

IDÉ

Lokalplanen er under afklaring

Lokalplan LP387

Lokalplan 387 Havneudvidelse 2021



**Fredericia
Kommune**



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	4
Lokalplanens hovedtræk	8
Anden planlægning	14
Anden lovgivning	24
Servitutter	28
Ekspropriation	29
Miljøvurdering	30
Bestemmelser	32
§ 1 Formål	33
§ 2 Område og zonestatus	34
§ 3 Anvendelse	36
§ 5 Vej, sti og parkering	38
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	40
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	41
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	45
§ 9 Ubebyggede arealer	48
§ 10 Terrænregulering	49
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	50
§ 12 Servitutter	51
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	52
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	53
Vedtagelsespåtegning	56
Kortbilag	57
Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	58
Kortbilag 2 - Luftfoto	59
Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	60
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	61
Bilag	62
Bilag A	63

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige regulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere.

De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, eksisterende og ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for beplantning, belægning, skiltning, facadebelysning og øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Desuden indeholder afsnittet bestemmelser for lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for at Fredericia Havn kan udvikles og udvides.

Fredericia Havn A/S ønsker at foretage en udvidelse af havnens kapacitet for containerskibe og lastbilsgods for at kunne håndtere de stigende godsmængder, da der er stigende efterspørgsel efter mere bæredygtige transportløsninger og primært søtransport.

Fredericia Havn er en strategisk vigtig havn for hele Danmark, og havnen har stor kommerciel betydning for Produktions-Danmarks import og eksport. I takt med samfundets grønne omstilling og virksomheders øgede fokus på at forbedre klimaaftrykket, vil efterspørgslen efter klimavenlige transportformer og centralt beliggende havneinfrastruktur stige. Fredericia Havns kobling med Taulov Dry Port vil øge mængder af gods til havnen i takt med tilflytningen af flere virksomheder til Danmarks grønne transportknudepunkt, hvor transport via bane, vej og havn samtænkes til gavn for den grønne omstilling.

Fredericia Havn kan med udvidelsen kunne imødekomme den øgede efterspørgsel efter transportløsninger, der kombinerer både bane og søtransport som alternativ til lastbiltransport mellem de europæiske havne.



Skråfoto af Fredericia Havn, hvor hhv. Kaj 19 og kaj 23, som skal udvides, er angivet.

Formålet med lokalplanen er desuden at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål i miljøklasse 2-6 og at fastlægge karakteren af grønne arealer og beplantning mod Holstensvej.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om principiel placering og æstetisk udtryk for støjafskærmningen og sikrer desuden en udsigtskile fra Norgesgade og ned mod Lillebælt med det formål at sikre udsigtsmulighederne mod vandet.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område ved Fredericia Havn.



Kort med lokalplanens afgrænsning

Lokalplanen afgrænses af havnebassinet mod syd. Mod vest afgrænses lokalplanen af Strandvejen og et erhvervsområde mellem Vesthavnsvej og Strandvejen. Ved lokalplanens nordlige grænse omfatter lokalplanen en del af vejarealet for Holstensvej og nord for dette er der et grønt område med Fredericia vold samt et blandet bolig- og erhvervsområde. Mod øst omfatter lokalplanen et vejstykke af Norgesgade og et areal ved Værftsvej. Øst og nord for dette areal ligger Sønder Voldgadekvarteret, som indeholder boliger og kontorer og som er under fortsat udvikling.

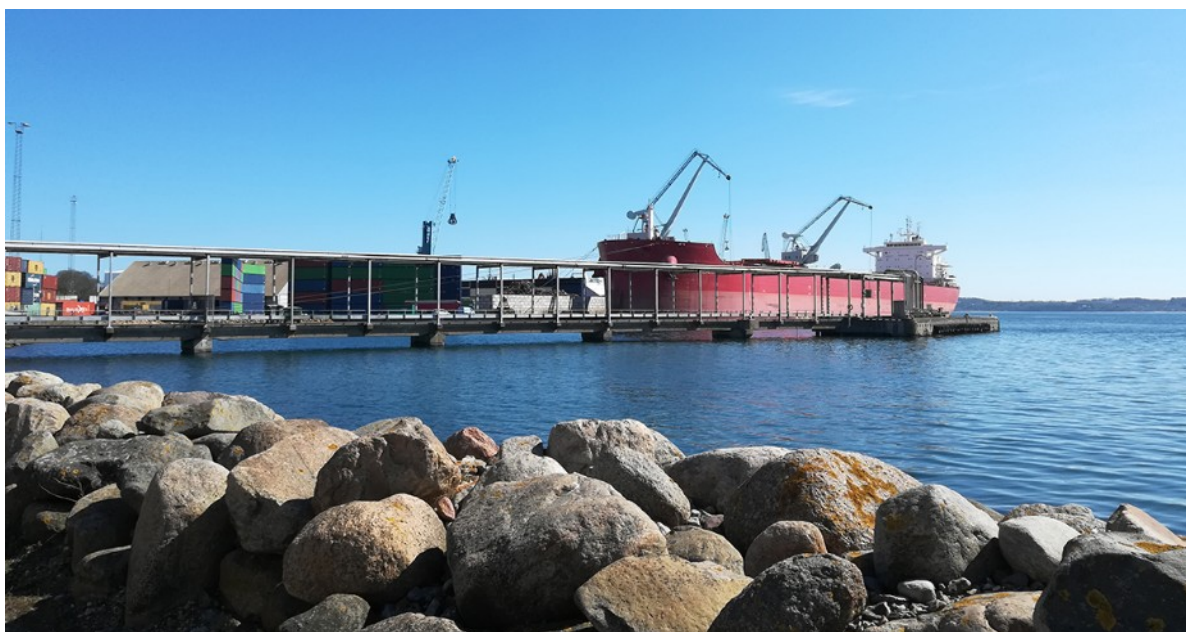


Sønder Voldgadekvarteret, som ligger øst for lokalplanområdet. Punkthusene indeholder boliger og restaurant i stueetagen på det ene punkthus. Bebyggelsen til venstre i billedet indeholder kontorerhverv.

Lokalplanområdet er ca. 47 ha. og anvendes i dag primært til erhvervshavn.

Delområde 1 omfatter i den vestlige del kaj 23, som fungerer som kemikaliekaj. Der er flere større lagerbygninger til opbevaring af bl.a. løsvare. Øst for lagerbygningerne ligger Samtank, som handler og oplagrer olieprodukter. I tilknytning til Samtank er der store tanke, hvor der opbevares olie og benzin. På de ubebyggede arealer er der oplag af bl.a. containere, oplag af skrot og løsvare.

Ullerup Bæk går gennem området ved Bitumenvej og ned til havnen. Bækken er rørlagt på dette stykke, men fortsætter mod nord langs Strandvejen og Indre Ringvej, hvor den er fritlagt.



Den nuværende bropier ved kaj 23

Delområde 2 omfatter et bebygget område mellem Holstensvej og Vesthavnsvej. Her er der bygninger til oplag af løsvare med tilhørende kontor.

I delområde 3 er der et større ubebygget område, som anvendes containeroplag. Herudover er der en 60kV transformerstation. I det nordøstlige hjørne er et nedlagt jernbanespor og bag dette, ved hjørnet Norgesgade/Holstensvej, er der en tankstation.



Tankstationen på hjørnet af Holstensvej og Norgesgade. I forgrunden ses det nedlagte jernbanespor.

Delområde 4 omfatter kaj 19 som anvendes som containerkaj samt containerplads. Der er desuden opført en større lagerbygning og et frysehus mellem Vesthavnsvej og Værftsvej.



Kaj 19

Delområde 5 omfatter arealerne øst for Norgesgade. Den tidligere bebyggelse er revet ned og området fremstår i dag ubebygget.



Det ubebyggede område ved Væftsvej.

Delområde 6 omfatter en del af vejarealet for Holstensvej.



Holstensvej. Til højre ses Samtanks tankanlæg og det eksisterende plantebælte mellem vejen og erhvervsområdet.

Der er i dag vejadgang til området fra Bitumenvej, Møllebugtvej, Holstensvej, og Norgesgade. Der er desuden vejforbindelse fra Vesthavnsvej til et erhvervsområde, som ligger nordvest for lokalplanområdet.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og på søterritoriet. Arealer der ligger på søterritoriet overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Zoneoverførslen af søterritoriet træder i kraft, når arealet er indvundet og opfyldt.

Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Delområde 1-4

Lokalplanen giver mulighed for forskellige former for erhverv. I delområde 1, 2 og 3, som omfatter selve havneområdet, tillader lokalplanen de mere tunge former for erhverv. Her er det muligt at etablere erhverv i miljøklasse 4-6 samt. Der kan derudover indrettes de til virksomhederne tilhørende kontorer og velfærdsfaciliteter.



Kort med lokalplanafgrænsning, delområder og anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for havnerelaterede funktioner som trafikhavn med tilhørende havneværker, brokaj og containerkaj og opstilling af kraner. Der må desuden være oplag af containere og etableres serviceareal til containerhåndtering. Der må desuden opsættes støjafskærmning i området.

Den mindste tilladte miljøklasse er 4. Miljøklasse 4 omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, og bør som hovedregel placeres i erhvervsområder. Klassen rummer bl.a. autoværksteder, vognmandsvirksomhed, papirvareindustri, visse levnedsmiddelindustrier og mindre overfladebehandlende virksomheder.

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

Lokalplanen giver mulighed for at der i delområde 4 må etableres en kontor- og administrationsbygning inden for et særligt byggefelt som erstatning for støjafskærmningen ved sigtelinjen fra Norgesgade. Her må den tilladte miljøklasse være 2-3.

Delområde 4

I delområde 4, som ligger øst for støjafskærmningen, giver lokalplanen mulighed for virksomheder med lavere miljøklasse. Formålet med dette er at der bliver skabt en overgangszone mod det bagvedliggende Sønder Voldgadekvarter, som indeholder kontorer og boliger.

Den lavest tilladte miljøklasse er 2. Miljøklasse 2 omfatter virksomheder, der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne kan placeres i områder hvor der også findes boliger. Klassen omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, trykkerier, elektronikværksteder, små værksteder tilknyttet håndværkserhverv, laboratorier og fotografisk industri.

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

Delområde 5

Delområde 5 omfatter en del af Holstensvej og området er derfor udlagt til vejformål.

Der må ikke etableres boliger i lokalplanområdet.

Disponering af området

Havneudvidelse af kaj 19

Overordnet opdeles den nye kajstrækning i en hovedstrækning, som er en forlængelse på ca. 230 meter af den eksisterende Kaj 19 og en fløjstrækning, der forbinder hovedstrækningen med den eksisterende Kaj. Eksisterende pier og kajer nedbrydes delvist. Vesthavnen aflukkes med en spunsvæg i umiddelbar forlængelse af den planlagte Kaj 19 forlængelse, arealet bag denne fyldes op og der anlægges en plads til opmagasinering af containere.

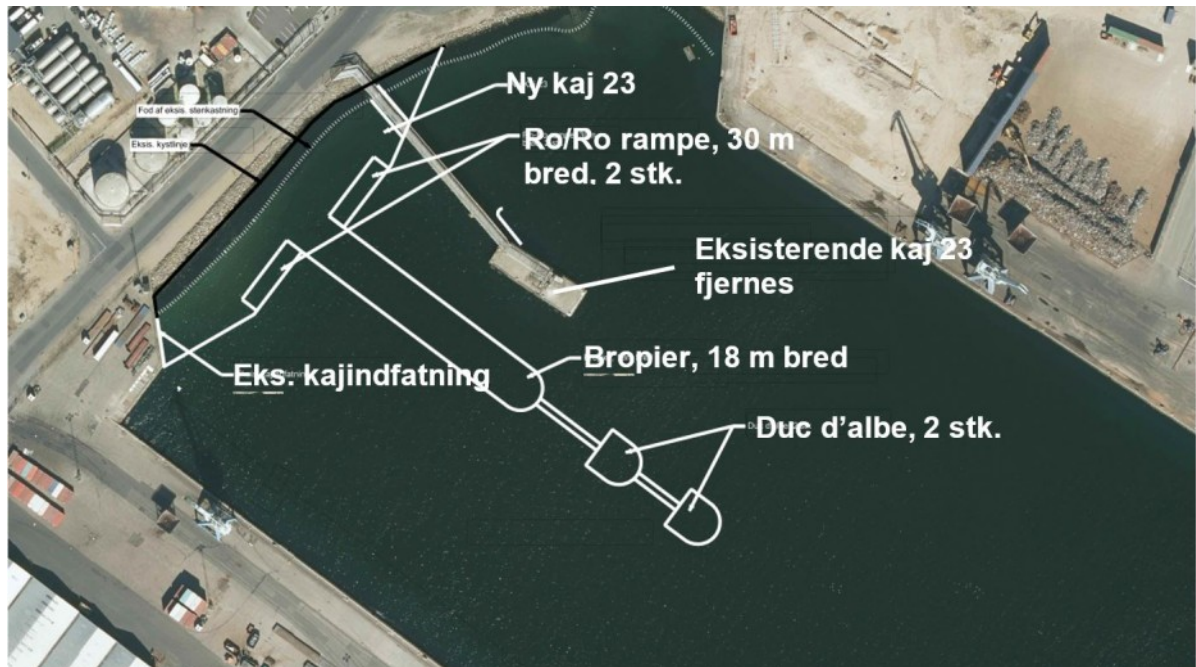
Der opstilles 2 nye kraner, som supplement til de to eksisterende kraner. Udvidelsen med den ekstra hovedstrækning gør det muligt at anløbe den samlede Kaj 19 med to containerskibe på op til 230 m.



Projekt for Kaj 19 og 23

Havneudvidelse af kaj 23

Den eksisterende pier nedbrydes. Der etableres en ny midterpier som brokaj og 2 nye fortøjningspæle samt et RO/RO-leje på begge sider af denne. RO/RO-lejer bruges til anløb af skibe med gods på lastbiler. Den nye kaj 23 opbygges som brokaj på pæle med overbygning bestående af beton. Den samlede længde der derved dannes, muliggør besejling og fortøjning af RO/RO skibe op til en længde på ca. 200 meter.



Den nye havneudvidelse på kaj 23.

Bebyggelse

Lokalplanområdet er opdelt i 5 delområder som vist på kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

Nye bygninger skal placeres inden for de i lokalplanen angivne byggelinjer. Mod omgivelserne udlægger lokalplanen en byggelinje på 7-13 meter langs Holstensvej og en byggelinje 5 meter fra Norgesgade i den nordlige del. I den sydlige del må byggeri opføres i skel langs Norgesgade. Internt i området skal bebyggelse placeres mindst 20 meter fra kajkant og mindst 2,5 meter fra vejskel. Bebyggelse må dog opføres i skel såfremt brandforhold er opfyldt.

I delområde 1, som omfatter selve havnearealerne, er det muligt at etablere bebyggelse på op til 35 meter. I delområde 2 og 3, som ligger ud til Holstensvej, er det muligt at opføre bebyggelse på op til 20 meter. I delområde 4, der ligger ved siden af Sønder Voldgadekvarteret må der bygges i op til 25 meter.

Støjafskærmning

Lokalplanen anviser principper for hvor en støjafskærmning mod omgivelserne må placeres. Det er muligt at placere støjskærm langs en del af Møllebugtvej, langs Holstensvej, bag det nedlagte jernbanespor og langs den sydlige del af Norgesgade. På størstedelen af strækningen må støjskærmen opføres i en maksimal højde på 7-13 meter. Der er dog et stykke i den sydøstlige del af området, hvor det er nødvendigt at opføre skærmen i en højde på maksimalt 20 meter.



Visualisering af støjskærmen mod Holstensvej

Sigtelinje

I forlængelse af Norgesgade er der udlagt en sigtelinje med det formål, at skabe visuel forbindelse mellem byen og vandet. Inden for dette areal må der derfor ikke etableres bebyggelse.



Visualisering af lokalplanområdet set fra Norgesgade mod vandet

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Den nuværende trafikstruktur bibeholdes i store træk. Vesthavnsvej og Vestkaj lukkes mod Norgesgade, så det bliver muligt at opføre støjskærm langs Norgesgade, og så trafikken ind til havneområdet begrænses i dette område, der ligger tæt på bymidten.

Udstykning

Der er i lokalplanen ikke bestemmelser om udstykning.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen giver forskellige muligheder for, hvordan støjafskærmningen kan udformes med det formål at støjskærmen indpasses bedst muligt i forhold til omgivelserne. Støjskærmen kan indeles i mindre felter og beklædes med trælameller i forskellig bredde, dybde og afstand. På denne måde skabes der en variation i støjskærmens visuelle udtryk.

Lokalplanen stiller krav til den del af støjskærmen, som er under 10 m, at minimum 20 % af støjskærmen fremstår i et transparent materiale, så den bliver opfattet som mindre massiv.

Den del af støjskærmen, som må opføres i op til 20 meter må dog kan fremstå uden transparente felter, da konstruktionens højde nødvendiggør dette. Bebyggelse må sammenbygges med støjskærmen eller placeres i stedet for støjskærmen såfremt at støjen kan nedbringes tilstrækkeligt.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje, stier og oplag, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder. Der må på fællesarealer og større sammenhængende arealer desuden ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur.

Mellem Holstensvej og området med tankanlæggene er der i dag et beplantningsbælte. Dette beplantningsbælte skal bibeholdes, og forlænges frem til Centerhavnsvej, hvor der skal etableres spredte trægrupper. Formålet med dette er, at området mod Holstensvej på dette stykke fremstår med en grøn karakter, hvilket skaber en flot og grøn overgang fra vejen til det bagvedliggende erhvervsområde. Det grønne bælte skal have en bredde på 7-13 meter.

Terrænregulering

Lokalplanen giver mulighed for at en del af det nuværende havnebassin kan opfyldes, så både kaj 19 og 23 kan forlænges.

Der må på eksisterende terræn ikke ske terrænregulering med mere end +/- 1,0 m.

Anden planlægning

Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune

Retningslinjer

Området er omfattet af nedenstående retningslinje i kommuneplan 2021 - 2033.

2.9 (E) - Retningslinjer for bymidter

Der kan i afgrænsede bymidter i hovedbyen og i enkelte lokalbyer lokalplanlægges for butikker. Butiksstørrelserne skal følge Planlovens generelle bestemmelser afhængig af butikstype. I Fredericia kan der planlægges for 3 udvalgswarebutikker over 2.000 m² placeret i bymidten.

Arealer til butiksmål skal udlægges i den centrale del af en by (bymidten). Her kan der planlægges for butikker til dagligvarer på op til 3.500 m² og til udvalgsvarer på op til 2.000 m². I Fredericia er der afgrænsede bymidter i hovedbyen og i lokalbyer.

En mindre del af rammeområdets nordøstlige del er en del af bymidten, hvor der kan planlægges for butikker. Kommuneplantillægget ændrer ikke retningslinjen for afgrænsning af bymidten.

2.15 (T) - Retningslinje for virksomheder med særlige beliggenhedskrav

2.16 (F) - Retningslinje for områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Virksomheder, anlæg og indretninger, der kan forventes at belaste de nære omgivelser på trods af forureningsbegrænsende foranstaltninger, skal placeres i særlige erhvervsområder.

Havnen er udpeget som et område for virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Omkring områderne udlægges en planlægningszone på 500 m. Inden for planlægningszonen må der ikke udlægges arealer til miljøfølsomme anvendelser, før det er dokumenteret, at miljøforholdene er acceptable

Retningslinjerne sikrer bl.a. fortsat udbygning af havnefunktioner og havnerelaterede virksomheder på Fredericia Havn. Det vurderes at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Kommuneplantillægget ændrer ikke retningslinien, men der sker en udvidelse af rammeområdet og dermed også for området for virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

3.8 (T) - Retningslinje for lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder

Lavbundsarealerne er lavtliggende arealer, som ofte ligger i ådale og omkring vandløb. Mange lavbundsarealer er enge og moser, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lavbundsarealer kan også være kunstigt afvandede vådområder, som tidligere har været moser, enge, lavvandede søer, eller fjordarme. Lavbundsarealerne danner en overgang mellem vandområder og de tørre landområder. De udgør derfor vigtige levesteder for planter og dyr.

Lavbundsarealer skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.

Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en højere vandstand.

I nærheden af byerne er det desuden vigtigt at friholde lavbundsarealer i et omfang, der i tilstrækkelig grad sikrer reservoirer for overfladevand i tilfælde af kraftige nedbørshændelser, som vil blive hyppigere fremover. Genopretning af lavbundsarealer til vådområder kan derfor blive et væsentligt element i bestræbelserne på at imødegå konsekvenserne af klimaforandringer.

Området, der er udpeget som lavbundsareal er beliggende i byzone og anvendes i dag som vejareal og plads til containere og trailere. Området har siden først i 1960'erne været anvendt til havnerelaterede formål og størstedelen af området er i dag kortlagt som forurenede på V2 niveau. Arealet er udformet, så det kan tåle en vis højere vandstand, men er ikke planlagt til at kunne indgå i en form for vådområde.

Fredericia Kommune vurderer, at planerne for området på den baggrund ikke er i strid med retningslinien.

6.1 (T) - Retningslinje for støjkonsekvenszoner

Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er

dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Der er udlagt en støjkonsekvenszone om havnen, da denne er udlagt til områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Formålet med udlæg af støjkonsekvenszoner er at sikre, at støjforholdene undersøges ved planlægning af nye støjfølsomme områder nær aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende.

Der planlægges ikke for støjfølsom anvendelse i området. Planerne vurderes ikke at være i strid med retningslinjen for støjkonsekvenszoner.

6.4 (T) - Retningslinje for risikovirksomheder

6.5 (F) - Retningslinjer for områder omkring risikovirksomheder

For alle risikovirksomheder (nye som eksisterende) fastlægges sikkerhedszoner og planlægningszoner. Disse fremgår af kort i den lokale del af kommuneplanen.

Inden for planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv m.v., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium.

Inden for planlægningszonen må der som udgangspunkt ikke planlægges for institutioner, der er væsentlige i en beredskabssituation, eksempelvis sygehuse og bygninger, som huser redningsberedskabet.

Nye anlæg må ikke medføre øget risiko for dominoeffekt.

Der planlægges ikke for ny følsom anvendelse i området eller steder, hvor der opholder sig mange mennesker. Planerne for området vurderes ikke at være i strid med retningslinjerne for risikovirksomheder.

7.1 (T) - Retningslinje for klimatilpasning og risikoområder

7.2 (F) - Klimatilpasset lokalplanlægning

7.3 (F) - Klimatilpasset planlægning

Der må ikke udlægges arealer til en anvendelse, der hindrer tilpasning til klimaændringer på længere sigt.

Nye byudlæg, etablering af nye bebyggelser eller ændret arealanvendelse i et oversvømmelsestruet område, som er udpeget jf. EU's oversvømmelsesdirektiv eller kommunernes klimatilpasningsplaner, kan kun ske, hvis nyt byggeri på nye arealer er klimatilpasset og dermed sikret mod oversvømmelse.

Områder, der som led i kommunernes klimatilpasningsplaner skal kunne fungere som midlertidige reservoirs eller forsinkelsesbassiner til opmagasinering af vand, må ikke bebygges.

Hvor kortlægningen viser risiko for, at der kan ske skader på ejendomme, mennesker eller miljø som følge af klimaforandringerne, skal klimatilpasning indarbejdes i nye arealudlæg, byggerier, infrastrukturprojekter m.v. Tekniske løsninger til klimatilpasning skal, så vidt muligt, sammentænkes med natur- og rekreative områder samt byrum, så vandet udnyttes rekreativt. Klimatilpasning skal ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse på både eget og tilstødende arealer.

7.4 (T) - Retningslinje for oversvømmelse og erosion

7.5 (T) - Retningslinje for håndtering af tag- og overfladevand

Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse m.v. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Anlæg af kystbeskyttelse skal begrænses. Der bør som udgangspunkt kun etableres kystbeskyttelse, hvor det har et væsentligt formål og ikke hindrer den frie adgang langs kysten.

Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt håndteres lokalt for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne. Afledning af overfladevand fra byområder og tæt befæstede områder er et stigende problem, da vandløb og afløbssystemer ikke er dimensionerede til at modtage de stigende og voldsomme regnmængder.

Virkemidler kan f.eks. være lokal nedsivning via faskiner, kantstens- og nedsivningsbede, permeable belægninger, etablering af søer og vådområder, grønne tagflader m.m., som kan medvirke til at tilbageholde vandet eller genanvende det som brugsvand

Der er med lokalplanen indarbejdet bestemmelser om håndtering af overfladevand.

Kommuneplantillægget er således ikke i strid med kommuneplanens retningslinier.

Rammeområde

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune inden for rammeområde B.E.3, Erhvervsområde, Havnen, som udlægger området til erhvervsområde i form af kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, tung industri, havneerhvervsområde, og butikker med særligt pladskrævende varer.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår afgrænsning af arealerne i kommuneplanrammen.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen som ændrer de geografiske afgrænsninger på vandarealerne, så havnen kan udvides.. Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021-2033 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 236, Fredericia Havn - Vesthavn og østlige del af Centerhavn vedtaget d. 15. september 2003 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. 236 i sin helhed.

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 68 - Oliehavn, Vesthavn og Værftshavn, vedtaget d. 5. februar 1986 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. 68 i sin helhed.

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 220 - Snoghøj Landevej - Strandvejen - en smukkere indfaldsvej vedtaget af Fredericia Byråd den 9. september 2002. Denne lokalplan ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 387..

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 328 - Facader og skilte i Fredericia bymidte vedtaget af Fredericia Byråd den 5. oktober 2020. Denne lokalplan ophæves ikke.

Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Udvidelsen og ombygningen af Fredericia Havn ved kaj 19 og kaj 23 vil betyde, at det visuelle udtryk af kajerne vil ændres i forhold til det eksisterende. Det vil særligt komme til udtryk når der ligger skibe ved kaj. Endvidere vil det visuelt blive synligt med etablering af afskærmningen omkring de opmagasinerede containere. Den visuelle påvirkning er nærmere vurderet i miljøvurderingen og miljøkonsekvensrapporten.

Idet udvidelsen af havnen sker ud i vandarealet foran den eksisterende havn, vurderes det at det visuelle udtryk ikke ændres væsentligt for kystlandskabet.



Visualisering af havneudvidelsen set fra vandsiden

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.

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for, eller i umiddelbar nærhed til projektområdet. Nærmeste registreringer af bilag IV-arter er ved Trelde Næs ca. 3,5 km fra projektområdet, hvor der er registreret stor vandsalamander. Arten er desuden registreret i en lang række vandhuller i større radius fra projektområdet.

Blandt øvrige bilag IV-padder er der registreret løvfrø, springfrø og strandtudse i en afstand af minimum 6 km fra projektområdet.

Der er fundet spor samt ekstremiter fra odder i Spang Å ved Pjedsted i 2011 og 2017, hvilket er ca. 6 km fra projektområdet. I arter.dk er der registrering med foto af odder i Madsbyparken fra 2021 hvilket er knap 2 km fra projektområdet.

Flagermus er fundet ved Hindsgavl vest for Middelfart, som i 2021 omfattede arterne frynseflagermus, brun langøre, dværgflagermus, sydflagermus, brunflagermus, troldflagermus og vandflagermus.

Endeligt er der en lang række observationer af marsvin og øresvin i Lillebælt bl.a. også omkring havneområdet i Fredericia.

Der ligger tre Natura 2000-områder inden for en radius af ca. 3-14 km fra Fredericia Havn.

- Knap 3 km fra Kaj 19 ligger Natura 2000-område N111 Røjle Klint og Kasmose Skov bestående udelukkende af habitatområde H95 Røjle Klint og Kasmose Skov.
- 8 km fra Kaj 23 ligger Natura 2000-område N112 Lillebælt bestående af habitatområde H96 Lillebælt og fuglebeskyttelsesområde F47 Lillebælt.
- 14 km fra Kaj 19 ligger Natura 2000-område N108 Æbleø, havet syd for og Nærå, bestående af H92 Æbleø, havet syd for og Nærå Strand samt fuglebeskyttelsesområde F76 Æbleø og kysten ved Nærå.

Fredericia Havn er omfattet af Fredericia Vildtreservat. Reservatet omfatter 1.211 ha søterritorium og 69 ha landareal ved Fredericia. Reservatet er oprettet for at undgå jagtudøvelse i et bynært og stærkt trafikeret område.

Der henvises til miljørapporten og miljøkonsekvensrapporten vurderer nærmere på Natura 2000-områder, Bilag IV-arter og vildtreservat. Her vurderes at, på baggrund af sedimentspredningsberegninger og oplysninger fra basisanalyserne, at projektet ikke vil indebære en risiko for væsentlig påvirkning af naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder. Påvirkningerne vil være midlertidige og mindre fordi anlægsarbejderne udføres i vintermånederne.

Klima og bæredygtighed

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

Klimatilpasningsplanen har ligeledes udpeget 16 risikoområder i forhold til oversvømmelser fra havet. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 8.

Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmeshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kommunen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

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

Lokalplanen stiller krav til en minimums kote på havnekanten på kaj 19 på 2,0 og en minimumskote på 2,5 for havnekanten på kaj 23.

Landskab

Der er ingen landskabstræk eller sammenhænge i lokalplanens område som udgør en landskabelig værdi.

Grundvand og drikkevandsinteresser

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

Trafikstøj

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra Snoghøj Landevej med henblik på at påvise, i hvilket omfang yderligere lastvognstrafik til lokalplanområdet vil påvirke boliger langs Snoghøj Landevej. Trafiktallene er fremskrevet til år 2030, andelen af tung trafik og hastigheder er indhentet fra Fredericia Kommunes hjemmeside. Døgnfordeling er for alle veje valgt ud fra NORD2000.

Vurderingen viser at stigningen i trafik svarer til 206 passager med kategori 3 lastvogne for de berørte boliger. Undersøgelsen viser en lille stigning i trafikstøjen, der vurderes ubetydelig for beboere langs Snoghøj Landevej. De nærmere beregninger kan læses i miljørapporten/miljøkonsekvensrapporten.

Jernbanestøj

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af en jernbane og kan dermed blive påvirket af støj og vibrationer fra jernbanen. Den vestlige del af lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvenszonen for jernbanen.

Der planlægges ikke for støjfølsomme anvendelser inden for støjkonsekvenszonen, hvorfor det vurderes ikke at få betydning for lokalplanområdet.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig inden for lokalplanområdet, må ikke påføre de omgivende områder et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

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

For erhvervs- og industriområder ligger grænseværdien på 70 dB(A) for alle ugens dage på alle tidspunkter af døgnet.

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

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

Luft og lugt

Afventer tekst fra miljøkonsekvensrapport/miljørapport

Udbygning af kaj 19 og etablering af kaj 23 muliggør modtagelsen af et stigende antal containerskibe samt forbedrer drift og logistik ved RO-RO aktiviteterne på havnen. Beregninger og vurdering af aktiviteterne i anlægsfasen viser, at emissioner fra maskiner ikke overstiger EU's grænseværdier for den 19. højeste timemiddelværdi i en afstand længere end ca. 80 meter. Den potentielle påvirkning fra emissioner og diffus emission fra anlægsarbejdet vil være begrænset til havnens eget kajområde og vandet heromkring. Miljøpåvirkningen vurderes at være mindre. Projektet vil give anledning til en forøgelse af de årlige gennemsnitlige emissioner og dermed den samlede påvirkning til omgivelserne. Dette skyldes, at det samlede antal af skibsanløb til kaj 19 vil stige fra 257 til 346 pr. år. Der vil desuden være en tilsvarende stigning i kajaktiviteterne, der omfatter reachstackere og terminaltraktorer. Beregningerne af de fremtidige årlige gennemsnitlige emissioner viser en stigning i intervallet 11-16%. Den samlede påvirkning fra projektet medfører, at den 19. højeste time-middelværdi med værdi over 200 µg/m³ udbredes til et større område langs kaj 19 og kaj 23. Dette svarer til placeringen af de fremtidige skibsanløb. Det vil ikke have betydning for luftkvaliteten udenfor havneområdet eller vednærmeste naboer, hvor påvirkningen forsat er langt under EU's grænseværdier for luftkvalitet. Der er på nuværende tidspunkt planer om en øget elektrificering af hele eller dele af havnen, hvor der bl.a. forberedes til skibstrøm i fremtiden. Når dette er gennemført, vil det betyde, at emissionerne fra skibe og køretøjer på havnen bliver nedbragt til et absolut minimum og dermed eliminere den samlede påvirkning.

Vandforsyning

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for område udlagt til kollektiv varmforsyning.

Spildevand

Størstedelen af lokalplanområdet indgår i Fredericia Kommunes Spildevandsplan 2020 som både separat kloakeret og fælles kloakeret.

Lokalplanen vil optage bestemmelser om at ny bebyggelse i området bliver tilsluttet Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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

Tag- og overfladevand

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

Befæstelsesgraden for området er mellem 60 og 100 %. Samtidig med lokalplanarbejdet sker en udarbejdelse af spildevandsplanen, således befæstigelsesgraden for hele området forhøjes til 100 %. Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der, inden for den enkelte matrikel, etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal som overstiger befæstelsesgraden.

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

Ved byggeri med kælder gælder, at kræves særlige foranstaltninger, eksempelvis pumpe, for at lede tag- og overfladevand fra kælderplan til spildevandsselskabets kloaksystem, skal pumpe installeres på bygherres regning.

Renovation/affald

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

Renovationen skal overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og affaldsbekendtgørelsens regler.

Forsyningsledninger

Inden for lokalplanområdet er nedgravet en del forsyningsledninger. Oplysning om ledningens nøjagtige placering og om afstandskrav til beplantning og byggearbejder kan indhentes hos ADP, som kan hjælpe med kontakt til de respektive ledningsejere.

Anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse kan afhænge af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder. Hvilke det i givet fald drejer sig om, vil fremgå af dette afsnit.

Risiko

Lokalplanen ligger indenfor 500 m zonen for risikovirksomhed, 500 m planlægningszonen samt en foreløbig sikkerhedszone for risiko der afkastes af virksomheden Samtank A/S. Forholdet hertil belyses yderligere i miljørapporten. Jævnfør Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder § 3, stk. 1, skal der foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen, når denne ligger inden for planlægningszonen for risikovirksomheder.

Følgende risikomyndigheder er

hørt: Arbejdstilsynet, Beredskabsstyrelsen, Fredericia Kommune, Politiet og Trekantområdets Brandvæsen.

Arbejdstilsynet har ingen bemærkninger til det fremsendte.

Beredskabsstyrelsen har ingen bemærkninger til den påtænkte arealudvidelse på havnen i Fredericia. Fredericia Kommune skal dog være opmærksom på, at arealerne ikke umiddelbart kan anvendes af flere personer end de gør i dag før end Fredericia Kommune har afdækket om dette er muligt inden for den beregnede samfundsmæssige risiko for risikovirksomheden Samtank.

Sydøstjyllands Politi er enig i, at miljøkonsekvensvurderingen skal indeholde en grundig redegørelse for spørgsmålet om håndtering af nærheden til risikovirksomheden Samtank A/S.

Der er i miljøkonsekvensvurderingen en analyse/redegørelse om håndteringen af nærheden til risikovirksomheden Samtank.

Trafik

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

Arkæologiske forhold

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

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og Vejle Museum skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens §§ 26 og 27.

Fredede arealer

Der er ingen fredninger inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger ca. 150 meter fra Fredericia Vold, som er fredet forsvarsanlæg. Lokalplanområdet er ikke pålagt beskyttelseslinie omkring Fredericia Vold.

Skovbyggelinje

En mindre del af lokalplanområdets areal mod nord er indeholdt i en ophævet skovbyggelinje der afkastes af fredskovsarealet mellem jernbanen og Herfordparken ved plejehjemmet Othello.

Vandløb

Der må – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke ske regulering af vandløb, etableres broer, ske rørlægning, ændres beplantninger, fældes træer mv. ved vandløb i området, før Fredericia kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurenede jord.

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes gældende Regulativ for erhvervsaffald.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse omfattet af områdeklassificering med krav om analyser. 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 tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Jordforurening V1

En del af lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven. Det betyder, at der er viden om aktiviteter på arealer, der kan have medført jordforurening. Arealer med jordforurening på vidensniveau 1 er vist på Kortbilag 3 - Eksisterende forhold.

Baggrunden for kortlægningen på vidensniveau 1 er mistanke om potentiel forurening fra tidligere havnerelaterede aktiviteter, f.eks. oplag af olie, benzin, opløsningsmidler o.lign. [Få input fra Natur & Miljø om hvilke virksomheder/anlæg/aktiviteter, der har resulteret i registreringen].

Kortlægningen betyder at der kan være pligt til at indhente tilladelse efter jordforureningslovens §8 inden der sker ændret anvendelse eller bygge- og anlægsaktiviteter indenfor det kortlagte areal. Dette afhænger bl.a. af forureningens karakter og risikoen for overfladevand.

Kortlægningen betyder også, at der ikke må nedsives overfladevand på grunden og at jord fra bygge- og anlægsarbejder på ejendommen, skal håndteres og flyttes i overensstemmelse med en jordhåndteringsplan, der er godkendt af kommunen.

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

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder træffes tegn på jordforurening indenfor de V1-kortlagte arealer, skal arbejdet stoppes og kommunen straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Jordforurening V2

En del af lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 (V2), hvilket betyder, at det med høj grad af sikkerhed er dokumenteret, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljøet. Arealer med jordforurening på vidensniveau 1 er vist på Kortbilag 3 - Eksisterende forhold.

Baggrunden for kortlægningen på vidensniveau 2 er kendskab til forurening fra tidligere havnerelaterede aktiviteter, f.eks. oplag olie, benzin og gødning.[Få input fra Natur og Miljø vedr. hvilke virksomheder/anlæg/aktiviteter der har resulteret i registreringen].

Kortlægningen betyder at der kan være pligt til at indhente tilladelse efter jordforureningslovens §8 inden der sker ændret anvendelse eller bygge- og anlægsaktiviteter indenfor det kortlagte areal. Dette afhænger bl.a. af forureningens karakter og risikoen for overfladevand.

Kortlægningen betyder også, at der ikke må nedsives overfladevand på grunden og at jord fra bygge- og anlægsarbejder på ejendommen, skal håndteres og flyttes i overensstemmelse med en jordhåndteringsplan, der er godkendt af kommunen.

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

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder træffes tegn på jordforurening indenfor de V2-kortlagte arealer, der ikke er afdækket ved tidligere undersøgelser, som kommunen er bekendt med, skal arbejdet stoppes og kommunen straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Servitutter

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

Ekspropriation

Realiseringen af denne lokalplan vil ikke ske gennem ekspropriation.

Miljøvurdering

Planer og programmer

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

Der skal laves miljørapporter for planer, som giver mulighed for opførelse af store og miljøbelastende projekter opført i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For planer, som fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i gældende planer, skal der kun udarbejdes en miljørapport, hvis de antages at kunne 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.

Screeningsafgørelse

Fredericia Kommune har afgjort, at der skal udarbejdes en miljørapport fordi planerne fastlægger anvendelsesbestemmelser for anlæg opført i lovens bilag 1 og 2.

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

Ikke-teknisk resumé

[Indsæt ikke-teknisk resumé fra miljørapporten.]

Konkrete projekter

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

Projektet som muliggøres i denne lokalplan er omfattet af punkt 8b i lovens bilag 1 "Søhandelshavne, anløbsbroer til lastning og losning, der er forbundet med havneanlæg til lands og til vands (bortset fra færgebroer), der kan anløbes af fartøjer på over 1.350 tons".

Derfor er der udarbejdet en miljøkonsekvensrapport for projektet samt en miljørapport for planændringerne, som kan ses i en samlet, selvstændig rapport, der er offentliggjort i samme periode som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 387 Havneudvidelse

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

Formål

§1.1

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål i miljøklasse 2-6
- at give mulighed for at havnen kan udvikles og udvides
- at fastlægge karakteren af grønne arealer og beplantning mod Holstensvej
- at give principiell placering og overordnet æstetisk udtryk af støjfaskærmning,
- at sikre udkigsmuligheder fra Norgesgade ned igennem lokalplanområdet og ud over Lillebælt

Note

Der kan ikke opføres eller etableres støjfølsom anvendelse i området.

Område og zonestatus

Afgrænsning

§2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matriklerne:

Matr. nr.391oa, 391ob, 391oc, 391oø, 391pn, 391rm, 391po, 391pæ, 391qc, 391rq, 409a, 409e, 409c, 409d, 416, 418, alle Fredericia Stadsjorder samt del af matr. 423 og 424 , Fredericia Stadsjorder.

Del af matr. nr. 76p samt del af vejlitra aq, begge Fredericia Private Ejendomsjorder.

Matr. nr. 56h, 56k, 59,763aa, 763ae, 763af, 763c, 763d, 763e, 763f, 763h, 763i, 763k, 763l, 763m, 763u, 763ø, 763v, 763x, 763y, 763z, 763æ, 775, 777b, 777g, 777f, 777i, 789e, 800a, 800b, 800c, 800d, 800f samt vejlitra 7000dy samt del af vejlitra 7000am, alle Fredericia Bygrunde.

Herudover omfatter lokalplanområdet en del af søterritoriet.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 5. april 2022 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Delområder

§2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1,2,3,4 og 5 som vist på kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

Zoneforhold

§2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone og på søterritoriet. Arealer der ligger på søterritoriet overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Zoneoverførslen af søterritoriet træder i kraft, når arealet er indvundet og opfyldt.

Note

Opfyld på søterritoriet forudsætter tilladelse fra staten.

Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv med havnerelaterede virksomheder. Unyttede arealer skal forbeholdes udvidelser af eksisterende virksomheder eller nye havnerelaterede virksomheder.

§3.2

Der må etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv.

§3.4

Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse/anlæg til støjfølsom anvendelse i lokalplanområdet.

§3.5 Delområde 1

Delområde 1 må anvendes til industri-, værksteds-, handels-, lager-, fragtmands- og oplagsvirksomheder i miljøklasse 4-6. Der kan derudover indrettes de til virksomhederne tilhørende kontorer. Der må desuden opføres containerplads, brokaj og containerkaj, herunder opstilling af kraner.

Der må opsættes støjafskærmning i nødvendigt omfang.

Der må dog opføres en kontor- og administrationsbygning i det særlige byggefelt vist på Kortbilag 4 - Fremtidige Forhold, miljøklasse 2-3, såfremt bygningen helt eller delvist kan erstatte støjafskærmning.

§3.6 Delområde 2

Delområde 2 må anvendes til industri-, værksteds-, handels-, lager-, fragtmands- og oplagsvirksomheder i miljøklasse 4-6. Der kan

derudover indrettes de til virksomhederne tilhørende kontorer.

Der må opsættes støjafskærmning i nødvendigt omfang.

§3.7 Delområde 3

Delområde 3 må anvendes til industri-, værksteds-, handels-, lager-, fragtmands- og oplagsvirksomheder i miljøklasse 4-6. Der kan derudover indrettes de til virksomhederne tilhørende kontorer.

Der må opsættes støjafskærmning i nødvendigt omfang.

§3.8 Delområde 4

Delområde 4 må kun anvendes til kontor og liberalt erhverv i miljøklasse 2-3 og kaj til servicefartøjer som lodsbåde mv. samt kulturelle aktiviteter.

§3.9 Delområde 5

Delområde 5 må kun anvendes til vejformål.

§5 Vej sti og parkering

§5.1

Delområde 1, 2, 3 og 4 skal vejbetjenes som vist i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Herudover må den nuværende overkørsel til eksisterende 60 kV station fra Holstensvej bibeholdes, og de nuværende overkørsler til tankanlægget fra Norgesgade og Holstensvej bibeholdes, som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.2

Der må fortsat være vejadgang mellem delområde 1 og erhvervsområdet nordvest for lokalplanområdet som vist på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.3

Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til bilparkering svarende til minimum:

1 p-plads pr. 50 m² etageareal til administrative erhverv.

1 p-plads pr. 100 m² etageareal til andre erhverv.

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. Parkeringsarealer indrettes på den pågældende grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grundene.

Note

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

Jf. Færdselsloven §100 skal vejprojekt, evt. inkl. belysningsprojekt, godkendes af Fredericia Kommune, som er vejmyndighed, og Sydøstjyllands Politi. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes bygge- og eller udstykningstilladelse.

Note

Erhvervsområdet nordvest for lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 348.

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

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1

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

§6.2

Tagvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

Note

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger kan eksempelvis være etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation), regnvandsbed, faskiner mv..

§6.3

Anlæg til indvinding af solenergi må ikke etableres på terræn, men skal opsættes på facader eller tage.

Alternativt kan anlæg til solenergi opsættes på den del af støjskærmen, som vender ind mod havnen.

§6.4

Der skal i princippet etableres en klimaskærm, som vist med lilla på det viste kort til højre.

Klimaskærmen må etableres som en del af støjskærmen.

Note



Kort visende principiel placering af klimaskærm

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

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

Note

Jf. Vandløbsregulativ for Ullerup Bæk



Ullerup bæk er vist med Rødt på kort.

§7.2 Delområde 1

Den maksimale bebyggelsesprocent for det enkelte jordstykke er 100.

Bebyggelse må opføres med en højde på maksimalt 35 m.

Dele af virksomheden må opføres i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Det gælder f.eks. skorstene, kraner og lignende.

Der må på det særlige byggefelt, vist på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold, opføres en kontor- og administrationsbygning i op til 5 etager som hel eller delvis erstatning for støjafskærmning.

Parkering må integreres bebyggelsen.

Det skal for bygninger sikres, at laveste gulvkote for bygningen ikke ligger lavere end kote 2,50 DVR90 - dog undtaget overdækket parkeringsanlæg og kældre.

§7.3 Delområde 2

Den maksimale bebyggelsesprocent for det enkelte jordstykke er 100.

Bebyggelse må opføres med en højde på maksimalt 20 m.

Dele af virksomheden må opføres i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Det gælder f.eks. skorstene, kraner og lignende.

§7.4 Delområde 3

Den maksimale bebyggelsesprocent for det enkelte jordstykke er 100.

Bebyggelse må opføres med en højde på maksimalt 16 m og i maksimalt 3 etager.

Dele af virksomheden må opføres i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Det gælder f.eks. skorstene og lignende.

§7.5 Delområde 4

Den maksimale bebyggelsesprocent for det enkelte jordstykke er 100.

Bebyggelse må opføres med en højde på maksimalt 25 m.

Dele af virksomheden må opføres i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Det gælder f.eks. elevatorårne, teknikrum på tagflader mv.

§7.6 Delområde 5

Området må ikke bebygges.

§7.7 Sigtelinje

Der må ikke opføres byggeri eller anlæg inden for sigtelinjen, som er vist på Kortbilag 4 - Fremtidige Forhold.

Note

Formålet med at give mulighed for at opføre en kontorbygning på et særligt byggefelt er, at kontorbygningen kan erstatte en støjskærm og på denne måde afskærme for den bagvedliggende by og for delområde 5.

Kontorbygningen kan eksempelvis være lignende Port House bygningen på Vendersgade.

Note

Formålet med bestemmelsen er, at der fra Norgesgade skabes frit udkig mod Lillebælt.

§7.8

I delområde 1,2,3 og 4 må der opføres støjafskærmning mod omgivelserne som vist i princippet på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold. Støjafskærmning må have en maksimal højde på følgende:

Maks. 13 meter på strækning A-B

Maks. 8 meter på strækning C-D

Maks. 10 meter på strækning D-E

Maks. 20 meter på strækning E-F

Maks. 10 meter på strækning F-G

§7.9 Byggelinjer Holstensvej

Langs Holstensvej pålægges der følgende byggelinjer som vist på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold:

Byggelinje 13 m fra vejskel på strækning H-I

Byggelinje 7 m fra vejskel på strækning I-J

Byggelinje 13 m fra vejskel på strækning J-K.

Byggelinje 7 m fra vejskel på strækning K-L

Der må opføres støjskærm mellem byggelinje og vejskel på en del af strækning K-L som vist på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§7.10 Byggelinjer Norgesgade

Langs Norgesgade pålægges der byggelinje i en afstand af 5 m fra vejskel i delområde 3 som vist på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Langs Norgesgade pålægges der byggelinje i vejskel i delområde 4 som vist på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Langs Norgesgade pålægges der byggelinje i vejskel i delområde 5 som vist på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§7.11 Øvrige byggelinjer

Nyt byggeri eller andre faste anlæg skal herudover placeres med følgende minimumsafstande:

2,5 m fra vejskel

2,5 meter fra naboskel eller i skel med brandmur.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Facader skal etableres med ubehandlet, tjæret, bejdset og malet træ, stålplader, beton, kompositmaterialer eller blankt murværk.

Mindre facadedele, glaspartier eller lignende må udføres i andre materialer såsom glas og lignende. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den enkelte facades areal.

§8.2

Støjafskærmning skal opdeles i felter og fremstå som stål beklædt med trælameller. Felternes overflader skal varieres, så trælamellerne har forskellig bredde, dybde og afstand. Minimum 20% af de enkelte støjafskærmningers samlede facade skal dog fremstå i transparent materiale. Bilag A viser principperne herfor.

Støjafskærmningen skal variere i udtryk og må ikke fremstå med ubrudt og monoton facade. Støjafskærmningen må i delområde 1, 2 og 3 bygges sammen med bagvedliggende bygninger.

Støjafskærmningen langs Holstensvej og Norgesgade kan udformes således, at den også fungerer som klimasikring mellem havnen og midtbyen.

På strækning E-F må støjafskærmningen opføres uden transparente felter eller udføres som en bygning. Støjafskærmningen må ikke fremstå med ubrudt og monoton facade, men skal fremstå lig den øvrige støjafskærmning med trælameller med forskellig bredde, dybde og afstand.

Der må internt i delområde 1, 2 og 3 opføres yderlig støjafskærmning i form af skibscontainere, der stables ovenpå hinanden,

Note



Støjskærmen skal have samme visuelle udtryk som støjskærmen ovenfor, som er opført mod Holstensvej i naboområdet.

Samlet set skaber de forskellige trælameloverflader, begrønningen, mellemrummene og de transparente felter et varieret udtryk, hvis kvaliteter kan opleves både med forskellig fart og på forskellig afstand. Felternes variation tydeliggør facadens underopdeling og får facaden til at fremstå mindre massiv.

såfremt det er nødvendigt.

§8.3

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

§8.4

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

§8.5

Mod Holstensvej og Norgesgade skal henvisningsskiltning udformes som samlede skilte for flere virksomheder. Der må etableres eet skilt ved hver af områdets hovedadgange fra disse veje. Skiltene skal udføres som pylonskilte eller lignende og må højst være 9 m høje og 3 m brede.

§8.6

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

Facadeskiltning skal gives tilpasses bygningers/anlægs størrelse.

Facadeskilte må maksimalt have et samlet areal på 10 m² på den enkelte facade .

Skiltning må ikke rage ud over bygningsfacaden, hverken til siden eller over tag.

Der må ikke skiltes på bygningers tage

§8.7

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

§8.8

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

§8.9

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

§8.10

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Lysskilte må udføres med en maks. dybde på 0,25 m.

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1

Der udlægges areal til grønt bælte langs Holstensvej, som vist på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold, i følgende bredde:

13 m på strækning H-I

7 meter på strækning I-J

13 m på strækning J-K

Det grønne bælte skal på strækning H-I beplantes med træer, der etableres i grupper med en indbyrdes afstand på 5-7 meter. Der holdes en afstand mellem de enkelte trægrupper på 20-22 meter. Træerne skal have en sluthøjde på 10-15 meter.

Det grønne bælte skal på strækning I-J-K fremstå med spredt til tæt vegetation.

§9.2

Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje, stier og oplag, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder.

§9.3

Der må, på fællesarealer og større sammenhængende arealer, ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur.

Note

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

§ 10 Terrænregulering

§10.1 Delområde 1

Arealet i delområde 1, hvor havnearealet udvides, må opfyldes og opbygges med ny kaj som vist i princippet på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§10.2

Arealet i delområde 4, hvor havnearealet udvides, må opfyldes og opbygges med ny kaj som vist i princippet på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§10.3

Der er må ikke terrænreguleres med mere end +/- 1,0 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m. Undtaget herfra er dog regulering af eventuel terrænforskel i forhold til tilstødende veje. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:2.

Terrænreguleringer må ikke ændre på overfladevandets naturlige afstrømning og må ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealer.

§10.4 Minimumskote

Havnekanten på kaj 19 skal etableres i en minimumskote på 2,0.

Havnekanten på kaj 23 skal etableres i en minimumskote på 2,5.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1

Ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Nødvendig støjafskærmning skal være etableret.
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.

Note

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

Støjdæpende foranstaltninger skal være etableret som en del af byggemodningen inden godkendelse af udstykning kan finde sted. Udstykkens område ikke, skal støjdæpende foranstaltninger være etableret inden ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må tages i brug.

§ 12 Servitutter

§12.1

Ingen bestemmelser.

Note

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for, at indhente oplysninger om samtlige tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Læs mere i lokalplanens redegørelse.

§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§13.1

Lokalplan nr. 236, Fredericia Havn - Vesthavn og østlige del af Centerhavn vedtaget d. 15. september 2003 af Fredericia Byråd ophæves helt ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 387.

Lokalplan nr. 68 - Oliehavn, Vesthavn og Værftshavn, vedtaget d. 5. februar 1986 af Fredericia Byråd ophæves helt ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 387.

Lokalplan nr. 220 - Snoghøj Landevej – Strandvejen - en smukkere indfaldsvej, vedtaget d. 9. september 2002 af Fredericia Byråd ophæves for det område lokalplan 387 omfatter ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 387.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

§15.1

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. (Jf. Planlovens § 18)

Eksisterende lovlige forhold

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Dispensationer

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19)

Naboorientering

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

Ny lokalplan

Udstykning, byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Servitutter

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18).

Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. planlovens § 15 stk. 2, pkt. 16)

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil (Jf. Planlovens § 42.) Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44).

Ekspropriation

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Byrådet, inden for 5 år efter at lokalplanen er offentligt bekendtgjort, beslutte at ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

Midlertidige retsvirkninger

§15.2

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

Når indsigelsesfristen til lokalplanforslaget er udløbet, kan Fredericia Kommune tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i

overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser til lokalplanens indhold, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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

Vedtagelsespåtegning

§16.1

Lokalplanen er vedtaget som forslag af
Fredericia Byråd

[xx.xxx 20xx]

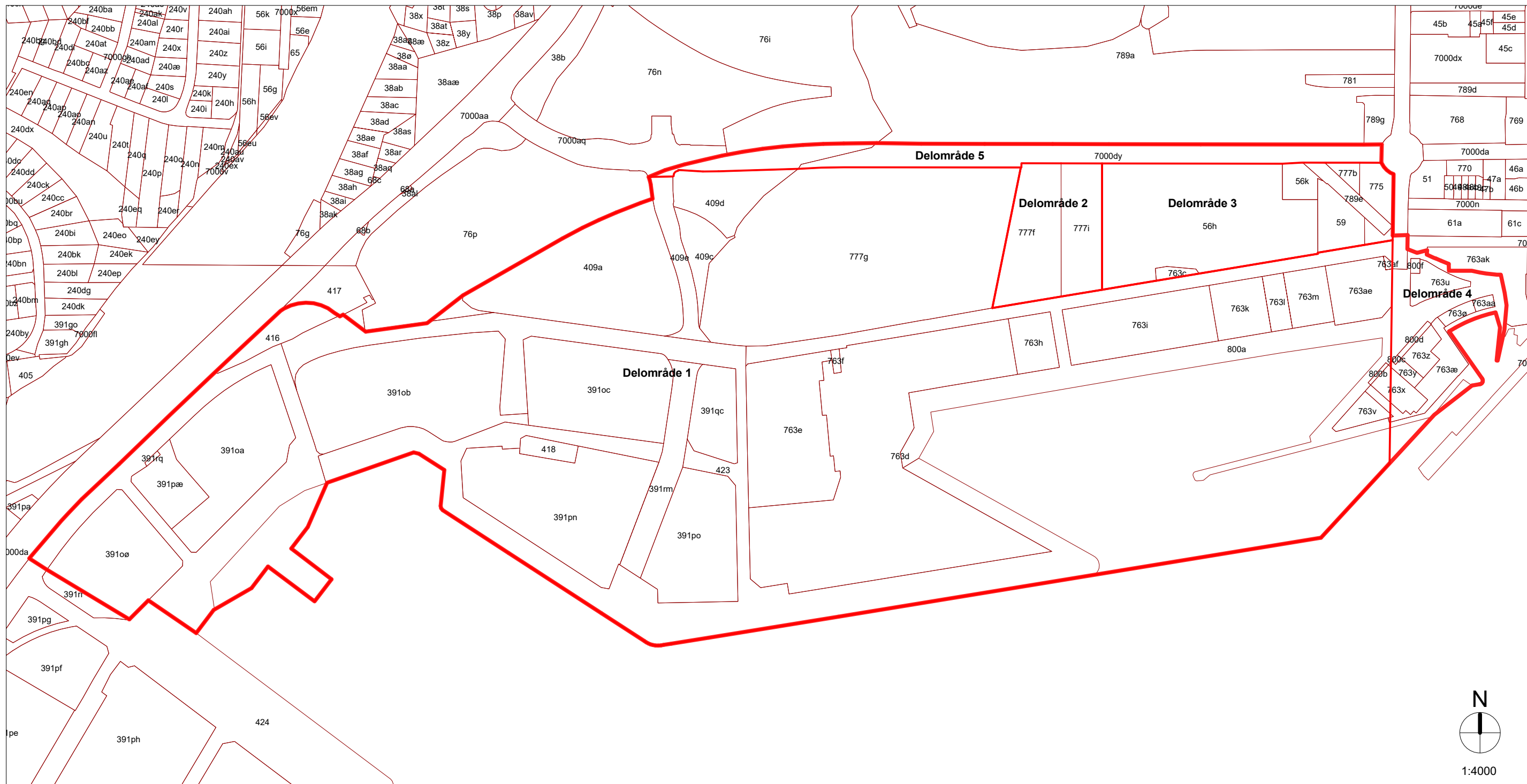
Steen Wrist Ørts	Camilla Nowak Kirkedal
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring
i perioden

[xx.xxx 20xx - xx.xxx 20xx]

Kortbilag

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



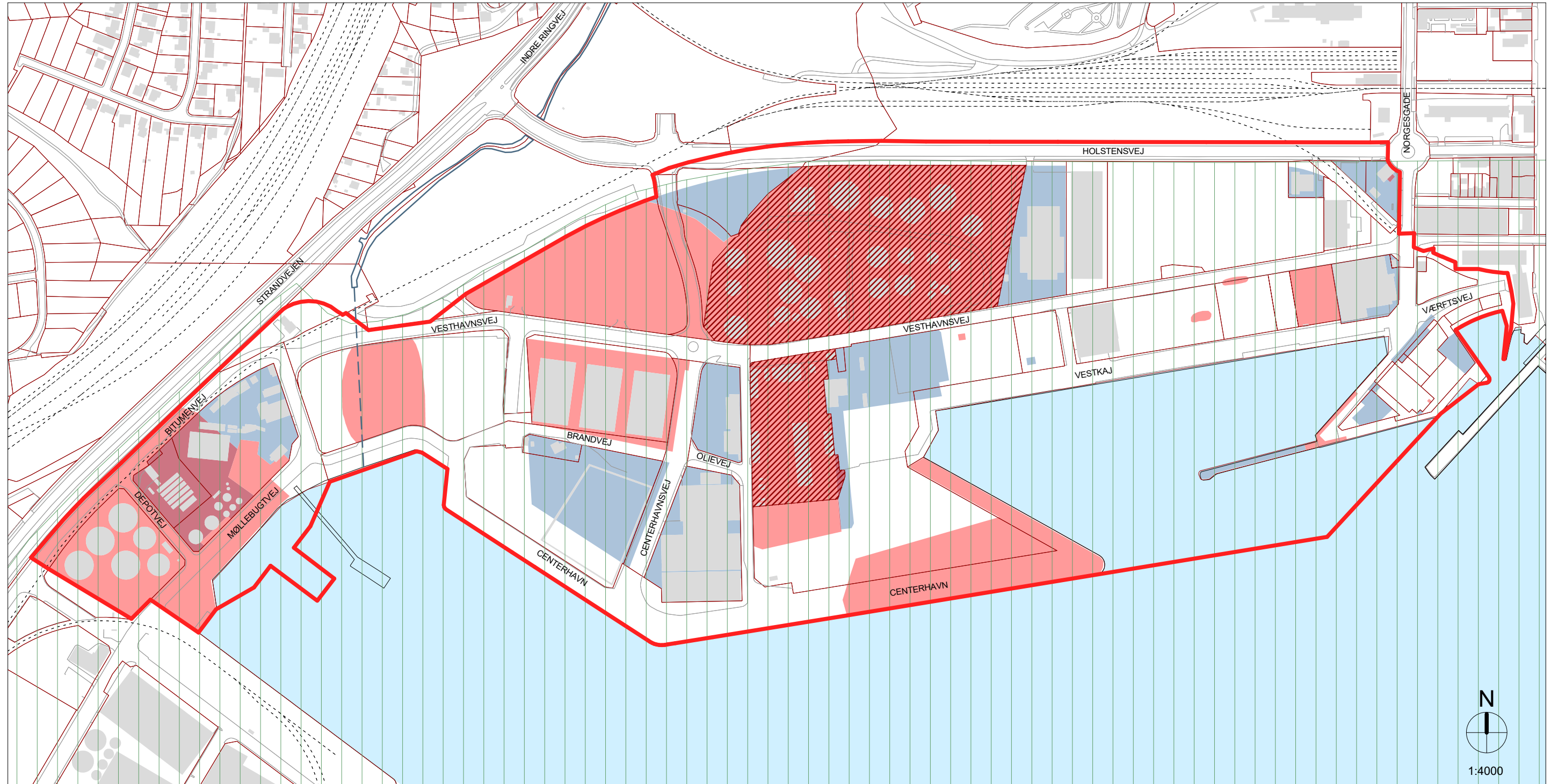
SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Delområder
- Matrikelafgrænsning

KORTBILAG 2 - Luffoto



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold

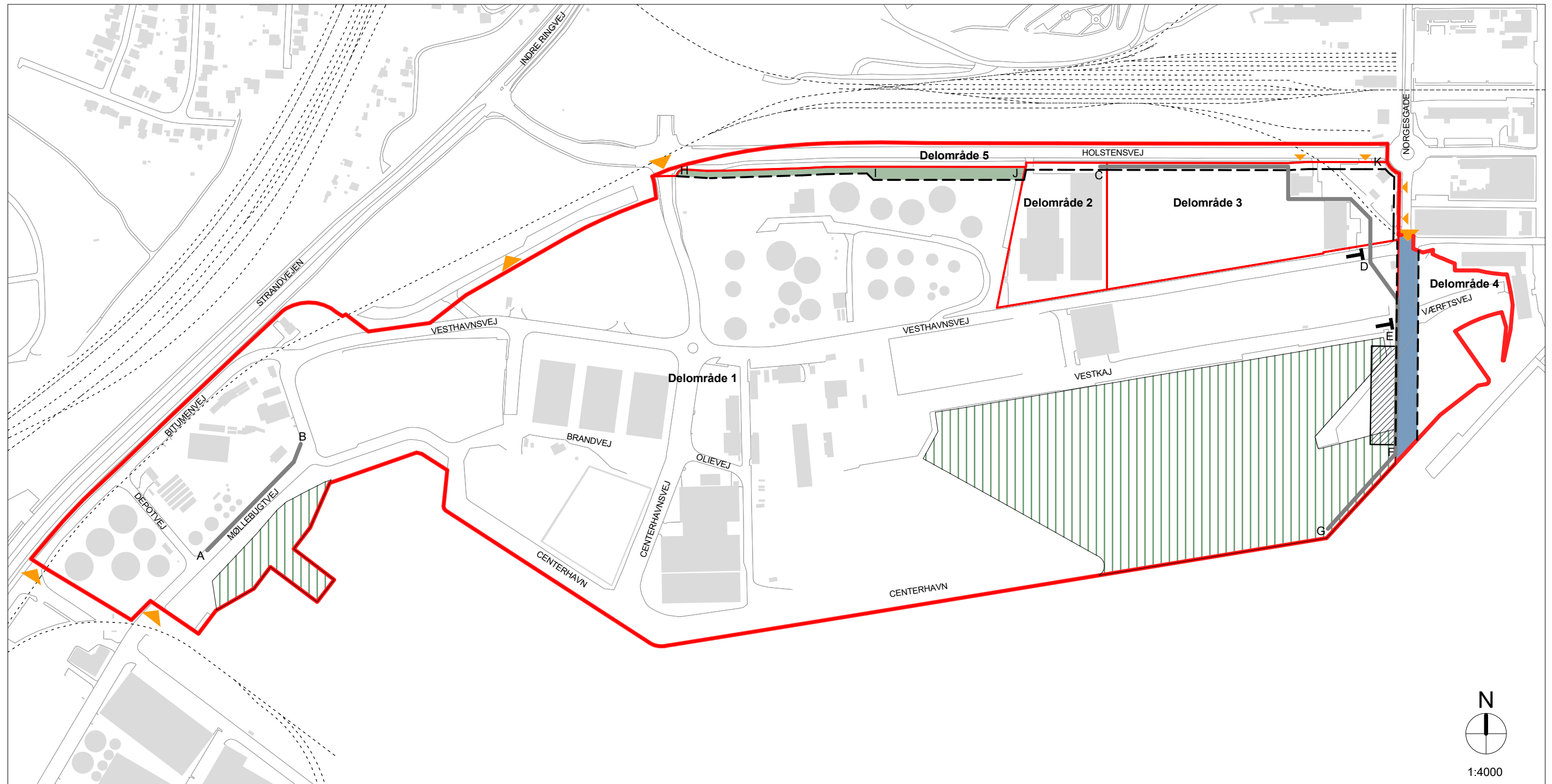


SIGNATURFORKLARING














	Lokalplanafgrensning		Jernbane		Jordforurening V1
	Matrikelafgræsning		Natur- og vildtreservat		Jordforurening V2
	Bygning		Risikovirksomhed		Ullerup Bæk, vandløbskant
	Havnebassin		Ullerup Bæk, Rørlagt		
	Vejkant				



KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold

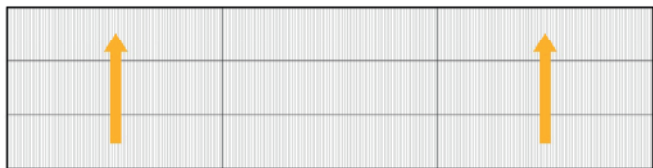


SIGNATURFORKLARING

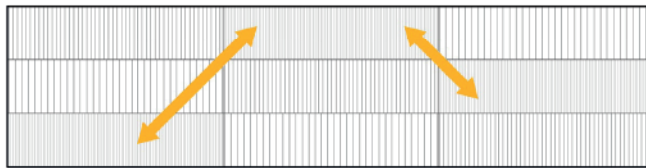
	Lokalplanafgrænsning		Vejadgang		Støjfaskærmning, principiet placering		Grønt bælte
	Delområder		Overkørsel		Sigtelinje		
	Eksisterende vej		Vejtilslutning lukkes		Byggelinje		
	Jernbane		Havneudvidelse / opfyldning		Særligt byggefelt		

Bilag

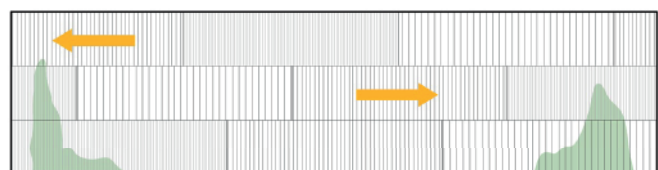
Princippet for en lodret og vandret opdeling er vist på illustrationerne herunder. Konceptet og alle illustrationen er udført af Årstiderne Arkitekter.



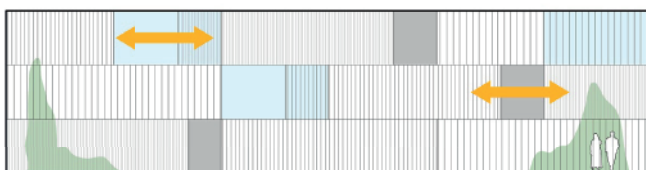
1) Støjafskærmning opdeles i felter inspireret af havnens stablede containere og beklædes med trælameller.



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



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



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

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



Facadeudsnit
20 % transparent overflade

Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag 2 - Luftfoto

Bilag 1
Kortbilag 2 - Luftfoto

KORTBILAG 2 - Luffoto

