel på bydelscentrene i Fredericia nord og i den sydlige del af Fredericia. Bydelscentrene i den nordlige del af byen har stort set kun dagligvarehandel. Samlet er dagligvareomsætningen i den nordlige del af byen på ca. 343 mio. kr. svarende til ca. 25 pct. af dagligvareomsætningen i kommunen. I den nordlige del er der også enkelte dagligvarebutikker uden for centerområderne, bl.a. ved Treldevej og ved hjørnet af Indre Ringvej og Egeskovvej. Bydelscentrene i den sydlige del af byen havde i 2019 en dagligvareomsætning på ca. 309 mio. kr. svarende til ca. 23 pct. af dagligvareomsætningen i kommunen.</p> <p>Facts om bydelscentre i Fredericia nord:</p> <p>I bydelscentret ved Vesterbrogade ligger Netto, enkelte specialbutikker som bager og slagter, og der er etableret en Meny. Bydelscentret ved Nymarksvej rummer Super Brugsen, Netto og en stor genbrugsbutik. Bydelscentret ved Skanseparken har i</p>

Bydelscentret ved Højdepunktet ved Egeskovvej rummer en enkelt udvalgswarebutik. Der er ingen dagligvarebutikker i området. I områderne nord for bymidten blev der i 2019 omsat for omkring 400 mio. kr. svarende til ca. 18 pct. af kommunens samlede omsætning. Ca. 85 pct. af områdets omsætning kan tilskrives dagligvarebutikkerne.

#### *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:

- Bydelscentre ved Højdepunktet på Egeskovvej og Skansevej har i dag ingen dagligvarebutikker. Deres status som bydelscentre fastholdes indtil videre, men det kan overvejes, om centrene skal skifte status til lokalcentre eller helt udgå af detailhandelsstrukturen, så arealerne kan udlægges til boligområder. Det er muligt at komme til og fra bydelscentret ved Højdepunktet på Egeskovvej med kollektiv transport. Der er længere gangafstand til busstoppesteder fra bydelscentret ved Skansevej.

~~dag ingen butikker, kun et pizzeria.~~

Bydelscentret ved Højdepunktet ved Egeskovvej rummer en enkelt udvalgswarebutik. Der er ingen dagligvarebutikker i området. I områderne nord for bymidten blev der i 2019 omsat for omkring 400 mio. kr. svarende til ca. 18 pct. af kommunens samlede omsætning. Ca. 85 pct. af områdets omsætning kan tilskrives dagligvarebutikkerne.

#### *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:

- ~~Bydelscentre~~ Bydelscentret ved Højdepunktet på Egeskovvej ~~og Skansevej~~ har i dag ingen dagligvarebutikker. ~~Deres status som bydelscentre~~ Bydelscentrets status fastholdes indtil videre, men det kan overvejes, om ~~centre~~ centret skal skifte status til ~~lokalcentre~~ lokalcenter eller helt udgå af detailhandelsstrukturen, så arealerne kan udlægges til boligområder. Det er muligt at komme til og fra bydelscentret ved Højdepunktet på Egeskovvej med kollektiv transport. ~~Der er længere gangafstand til busstoppesteder fra bydelscentret ved Skansevej.~~



## Miljøvurdering

## Miljøscreening og afgørelse

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

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

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

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

Miljøscreeningen er vedlagt planforslaget som bilag og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Læs miljøscreeningen af planforslaget [her](#).

## N.B.2 - Boligområde ved Fælledvej



---

### Karakter

Området vest for Fælledvej består af varieret åben-lav bebyggelse nord og syd for Indre Ringvej. Bebyggelsen er fra 1910'erne op til 1970'erne. Gaderne syd for Indre Ringvej har pigenavne og nord for Indre Ringvej er vejene navngivet efter kornsorter. Der ligger tre tæt-lav bebyggelser og et større etagebyggeri, Skanseparken, i området. Nord for Skanseparken ligger en af skanserne, som er fredet. Vest for skansen ligger Kaltofte Vandtårn, en børnehave, en nedlagt varmecentral samt et mindre center, hvor der tidligere har været dagligvarebutik.

---

### Mål

Områdets struktur og bebyggelsestæthed ønskes fastholdt. Der kan derfor ikke udstykkes nye grunde til selvstændig bebyggelse. Der må kun være én bolig pr. grund.

Undtaget herfra er lokalplanområde 381, der består af matrikel nr. 27p og 27q, begge Fredericia Kobbeljorder, Fredericia. Inden for det pågældende område kan der udstykkes grunde til boligbebyggelse, og mindste grundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse reduceres fra 400 m<sup>2</sup> til 315 m<sup>2</sup>.

---

### Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, butikker til lokalområdets forsyning, butikker, område til offentlige formål, tekniske anlæg**

Boligområde, åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen.

Ud mod Treldevej må der være mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte dagligvarebutik må max. være 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter, og den enkelte

udvalgswarebutik må max. være på 500 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter. Samlet må der maksimalt opføres 2.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal i rammeområdet.

---

## Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsespct. max.: 30 for åben-lav

Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav

Bebyggelsespct. max.: 60 for etageboliger

Etageantal max.: 2 for åben-lav

Etageantal max.: 2 for tæt-lav

Etageantal max.: 3½ for etageboliger

I mange ældre, høje villaer med enfamilieboliger er der mulighed for at indrette beboelsesrum i tagrummet over tagetagen. Dette giver en ekstra tagetage, så ejendommen i nogle tilfælde overskrider kommuneplanens rammer for etageantal, der tillader enten en etage med udnyttet tagetage eller 2 fulde etager.

Kommunen er indstillet på at acceptere denne overskridelse af etageantallet, hvis bygningsreglementets krav overholdes, og bygningens ydre volumen ikke udvides.

Grundstørrelse min.: Der kan ikke ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse. Der må kun være én bolig pr. grund.

Undtaget herfra er lokalplanområde 381. Inden for lokalplanområdet reduceres mindste grundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse fra 400 m<sup>2</sup> til 315 m<sup>2</sup>.

## For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

## For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

## For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning



---

## Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse kan opføres som åben-lav, tæt-lav og etageboliger, såfremt der opnås en god helhedsvirkning med naboejendommene. Etageboliger kan kun opføres som erstatningsbyggeri for eksisterende etageboliger. Det eksisterende boligområde er udbygget.

Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.

---

## Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

Retningsgivende krav opholdsarealer:

Åben-lav - bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal.

Tæt-lav og etageboligbyggeri - opholdsarealet skal være 100% af etagearealet.

Hvis der anlægges større samlede opholdsarealer, kan kravet efter nærmere vurdering nedsættes.

Retningsgivende parkeringskrav:

2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig.

1 p-plads pr. etagebolig.

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.

---

## Øvrige forhold

### *Bevaring*

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.

### *Oversvømmelse og erosion*

Hele eller dele af rammeområdet ligger inden for et område i risiko for oversvømmelse og/eller erosion.

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.

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".

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**