

FORSLAG

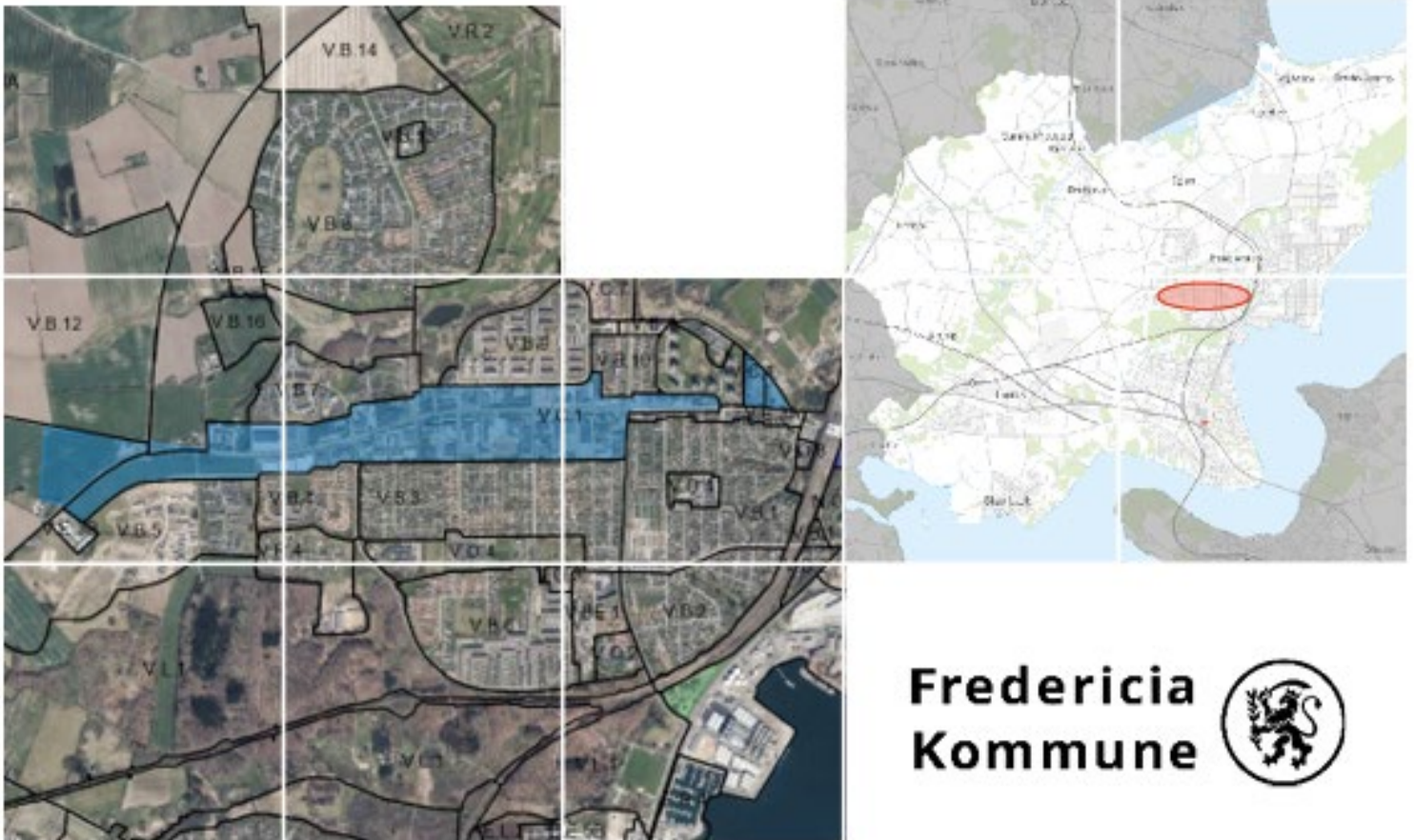
Godkendt af Byrådet 14.11.2022

Offentliggjort 16.11.2022

I høring frem til 11.1.2023.

Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 - 2033

Udvidelse af aflastningsområde Fredericia Vest



**Fredericia
Kommune**



Indhold

| | |
|--|-----------|
| Indledning | 3 |
| Hvad er et kommuneplantillæg? | 3 |
| Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse | 3 |
| Retsvirkninger | 4 |
| Offentliggørelse | 4 |
| Klagevejledning vedrørende miljøscreening | 5 |
| Forudgående høring | 5 |
| Redegørelse | 7 |
| Formål | 7 |
| Baggrund | 7 |
| Lovkrav | 7 |
| Anbefalinger fra Detailhandelsundersøgelse 2020 | 8 |
| Redegørelse for udvidelse af Centerområde 8 | 10 |
| 1 Eksisterende detailhandel, kundegrundlag og opland | 11 |
| 2 Redegørelse og vurdering af forøgelsen af detailhandelskvote i Fredericia Vest | 13 |
| 3 Konsekvenser ved forøgelsen af detailhandelskvote i Fredericia Vest | 17 |
| 4 Trafikal tilgængelighed | 17 |
| 5 Vurdering af om forøgelsen af detailhandelskvoten kan styrke konkurrencen | 18 |
| Sammenfattende vurdering | 18 |
| Eksisterende forhold i kommuneplanen | 20 |
| Forhold til anden planlægning og lovgivning | 24 |
| Ændringer i medfør af kommuneplantillægget | 26 |
| V.C.1 - Aflastningscenter Vejlevej, Vestcentret | 26 |
| V.C.2 - Centerområde - Højhus ved Vejlevej | 31 |
| H.L.4A - Jordbrugsområde ved Bredstrup og Kongsted | 33 |
| V.R.3 - Rekreativt område, Ullerupbæk-området og ny Ydre Ringvej | 37 |
| Generelle rammer | 37 |
| Ændring i retningslinjer og retningslinjekort | 38 |
| Ændringer i kommuneplanens redegørelse | 39 |
| Miljøvurdering af planer og programmer | 39 |

Indledning

Hvad er et kommuneplantillæg?

Et kommuneplantillæg er et tillæg til Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune. Kommuneplanen er den plan, som omsætter Fredericia Byråds overordnede vision og mål til bindende planlægning og rammer for den videre udvikling i en 12-årig periode.

Kommuneplanen revideres normalt hvert fjerde år på baggrund af Byrådets Planstrategi. Hvis kommuneplanen skal ændres ud over det, så kan det kun ske gennem et kommuneplantillæg som dette. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal udarbejdes en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse.

Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse

Byrådet har ifølge Planlovens § 12 pligt til at arbejde for at realisere kommuneplanen ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen. De kommunale myndigheder skal således i deres faktiske virksomhed og i deres administration arbejde for, at kommuneplanen omsættes til virkelighed.

Det betyder fx, at Byrådet skal vurdere konkrete ansøgninger i relation til kommuneplanens bestemmelser. Byrådet har dermed ret til at afslå ansøgninger om tilladelser og dispensationer efter både planloven (landzonetilladelser) og anden lovgivning (fx husdyrgodkendelsesloven, byggemiljøbeskyttelsesloven, naturbeskyttelsesloven og vejlovgivningen) ud fra hensyn til kommuneplanen. Byrådet kan i forbindelse med sådanne tilladelser og dispensationer i forhold til planlov og anden lovgivning fastsætte vilkår med henblik på at få gennemført kommuneplanen. 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. Der skal ikke meddeles tilladelse efter kommuneplanen, og der kan således heller ikke stilles vilkår.

Kommuneplanen ændrer ikke på forholdene for eksisterende anvendelse, men vil fremadrettet kunne have betydning for nye anlæg og aktiviteter, som administreres gennem de nævnte lovgivninger. Kommuneplanen er dermed ikke direkte bindende for borgerne, dvs. at fx grundejere ikke er umiddelbart forpligtede til at overholde planen, men kan fortsætte hidtidig brug uændret.

Retningslinjer oplyser om hvilke hensyn, Byrådet vil lade indgå i afvejningen af en ansøgning om tilladelse eller dispensation efter lovgivningen – samtidig med at behandlingen af ansøgninger om tilladelse eller dispensation også vil foregå på baggrund af et konkret skøn, når der er pligt til at foretage et sådant efter lovgivningen. Desuden udgør retningslinjerne grundlaget for kommunens naturforvaltning og andre tiltag til nye aktiviteter mv. Retningslinjerne og udpegningerne ændrer ikke på forholdene for eksisterende anvendelse, men vil fremadrettet kunne have betydning for nye anlæg og aktiviteter, som administreres gennem de nævnte lovgivninger. Udpegningerne tjener det formål at gøre opmærksom på iboende værdier og potentialer i det åbne land, som i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet skal indgå i kommunens afvejning af forskellige interesser i forbindelse med kommunes administration efter planloven og anden sektorlovgivning.

Retsvirkninger

Byrådet skal efter planlovens § 12 virke for planens gennemførelse. Byrådet er derfor forpligtet til, at mål og retningslinjer i kommuneplanen efterleves, og byrådet skal arbejde for, at kommuneplanen gennemføres.

Kommuneplanen og dermed rammerne for lokalplanlægningen har derimod ikke direkte bindende virkning for den enkelte grundejer.

Kommuneplanens rammer ændrer ikke status for allerede gældende tinglyste lokalplaner og byplanvedtægter samt deklamationer. Såfremt der er modstrid mellem kommuneplanen og disse ældre planer, kan kommuneplanen kun håndhæves ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Kommuneplanen er dog tilkendegivende for, hvad byrådet vil med den fremtidige planlægning.

For områder, hvor der ikke er udarbejdet lokalplaner eller byplanvedtægter, gælder Bygningsreglementets almindelige bygningsregulerende bestemmelser.

Rammerne er vejledende for behandlingen af de enkelte byggesager. Planloven giver ligeledes mulighed for, at rammebestemmelserne kan udgøre et direkte administrationsgrundlag i en del sager om byggeri og anvendelse.

Byrådet kan modsætte sig eller endog nedlægge forbud mod en ændret anvendelse eller bebyggelse, når den strider imod bestemmelserne i lokalplanrammerne, uden at dette automatisk udløser krav om udarbejdelse af en lokalplan.

Offentliggørelse

For at sikre planlovens intentioner om, at offentligheden inddrages i planlægningen, skal et forslag til 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 godkendt Forslag til Kommuneplantillæg 8, Udvidelse af aflastningsområde Fredericia Vest den 14. november 2022 og sendt forslaget i 8 ugers **offentlig høring i perioden 16. november 2022 – 11. januar 2023**. Du er velkommen til i høringsperioden at indsende ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger i øvrigt til planforslaget. **Vi skal have dine bemærkninger senest 11. januar 2023.**

Forslag til Kommuneplantillæg 8 offentliggøres den 16. november 2022 på www.plandata.dk og kan desuden findes som digital plan på kommunens hjemmeside 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 11. januar 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 8, som kan tilgås via kommunens hjemmeside 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 & Byudvikling, 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.

Klagevejledning vedrørende miljøscreening

Kommunens afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering 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 og www.virk.dk. Du kan logge på med NEM-ID.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen. **Klagefristen er den 14. december 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.

Forudgående høring

Ved ændringer af kommuneplanen, som ikke tidligere har været annonceret fx i forbindelse med en planstrategi, skal offentligheden have mulighed for at bidrage med idéer og forslag forud for udarbejdelse af et kommuneplantillæg - foroffentlighed. Ændringen i medfør af dette tillæg har ikke været beskrevet i tidligere planstrategier, derfor har der i perioden 9. - 22. december 2021 været foroffentlighed på denne kommuneplanændring. I foroffentlighedsperioden er den brede offentlighed og lodsejerne i området blevet hørt om ideen med at hæve detailhandelsrammen i aflastningsområdet.

Der er modtaget seks bemærkninger i høringsperioden. Bemærkningerne omhandler følgende punkter, der er forskelligartede og angår til dels konkrete ejendomme, og til dels emner, der ligger udenfor kommuneplanens rammer:

- Ønske om mulighed for etablering af boliger.
- Ønske om at få en konkret ejendom udpeget som en del af aflastningsområdet.
- Trafikal situation i den vestlige del af aflastningsområdet, herunder øgede trafikmængder, forringet trafiksikkerhed, øgede støjgener fra nyere butikker og udbygning af boligområdet Fuglsang Vest; samt yderligere forøgelse af generne ved fortsat nyetablering af butikker og boligområder.

- Ønske om sammenhængende fysisk planlægning for bedre løsninger for betjening med fjernvarme.
- Fokus på naturinteresser
- Udvidede anvendelsesmuligheder samt ønske om ny lokalplan for et afgrænset område.

Kommuneplantillæg 8 har udelukkende fokus på udvidelse af detailhandelskvoten i området for at skabe mulighed for yderligere detailhandel. Ønskerne om ændringer af anvendelsen i kommuneplanrammerne indenfor aflastningsområdet behandles ikke i denne omgang. Ønskerne vil blive inddraget i processen med en forestående revision af den samlede detailhandelsstruktur i kommunen.

Redegørelse

Formål

Formålet med tillæg 8 til Kommuneplan Fredericia 2021-2033 er berigtigelse af eksisterende detailhandelsarealer, udvidelse af den reelle detailhandelskvote i området med 11.500 m² til udbygning og fornyelse af aflastningsområdet, at tilføje en minimumsgrænse på 500 m² for butikker samt en berigtigelse af detailhandelsudpegningens afgrænsning ved rammeområde V.R.3. Begrundelsen er, at detailhandelsrammen for aflastningsområdet i Fredericia Vest er opbrugt, og det er ikke muligt at tillade nye butiksfunktioner eller udvidelse af eksisterende butikker.

Baggrund

Det maksimalt tilladte areal til detailhandel i aflastningscentret Fredericia Vest blev reguleret i Regionplan 2001 for Vejle Amt. Der blev fastsat en maksimumkvote uafhængig af eksisterende lokalplaner. Siden er forbruget af kvoten blevet nøje administreret.

Under udarbejdelsen af kommuneplantillæg 8 har det imidlertid vist sig, at området i realiteten indeholder større bruttoetageareal, end der har været registreret. Dette kan have baggrund i registreringspraksis gennem årene, og lovgivningen har haft indflydelse på hvilke butikstyper, der er blevet talt med. Det har endvidere vist sig, at der figurerer arealangivelser i kommuneplanens rammer og retningslinjer, som ikke stemmer overens. Tallene ajourføres med kommuneplantillæg 8.

Lovkrav

Kommunerne har stor frihed til at planlægge for den detailhandelsomstilling og detailhandelsudvikling, der ønskes lokalt. Samtidig rummer planloven en række krav til kommunernes redegørelse ved ændringer i detailhandelsstrukturen med henblik på at belyse effekten af ændringerne i en bredere sammenhæng.

Planlægning til butiksformål skal:

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

Hensynet til en effektiv butiksstruktur betyder, at kommunerne skal sikre tilstrækkelig rummelighed i deres centerområder til etablering af flere konkurrerende butikker, idet en øget konkurrence antages at føre til mere produktive butikker og lavere priser. Hensynet til en effektiv butiksstruktur betyder endvidere, at der bør skabes rum for større butikker, hvis de vurderes at kunne fremme et bredere vareudvalg og højere produktivitet end mindre butikker.

Når der planlægges for nye eller udvidelse af eksisterende aflastningsområder, skal der - jf. planlovens § 11 e, stk. 4 – redegøres for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på. Desuden skal der redegøres for det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, samt en vurdering af;

- hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne,
- hvordan det planlagte aflastningsområde kan forventes at påvirke butiksforsyningen i bymidten, i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne samt
- hvordan det planlagte aflastningsområde, bl.a. set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.

Derudover skal der som altid i forbindelse med detailhandelsplanlægningen redegøres for behovet for nyt butiksareal og for tilgængeligheden for forskellige trafikarter, jf. § 11 e, stk. 3, nr. 2 og 5. De øvrige krav i § 11 e, stk. 3, anses for at være dækket, når de særlige redegørelseskrav vedr. aflastningsområder ovenfor er opfyldt.

En fyldestgørende redegørelse skal derfor indeholde en redegørelse for kundegrundlag og opland, samt en vurdering af konkurrenceeffekt, påvirkning af butiksforsyningen i bymidterne og ændring af byens oplandseffekt i forhold til nabokommuner. Det er en forudsætning for, at redegørelseskravene kan anses for opfyldt, at vurderingen er baseret på alment anerkendte data og datakilder, f.eks. fra Danmarks Statistik om indbyggertal, forbrug mv., som input til opgørelsen af kundegrundlag og opland. Det gælder generelt, at det skal fremgå af redegørelsen hvilke kilder og data, der er anvendt, idet kvaliteten af redegørelsen afhænger af de data, der anvendes som input.

Kommunens endelige beslutning om etablering af et aflastningsområde eller udvidelse af et eksisterende skal ske på baggrund af en samlet vurdering og afvejning af hensynet til konkurrenceeffekt, butiksforsyningen i bymidterne og oplandseffekt i forhold til nabokommuner. Der er tale om tre ligeværdige hensyn, som det er kommunens opgave at afveje i den konkrete planlægningssituation. Her vil der typisk ske en afvejning mellem hensynet til at opnå en konkurrenceeffekt og hensynet til det planlagte aflastningsområdes påvirkning på butiksforsyningen, herunder risikoen for en funktionstømning af bymidten.

Ovenstående redegørelseskrav danner grundlag for følgende punkter, som beskrives i afsnittet "Redegørelse for udvidelse af Centerområde 8":

1. Eksisterende detailhandel, kundegrundlag og opland
2. Redegørelse og vurdering af forøgelsen af detailhandelskvote i Fredericia Vest
3. Konsekvenser ved forøgelsen af detailhandelskvote i Fredericia Vest
4. Trafikal tilgængelighed
5. Vurdering af om forøgelsen af detailhandelskvoten kan styrke konkurrencen
6. Sammenfattende konsekvensvurdering

Anbefalinger fra Detailhandelsundersøgelse 2020

Fredericia Kommune har ladet Detailhandelsundersøgelse 2020 udarbejde. Data og anbefalinger fra denne danner baggrund for kommuneplantillæg 8s udarbejdelse. Detailhandelsanalysens anbefalinger omfatter blandt andet:

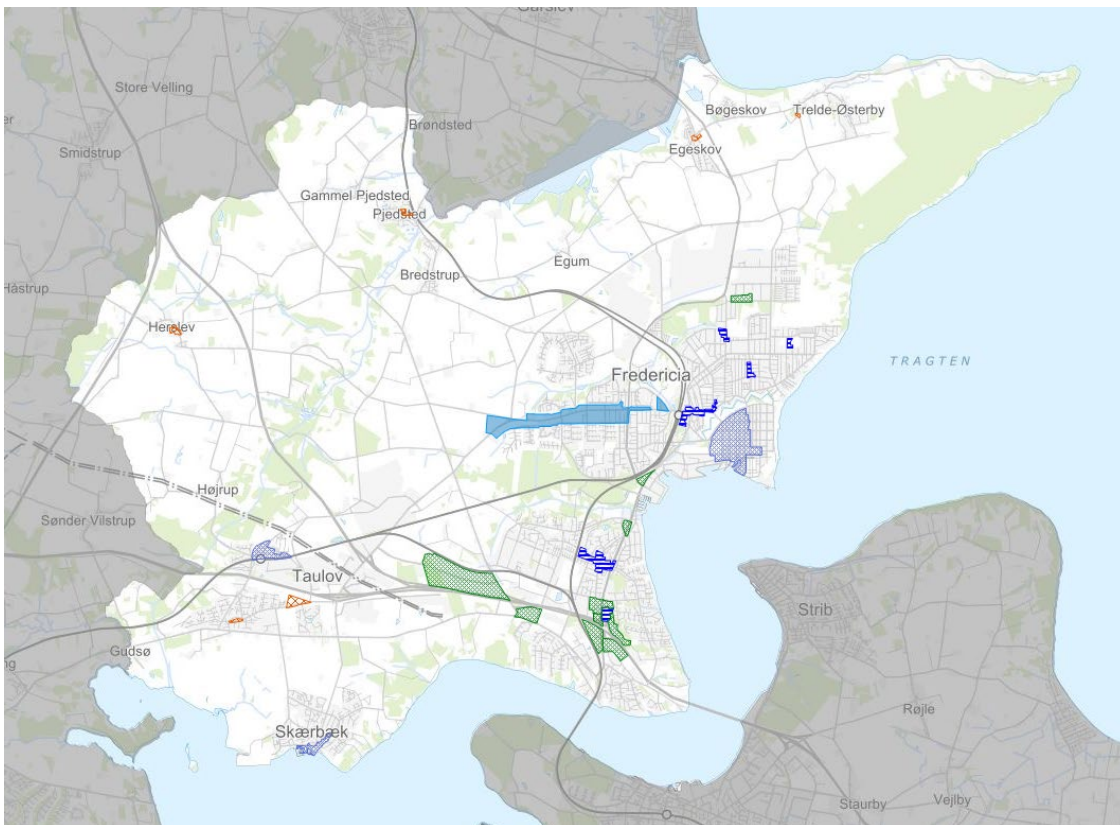
Det anbefales at fastholde den tydelige rollefordeling mellem Fredericia bymidte og Fredericia Vest. I den sammenhæng anbefales det også, at der fortsat sættes en minimumsbegrænsning på butiksstørrelserne i Fredericia Vest, og at bymidten forbeholdes de mindre og mellemstore butikker og andre bylivsfunktioner. Hvis der gives tilladelse til at etablere mindre butikker, klinikker, restauranter mv. i Fredericia Vest, kan balancen hurtigt rykkes kraftigt, og udviklingen vil sandsynligvis ikke være mulig at vende igen.

Den opfølgende analyse til Detailhandelsanalyse 2020, Aflastningsområde ved Fredericia Vest, 26.10.2021, belyser effekterne af en forøgelse på 10.000 m² detailhandel i aflastningsområdet. Under den efterfølgende udarbejdelse af kommuneplantillæg 8 er tallet blevet efterregnet til 11.500 m². Ændringen vurderes ikke at påvirke de foretagne beregninger i øvrigt.

Redegørelse for udvidelse af Centerområde 8

Redegørelsen for udvidelse af Centerområde 8 omfatter gennemgang af punkterne fra lovkravene, oplistet under "Baggrund; Lovkrav".

1. Eksisterende detailhandel, kundegrundlag og opland
2. Redegørelse og vurdering af forøgelsen af detailhandelskvote i Fredericia Vest
3. Konsekvenser ved forøgelsen af detailhandelskvote i Fredericia Vest
4. Trafikal tilgængelighed
5. Vurdering af om forøgelsen af detailhandelskvoten kan styrke konkurrencen
6. Sammenfattende konsekvensvurdering
7. Eksisterende forhold i kommuneplanen



Detailhandelsstrukturen i Fredericia Kommune i Kommuneplan 2021-2033

1 Eksisterende detailhandel, kundegrundlag og opland

Eksisterende detailhandel og oplandseffekt

I forbindelse med den seneste detailhandelsanalyse for Fredericia Kommune, blev der i 2020 kortlagt ca. 37.900 m² dagligvarehandel og ca. 42.100 m² udvalgsvarerhandel i Fredericia Kommune. Derudover har butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper et samlet bruttoetageareal på 64.500 m².

| BRUTTOETATAGEAREAL I M ² , 2020 | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------------|-----------------------|----------------|
| Byområde | Dagligvarer | Beklædning | Øvrige udvalgsvarer | Særligt pladskrævende | I alt |
| Bymidten | 7.450 | 8.450 | 8.850 | 6.800 | 31.600 |
| Fredericia Vest | 10.800 | 2.250 | 19.650 | 28.500 | 61.150 |
| Fredericia Nord | 8.300 | 150 | 400 | 9.950 | 18.850 |
| Erritsø og Snoghøj | 8.500 | 200 | 1.150 | 10.450 | 20.350 |
| Taulov | 700 | 100 | 400 | 8.800 | 10.050 |
| Skærbæk | 1.000 | - | 200 | - | 1.250 |
| Øvrige landsbyer | 1.050 | - | 200 | - | 1.250 |
| <i>I alt</i> | <i>37.900</i> | <i>11.200</i> | <i>30.900</i> | <i>64.500</i> | <i>144.450</i> |

Butikkerne blev kortlagt under besigtigelse i april 2020. Arealerne er afrundet til nærmeste 50 m².

Aflastningsområde ved Fredericia Vest, Detailhandelsredegørelse, COWI, 2021, side 8

Den samlede omsætning i detailhandlen i Fredericia Kommune var ca. 2,3 mia. kr. i 2019.

Dagligvarebutikkerne omsatte for ca. 1.350 mio. kr. og udvalgsvarebutikkerne omsatte for ca. 950 mio. kr. Omsætningsfordelingen blandt de enkelte byområder fremgår af nedenstående tabel.

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

*Omsætningen er anonymiseret, hvis der er 3 eller færre sammenlignelige butikker i kategorien. Omsætningen i varehuse som Føtex er opdelt på dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer. Omsætningen fra butikker med særligt pladskrævende varer, som ikke er bilforhandler, indgår i øvrige udvalgsvarer.

Aflastningsområde ved Fredericia Vest, Detailhandelsredegørelse, COWI, 2021, side 8

Aflastningsområdet Fredericia Vests andel af omsætningen og bruttoetageareal kan aflæses i forudgående tabeller til:

| Bruttoetageareal (m²): | | | | | |
|--|-------------|------------|---------------------|-----------------------|--------|
| Byområde | Dagligvarer | Beklædning | Øvrige udvalgsvarer | Særligt pladskrævende | I alt |
| Fredericia Vest | 10.800 | 2.250 | 19.650 | 28.500 | 61.150 |

| Omsætning (mio kr): | | | | | |
|----------------------------|-------------|------------|---------------------|-------|-------|
| Byområde | Dagligvarer | Beklædning | Øvrige udvalgsvarer | I alt | Andel |
| Fredericia Vest | 404 | 58 | 381 | 843 | 37 % |

Afgrænsning af opland

Udstrækningen af oplandet til udvidelsen af aflastningsområdet Fredericia Vest er bestemt af flere forhold. Aflastningsområdets omfang, butikskoncepter, attraktivitet, placering og tilgængeligheden samt nærheden til de omkringliggende indkøbssteder har betydning for, hvor stort oplandet til aflastningsområdet vil være. Aflastningsområdet ligger trafikalt placeret med korte køretider fra et stort opland i og omkring Trekantområdet med Vejle, Kolding og Fredericia som de største handelsbyer. På grund af det store og tilsvarende butiksudbud i både Vejle og Kolding vurderes det, at oplandet til aflastningsområdet Fredericia Vest inklusive udvidelsen stort set vil svare til selve Fredericia Kommune. I sidste ende afhænger oplandets afgrænsning af, hvilke konkrete butikker, der etableres, og hvor meget ny detailhandel, der etableres. En afgrænsning af oplandet giver mulighed for at beregne forbrugsgrundlaget. Reelt er forbrugernes købemønstre dog mere komplekse, da forbrugerne handler på tværs af oplandsgrænser. Det betyder, at oplandene i praksis ikke er så skarpt afgrænsede som på kortet.



Afstand ad vejnettet til nærmeste konkurrerende byer samt oplandet til aflastningsområdet Fredericia Vest. Oplandet for aflastningsområdet Fredericia Vest vurderes at svare til Fredericia Kommune.

Vurdering af oplandseffekt og forbrugsgrundlag

Hvordan effekterne for den eksisterende udvalgsvarerhandel på længere sigt bliver, afhænger i høj grad af udviklingen i forbrugsgrundlaget. Udviklingen i forbrugsgrundlaget afhænger bl.a. af udviklingen i nethandlen og privatforbruget. Selv små udsving i nethandlen og privatforbruget kan medføre store ændringer i forbrugsgrundlaget.

Der forventes vækst i indbyggertallet og privatforbruget frem mod 2032. En yderligere vækst i forbrugsgrundlaget, som befolkningsprognosen også forventer for årene efter 2032, vil formentlig medføre, at butikkerne i Fredericia vil kunne øge deres omsætning. Dermed vil effekterne for den eksisterende detailhandel aftage i takt med stigningen i forbruget.

Forskellen på handelsbalancen for Fredericia by ekskl. opland før og efter etableringen af de nye butikker er aflastningsområdernes oplandseffekt.

| OPLANDSEFFEKT | | | | | | |
|---------------|---------------------------|---------|------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| | | År 2019 | År 2032 uden udvidelse | År 2032 med udvidelse | Omsætningsvækst i Fredericia | Omsætning, der hentes i nabokommuner |
| | Omsætning (mio kr pr. år) | 935 | 982 | 1.065 | 86 | 77 |
| Udvalgsvarer | Forbrug (mio kr pr. år) | 710 | 870 | 870 | - | - |
| | Handelsbalance (%) | 132 | 113 | 122 | - | - |

Påvirkning af Fredericias oplandseffekt, dvs. ændringen i handelsbalancen for Fredericia by. I beregningen af oplandseffekten er det forudsat, at forbruget udvikler sig jf. maksimumsscenarioet. I forbruget er den del trukket ud af forbruget, der lægges i netbutikker.

Aflastningsområde ved Fredericia Vest, Detailhandelsredegørelse, COWI, 2021, side 21

2 Redegørelse og vurdering af forøgelsen af detailhandelskvote i Fredericia Vest

Effekter for den eksisterende detailhandel

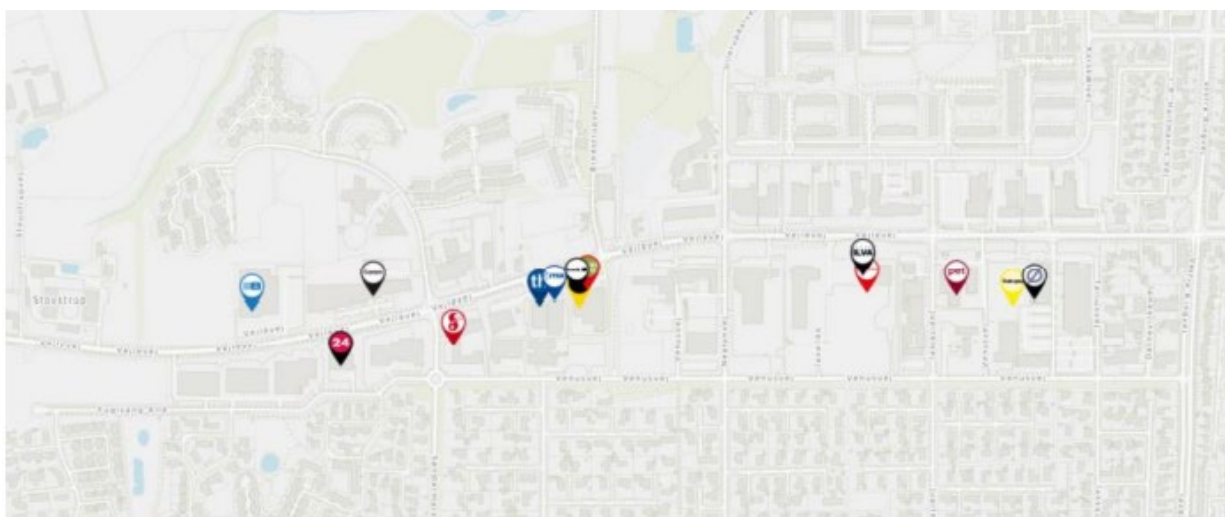
I dette afsnit beskrives effekterne ved at udvide det eksisterende aflastningsområde Fredericia Vest med 10.000* m² udvalgsvarerhandel. I beregningerne er der taget udgangspunkt i omsætningen i gennemsnitlige og store udvalgsvarerbutikker, som typisk etablerer sig i tilsvarende områder. De konkrete effekter vil afhænge af de konkrete butikker.

Etableringen af ny detailhandel vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger flere penge i detailhandlen. I stedet for flyttes forbruget fra eksisterende butikker til de nye butikker. Etableringen af nye udvalgsvarerbutikker kan flytte en begrænset del af borgernes forbrug til fysiske butikker fra netbutikker, men nye udvalgsvarerbutikker vil som udgangspunkt ikke medføre, at borgerne bruger væsentligt flere penge i detailhandlen. Omsætningen i de nye udvalgsvarerbutikker vil derfor i overvejende grad blive hentet fra eksisterende butikker.

Effekterne i forhold til de eksisterende detailhandelsområder beskrives i nedenstående scenarie, hvor aflastningsområdet ved Fredericia Vest udvides.

En udvidelse af aflastningsområdet Fredericia Vest med 10.000* m² til udvalgsvarer vil påvirke den eksisterende detailhandel. I det følgende er det vurderet, hvorfra omsætningen i den nye detailhandel hentes.

* Som tidligere beskrevet (Anbefalinger fra Detailhandelsanalyse 2020) er tallet siden genberegnet til 11.500 m².



Oversigt over eksisterende kædebutikker med udvalgsvarer i aflastningsområdet Fredericia Vest, 2019

Fredericia

Ud af den nye udvalgsvareromsætning vurderes det, at:

- Ca. 11 % eller 15 mio. kr. pr. år hentes fra Fredericia bymidte, hvilket vil medføre en begrænset omsætningsreduktion i bymidtens udvalgsvarerhandel på ca. 3-4 %.
- Ca. 29 % eller ca. 40 mio. kr. pr. år hentes fra den eksisterende udvalgsvarerhandel i Fredericia Vest, hvilket vil medføre en omsætningsreduktion på ca. 8-9 %. Samlet set vil omsætningen i Fredericia Vest dog øges væsentligt med ca. 21-22 %.
- Ca. 1 % eller 1 mio. kr. pr. år hentes fra Fredericia Nord, hvilket vil medføre en begrænset omsætningsreduktion i Fredericia Nords udvalgsvarerhandel på ca. 1-2 %.
- Ca. 1 % eller 2 mio. kr. pr. år hentes fra Erritsø og Snoghøj, hvilket vil medføre en omsætningsreduktion i udvalgsvarerhandlen på ca. 2-3 %.

Vejle

- Andelen, der forventes at komme fra Vejle by, forventes at være ca. 14 % af omsætningen af den nye detailhandel, hvilket svarer til en omsætningsreduktion i Vejles udvalgsvarerhandel på ca. 0-1 %. Omsætningen vurderes at blive hentet fortrinsvist fra butikkerne i aflastningsområdet og SPVområdet (særligt pladskrævende varegrupper) ved Horsensvej.

Kolding

- Andelen, der forventes at komme fra Koldings nordlige bydel, som rummer bl.a. Kolding Storcenter og de øvrige dele af aflastningsområdet, svarer til ca. 25 % af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker. Omsætningsnedgangen i Koldings nordlige bydel vurderes at blive begrænset og ca. 1-2 %. Der forventes desuden en omsætningsreduktion på ca. 0-1 % i Kolding Kommune i øvrigt.

Middelfart

- Den eksisterende udvalgswarehandel i Middelfart bymidte forventes at opleve en omsætningsreduktion på ca. 1-2 %. Middelfart Kommune i øvrigt, som bl.a. dækker over aflastningsområde Middelfart Øst, forventes at opleve en omsætningsreduktion på ca. 2-4 %.

Vejen og Haderslev

- De eksisterende udvalgswarebutikker i Vejen og Haderslev forventes at opleve en omsætningsreduktion på ca. 0-1 %.

Nethandlen

- Det vurderes, at den nye detailhandel i Fredericia Vest vil hente ca. 6 mio. kr. fra nethandelsbutikker. Det vurderes samlet set, at den årlige omsætning i Fredericia Kommune vil stige med ca. 83 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på ca. 8-9 %.

| EFFEKTER FOR UDVALGSVAREHANDLEN, 2032 | | | | | |
|---------------------------------------|----------------|---|--|----------------|------------------|
| | Omsætning 2019 | Omsætning i 2032 uden flastningsområde (0-alternativ) | Omsætning i 2032 med aflastningsområde | Ændring i 2032 | |
| | mio. kr. | mio. kr. | mio. kr. | mio. | % |
| Fredericia bymidte | 363 | 381 | 366 | -15 | -3 til -4 |
| Fredericia Vest | 439 | 461 | 562 | +101 | +21 til |
| Fredericia Nord | 60 | 63 | 62 | -1 | -1 til -2 |
| Erritsø og Snoghøj | 73 | 77 | 75 | -2 | -2 til -3 |
| Fredericia Kommune i øvrigt | 17 | 18 | 18 | - | - |
| <i>Fredericia Kommune i alt</i> | <i>952</i> | <i>1.000</i> | <i>1.083</i> | <i>+83</i> | <i>+8 til +9</i> |
| Vejle by | 2.857 | 3.000 | 2.980 | -20 | -0 til -1 |
| Vejle Kommune i øvrigt | 324 | 340 | 338 | -2 | -0 til -1 |
| Kolding centrale bydel (inkl. | 407 | 427 | 427 | - | - |
| Kolding nordlige bydel (inkl. | 1.793 | 1.883 | 1.847 | -36 | -1 til -2 |
| Kolding Kommune i øvrigt | 682 | 716 | 714 | -2 | -0 til -1 |
| Middelfart midtbyen | 261 | 274 | 271 | -3 | -1 til -2 |
| Middelfart Kommune i øvrigt | 314 | 330 | 320 | -10 | -2 til -4 |
| Billund Kommune | 469 | 492 | 491 | -1 | -0 til -1 |
| Vejen by | 389 | 408 | 407 | -1 | -0 til -1 |
| Vejen Kommune i øvrigt | 194 | 204 | 204 | - | - |
| Haderslev bymidte | 612 | 643 | 642 | -1 | -0 til -1 |
| Haderslev Kommune i øvrigt | 590 | 620 | 619 | -1 | -0 til -1 |
| Odense Kommune | 6.964 | 7.312 | 7.312 | - | - |
| Nethandlen | - | - | - | -6 | - |

Aflastningsområde ved Fredericia Vest, Detailhandelsredegørelse, COWI, 2021, side 17

3 Konsekvenser ved forøgelsen af detailhandelskvote i Fredericia Vest

Effekter på lang sigt

Hvordan effekterne for den eksisterende udvalgsvarerhandel på længere sigt bliver, afhænger i høj grad af udviklingen i forbrugsgrundlaget. Udviklingen i forbrugsgrundlaget afhænger bl.a. af udviklingen i nethandlen og privatforbruget.

Selv små udsving i nethandlen og privatforbruget kan medføre store ændringer i forbrugsgrundlaget.

Der forventes vækst i indbyggertallet og privatforbruget frem mod 2032. En yderligere vækst i forbrugsgrundlaget, som befolkningsprognosen også forventer for årene efter 2032, vil formentlig medføre, at butikkerne i Fredericia vil kunne øge deres omsætning. Dermed vil effekterne for den eksisterende detailhandel aftage i takt med stigningen i forbruget.

Aflastningsområde Fredericia Vest

Beregningerne viser, at den forventede nye detailhandel i det udvidede aflastningsområde ved Fredericia Vest vil få en begrænset påvirkning på oplandseffekten selvom en stor del af den nye omsætning hentes fra butikker udenfor Fredericia. Beregningerne viser, at den årlige udvalgsvareromsætning i Fredericia øges med ca. 83 mio. kr.

Beregningerne viser også, at handelsbalancen ekskl. nethandel vil reduceres frem mod 2032 som følge af stigningen i forbruget. Hvis ikke der etableres flere butikker, vil handelsbalancen falde markant for udvalgsvarer.

Samlet forventes det, at handelsbalancen for udvalgsvarer vil falde fra 132 % til 122 % efter udvidelsen af aflastningsområde Fredericia Vest. Årsagen til, at handelsbalancen falder på trods af en udbygning med ca. 10.000 m² udvalgsvarerhandel, er den store forbrugstilvækst frem mod 2032, som forventes at overstige meromsætningen i den nye detailhandel.

4 Trafikal tilgængelighed

Aflastningsområdet ved Fredericia Vest ligger ca. 1,3-4,5 km vest for Fredericia bymidte. Der er god tilgængelighed til området for handlende i bil, der kan benytte både Vejlevej/Skærbækvej, Vestre Ringvej og Søndermarksvej. Der er desuden hurtig og nem adgang til både Fredericia bymidte samt motorvejen ved afkørslen, Taulov N.

Tilgængeligheden med offentlig transport er også god. Busruterne 4, 5 og 8 kører til og fra området, og der er busstoppesteder både langs Vejlevej og langs flere af de tilstødende veje nord og syd for Vejlevej, herunder Ullerupdalvej.



Langs den gennemgående vej, Vejlevej, er der etableret separat cykelsti og fortov, hvilket øger trafikikkerheden for cyklister og gående. Der er også etableret cykelsti på Vestre Ringvej, mens der kun er etableret fortov i den ene side af vejen, hvilket medfører, at cyklister og fodgængere deler cykelstien.

Aflastningsområdet Fredericia Vest, ligger i god cykelafstand til både Fredericia Bymidte og boligområderne i Fredericia Vest. En del af den lokale transport til og fra aflastningsområdet vil derfor kunne foretages på en bæredygtig måde, hvilket understøtter målet i Kommuneplan 2017-2029 om bæredygtig transport.

5 Vurdering af om forøgelsen af detailhandelskvoten kan styrke konkurrencen

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af udbygningens effekt på prisniveauet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker.

Resultatet af beregningerne er, at priserne på udvalgsvarer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'lille' for udvalgsvarer. Baggrunden for den lille effekt er, at der i forvejen findes nogle forholdsvis store butikker i oplandet, og at kun en begrænset del af omsætningen flyttes inden for oplandet.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for et udvidet aflastningsområde ved Fredericia Vest kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

Sammenfattende vurdering

Der er fortsat en stor efterspørgsel på store og lettilgængelige butikslokaler fra butikskæderne i Fredericia Kommune herunder også Fredericia Vest.

Placeringen langs Vejlevej giver butikkerne i området god mulighed for at tiltrække kunder fra hele Fredericia Kommune samt oplandet. Ved at muliggøre områdets fortsatte udvikling med butikker sikres de lokale indkøbsmuligheder, så handlen i højere grad kan holdes hjemme i Fredericia Kommune. Med den gode tilgængelighed langs Vejlevej har butikker i området mulighed for at tiltrække kunder fra hele Fredericia Kommune, som ellers ville handle i tilsvarende butikker i andre byer.

Udvidet aflastningsområde ved Fredericia Vest

| HENSYN | PÅ KORT SIGT (2032) | PÅ LANG SIGT |
|--|---|---|
| Konkurrenceeffekt (step 3) | Udvalgsvarer: Lille | Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på lang sigt end på kort sigt. |
| Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2) | Der flyttes 15 mio. kr. fra Fredericia bymidte og 44 mio. kr. fra resten af byen inkl. aflastningsområde. Der flyttes 77 mio. kr. fra andre kommuner. | Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke at blive yderligere påvirket negativt af aflastningsområdet på langt sigt, da der er tale om forskellige butikstyper. Aflastningsområdet øger risikoen for lukning af butikker i nærområdet, men der kan også opstå synergieffekter, som vender effekterne i nærområdet til det positive. |
| Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1) | Handelsbalancen forventes at falde fra 132 % til 122 % i 2032. | Byens handelsbalance for udvalgsvarer forventes at falde yderligere, hvis befolkningsvæksten forsætter, og der ikke sker yderligere udbygning af butikstrukturen. |

Aflastningsområde ved Fredericia Vest, Detailhandelsredegørelse, COWI, 2021, side 23

Kumulative beregninger

| HENSYN | PÅ KORT SIGT (2032) | PÅ LANG SIGT |
|--|---|--|
| Konkurrenceeffekt (step 3) | Dagligvarer: Lille Udvalgsvarer: Stor | Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på lang sigt end på kort sigt. |
| Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2) | Dagligvarer: Der flyttes 6 mio. kr. fra bymidten og 40 mio. kr. fra resten af byen; og 3 mio. kr. fra resten af kommunen. 107 mio. kr. flyttes fra andre kommuner. Udvalgsvarer: Der flyttes 34 mio. kr. fra bymidten og 112 mio. kr. fra resten af byen; og 0 mio. kr. fra resten af kommunen. 291 mio. kr. flyttes fra andre kommuner. | Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke at blive yderligere påvirket negativt af aflastningsområdet på lang sigt. Aflastningsområdet øger risikoen for lukning af butikker i både bymidten og nærområdet, men der kan også opstå synergieffekter mellem butikker i aflastningsområdet, som trækker i modsatte retning. |
| Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1) | Handelsbalancen for dagligvarer forventes at stige fra 113 % til 116 % ved sammenligning af nuværende situation med en situation, hvor aflastningsområdet er udbygget i 2032. Handelsbalancen for udvalgsvarer forventes at stige fra 132 % til 148 %. | Byens handelsbalance for dagligvarer forventes at falde, hvis forbrugsgrundlaget fortsat vokser, og der ikke etableres flere dagligvarebutikker. Byens handelsbalance for udvalgsvarer forventes at blive øget yderligere, hvis butikker i oplandsbyerne lukker. |

Aflastningsområde ved Fredericia Vest, Detailhandelsredegørelse, COWI, 2021, side 24

Eksisterende forhold i kommuneplanen

Et kommuneplantillæg skal forholde sig til den gældende kommuneplan og beskrive, hvad der ændres i denne. Det følgende beskæftiger sig overordnet med kommuneplantillæggets forhold til gældende kommuneplan. De ændrede, specifikke kommuneplanrammer følger i afsnittet "Ændringer i rammer for lokalplanlægning".

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

- Hovedstrukturen
- Retningslinjerne
- Rammedelen



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



Aflastningsområdet Fredericia Vest i sin fulde udstrækning markeret med blå.

Hovedstruktur

Sammenhæng med hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur lægger vægt på at give borgerne adgang til det bedst mulige handelsliv. Det skal bl.a. ske gennem skabelsen og videreudviklingen af yderligere detailhandelsområder, der tager højde for bymiljøerne i og omkring Fredericia. Bymiljø, handelsliv og serviceudbud skal samtænkes og derved styrke lokalområderne, især i hovedbyområderne omkring Fredericia.

Hovedbyen, Fredericia

Hovedbyen Fredericia består af Fæstningsbyen inden for volden, samt bydelene Fredericia Nord, Fredericia Vest og Erritsø/Snoghøj. Udviklingen af boliger, erhverv samt offentlige og private servicefunktioner skal placeres efter overensstemmelse med bymønstret, som fastsætter den største udvikling omkring hovedbyen og dens bydele.

Lokalområder omkring hovedbyen

Fredericia Nord er primært tiltænkt boliger, men også detailhandel, erhverv og servicefunktioner. Etablering af nye store butikker i det eksisterende aflastningsområde Fredericia Vest vil umiddelbart påvirke Fredericia Nord positivt.

Adgangen til flere og større butikker vil styrke bosætningskvaliteterne, og da der ikke planlægges for nye dagligvarebutikker, vil der ikke umiddelbart være negative konsekvenser for Fredericia Nord.

Fredericia Vest skal både anvendes til boliger, servicefunktioner og detailhandel.

Detailhandlen skal koncentreres omkring det eksisterende aflastningsområde ved Vejlevej. Med udvidelsen af det eksisterende aflastningsområde Fredericia Vest fastlægges et yderligere areal til butikker, som ikke tidligere kunne placere sig i området, da arealrammen stort set er opbrugt. Med udvidelse af aflastningsområdet skabes yderligere muligheder og vækst ved at tiltrække nye butikker med en attraktiv placering. Området vil understøtte den planlagte udvikling i området samt tiltrække borgere og besøgende til området.

Erritsø/Snoghøj skal anvendes til boliger, uddannelse, detailhandel og servicefunktioner. En udvidelse af aflastningsområdet Fredericia Vest vil ikke påvirke målene for Erritsø/Snoghøj, da der allerede i dag er en klar rollefordeling mellem de to bydele.

Mål for detailhandlen

1. Fredericia skal rumme et varieret både lokalt og regionalt orienteret handelsliv som matcher Fredericias status som hovedby i trekantområdet.
2. Udvalgsvarer og dagligvareforretninger skal både udgøres af kæde- og specialbutikker hvor især bymidten, Fredericia C samt Kanalbyen har status som handelscentrum, da der her er mange beboere.
3. Transportbehovet for detailhandlen skal mindskes gennem en mere bæredygtig udvikling- og placering af butikker.

4. God butiksforsyning i lokalområderne samt en forbedring af den regionale konkurrenceevne gennem et øget butiksudbud, så borgere handler mere lokalt i Fredericia.
5. Begræns behovet for at køre til andre byer for at handle.
6. God butiksforsyning tæt på borgerne i de enkelte bydele/områder.
7. God offentlig transport til- og fra centerområder.

Sammenhæng med mål nr. 1

Det første mål for detailhandlen i Fredericia Kommune handler om, at Fredericia skal rumme et varieret, både lokalt og regionalt handelsliv, som matcher Fredericias status som hovedby i trekantområdet. Med udvidelsen af aflastningsområdet Fredericia Vest skabes mulighed for, at flere store kædebutikker kan etablere sig i Fredericia, eller at eksisterende butikker kan udvide. Etableringen af den nye udvalgsvarerhandel vil give Fredericias handelsliv et betydeligt løft og kan være med til, at stille Fredericias handelsliv bedre i den regionale konkurrence. Det vurderes, at planlægningen vil understøtte mål nr. 1.

Sammenhæng med mål nr. 2

Planlægningen understøtter ikke umiddelbart mål nr. 2. Men det vurderes på baggrund af bl.a. konsekvensvurderingen i afsnit 9, at en udvidelse af aflastningsområde Fredericia Vest ikke er til hinder for at opnå mål nr. 2, da effekterne forventes at være af begrænset omfang. Derudover vil der være en klar rollefordeling mellem bymidten og aflastningsområdet, som reguleres gennem minimumsbutiksstørrelser.

Sammenhæng med mål nr. 3, 4 og 5

Det vurderes, at en udvidelse af aflastningsområde Fredericia Vest vil understøtte mål nr. 3, 4 og 5. Konsekvensvurderingen viser, at den nye detailhandel vil hente en del af sin omsætning fra detailhandlen i bymidten. Fastsættelsen af en minimumsbutiksstørrelse for nye butikker i aflastningsområdet sikrer en rollefordeling mellem aflastningsområdet og bymidten, så mindre specialvarebutikker, herunder mindre tøj- og skobutikker, der er kernebrancher i bymidten, fortsat vil være henvist til lokalisering i bymidten. Planlægningen muliggør, at flere kædebutikker, herunder butikker, som ikke findes i Fredericia i dag, kan etablere sig i byen. Det kan være med til, at Fredericianerne ikke længere vælger at køre til Vejle eller Kolding for at handle i disse butikker. Området appellerer til kunder i bil, men er også betjent med kollektiv transport i form af bus, hvilket beskrives nærmere i afsnit 12.

Sammenhæng med mål nr. 6

Målet om en god butiksforsyning tæt på borgerne i de enkelte bydele/områder understøttes af en udvidelse af aflastningsområde Fredericia Vest. Den nye detailhandel i aflastningsområdet vil styrke udvalgsvarerhandlen i bydelen idet udvidelser af eksisterende butikker muliggøres og idet nyetableringer muliggøres.

Aflastningsområdet ligger samtidig forholdsvist centralt i Fredericia og er omgivet af boligområder, hvilket betyder, at området kan nås på kort tid fra store dele af byen.

Sammenhæng med mål nr. 7

Da den ny detailhandel forventes etableret inden for den eksisterende afgrænsning af aflastningsområde Fredericia Vest, vil man kunne udnytte de eksisterende, gode offentlige transportmuligheder, se afsnit 12. Det vurderes, at planlægningen er i tråd med mål nr. 7.

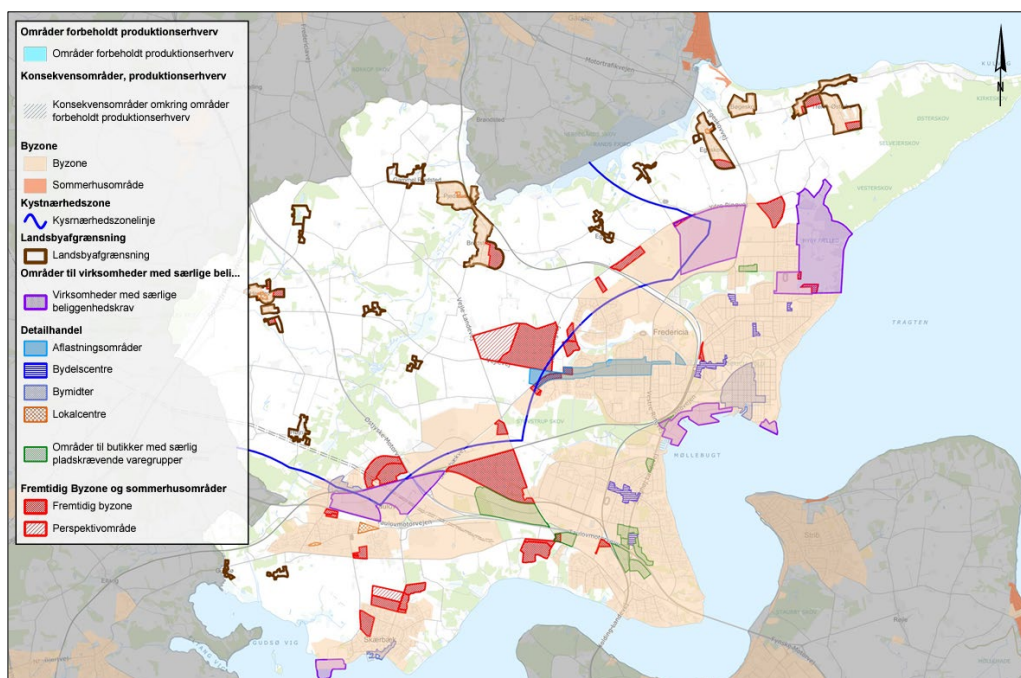
Samlet vurdering af sammenhængen med målene for detailhandlen

Det vurderes, at udvidelsen af aflastningsområdet vil understøtte målet om at give borgerne adgang til et bredt og lokalt butiksudbud. Samtidig vil planlægningen understøtte målet om at styrke den regionale konkurrenceevne ved at tiltrække mere handel til kommunen og dermed reducere handelsunderskuddet overfor nabokommunerne. Med udvidelsen af aflastningsområdet muliggøres yderligere detailhandel i aflastningsområdet, og derved kan der tiltrækkes kæder, der ikke findes i Fredericia i dag. Med et øget butiksudbud vil detailhandlen i Fredericia stå stærkere i den regionale konkurrence, og tilstedeværelsen af nye kæder i Fredericia Kommune vil sandsynligvis få borgerne til at handle mere i Fredericia frem for i Vejle, Kolding eller Odense.

Udvidelsen af aflastningsområdet Fredericia Vest er desuden i overensstemmelse med målet om at styrke bosætningskvaliteterne i Fredericia med god adgang til et bredere udvalg af store udvalgsvarebutikker. Der er desuden allerede i dag gode forbindelser med kollektiv transport til og fra aflastningsområdet ved Fredericia Vest, hvormed der er overensstemmelse med målet om god offentlig transport til og fra centerområderne.

Retningslinjer for detailhandelsområder

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



Kopi af retningslinjekort 2 i Kommuneplan 2021-2033.

Retningslinje for aflastningsområder angiver følgende:

Der kan i afgrænsede aflastningsområder lokalplanlægges for nye butikker. Butiksstørrelsen i aflastningsområderne skal følge Planlovens generelle bestemmelser, afhængig af butikstype. Rammer for areal til aflastningsområder og restrummelighed fremgår af de generelle rammer.

Kommuneplanrammer

Kommuneplantillæg 8 omfatter kommuneplanrammerne V.C.1, V.C.2 og del af rammerne H.L.4A og V.R.3.

V.C.1 og C.C.2 er centerrammer. De muliggør begge centerfunktioner, herunder aflastningsområde med detailhandel, erhverv og lignende.

H.L.4A er en landramme, som er tiltænkt jordbrug og naturområde. Siden aflastningsområdet blev udlagt, er der uafhængigt af aflastningsområdet sket tilpasning af kommuneplanrammerne i dette område. For at anvende området som aflastningsområde, skal der udarbejdes ny kommuneplanramme og lokalplan.

V.R.3 er et rekreativt område. Den del af rammen, som berøres af aflastningsområdets afgrænsning er marginal og består af vejanlæg. At det er en del af aflastningsområdet tilskrives en tegnefejl.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Landsplanlægning

Aflastningsområdet betjener et afgrænset opland indenfor Trekantområdet. Det har ingen betydning ift. landsplanerne.

Havplanen

Tillægget har ingen sammenhæng med havplanen.

Naturbeskyttelse – herunder Natura 2000

Nærmeste Natura-2000 område, Røjle Klint og Kasmose skov, område 111, ligger ca. 5 km sydøst for planområdet.

Ca. 1000 m syd for planområdet ligger Lillebælt, som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området.

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

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, og de kaldes derfor i daglig tale for bilag IV-arter. Alle former for forsætlig indfangning eller drab på bilag IV-arter er ulovlige. Derudover er forsætlig forstyrrelse af disse arter, især i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt. I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. De relevante arter for dette lokalområde er sydflagermus, dværgflagermus, vandflagermus, troldflagermus markfirben og stor vandsalamander.

Hovedparten af området er allerede bebygget, resterende areal er landbrugsjord og den ændrede planlægning ændrer ikke væsentligt ved anvendelsen og udformningen af disse arealer. Tillægget vurderes derfor ikke at forstyrre dyrene væsentligt.

Vandområdeplaner

Tillægget har ingen betydning ift. vandområdeplanerne.

Grundvands- og drikkevandsinteresser

Tillægget har ingen betydning ift. grundvands- og drikkevandsinteresserne i området.

Kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen med minimumsafstand på 1000 m. Området er ikke visuelt synligt fra kysten og vurderes ikke at påvirke denne.

Kulturmiljøbeskyttelse (inkl. kirker og fortidsminder)

Der er ingen kulturmiljø i området.

Fredninger (kultur, landskab og naturfredninger)

Der er ingen fredninger i området.

Arkæologiske fund / museumsloven / beskyttede diger

Beskyttet dige i områdets vestlige del, der vil blive vurderet i tilfælde af lokalplanlægning.

Jordforurening

Indenfor området er flere arealer kortlagt på vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2). Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet. Vidensniveau V2 betyder, at man med stor sikkerhed ved, at der på grunden er en forurening, som kan skade mennesker eller miljø. Kommuneplantillæg 8 ændrer ikke anvendelsen og formålet med området. Kortlægningerne vil blive vurderet konkret i hvert enkelt tilfælde af detailplanlægning.

Trafik (jernbane og veje)

Se afsnittet "*Trafikal tilgængelighed*".

Støj, røg og lugt fra trafik og virksomheder (PL §§ 15a og 15b)

Lokalplanområdet er støjbelastet fra primært kommunevejen Vejlevej og ligger, som konsekvens af at være centerområde, indenfor støjkonsekvenszone for erhverv.

Tillægget ændrer/øger ikke forureningsrisikoen fra støj, røg og lugt ift. det, der er mulighed for inden for nuværende ramme.

Ændringer i medfør af kommuneplantillægget

Forslag til kommuneplantillæg 8 til Kommuneplan 2021-2033 øger den reelle detailhandelskvote for aflastningsområdet Fredericia Vest med 11.500 m².

Kommuneplantillæg 8 påvirker følgende kommuneplanrammer: V.C.1, V.C.2, H.L.4A og V.R.3, da de pt er helt eller delvis omfattet af aflastningsområdet Fredericia Vest, Centerområde 2, jf. Kommuneplan Fredericia 2021-2033.

Kommuneplantillægget ændrer på rammebestemmelserne for Centerområde 2 – Vejlevej og på anvendelsesbestemmelserne i kommuneplanrammerne V.C.1 og V.C.2 i forhold til maksimal bruttoetagearealet til butikker samt sætter ny minimumsstørrelse for butikker. Kommuneplanrammen H.L.4A tilføjes en detailhandelsbestemmelse under "øvrige forhold".

Afgrænsningen af Centerområde 2 – Vejlevej reduceres med de arealer, der er sammenfaldende med kommuneplanramme V.R.3 - Rekreativt område, Ullerupbæk-området og ny Ydre Ringvej.

Ændringer i rammer for lokalplanlægning

V.C.1 - Aflastningscenter Vejlevej, Vestcentret

Eksisterende og forslag til ny rammebestemmelse for V.C.1 - Aflastningscenter Vejlevej, Vestcentret kan ses af nedenstående tabel.

Rød tekst er nyt i forhold til nuværende rammebestemmelse. Gennemstreget rød tekst markerer tekst, der skal fjernes i den nye rammebestemmelse.

| | Eksisterende rammebestemmelser | Forslag til nye rammebestemmelser |
|--------------------|---|--|
| | V.C.1 - Aflastningscenter Vejlevej, Vestcentret | V.C.1 - Aflastningscenter Vejlevej, Vestcentret |
| Anvendelse generel | Centerområde | Centerområde |
| Karakter | Langs Vejlevej fra Fredericia Banegård til bygrænsen ved Stoustrup ligger et stort antal større og mindre butikker, tankstationer og kontorbyggerier. Der er både dagligvarebutikker som Føtex, Lidl osv. samt udvalgswarebutikker, der forhandler hårde hvidevarer, møbler osv. Aflastningscentret langs Vejlevej kan funktionelt karakteriseres mere som en handelsmæssig forlængelse af bymidten end et egentlig aflastningsområde. Der er overvejende tale om spredt butiksforsyning på | Langs Vejlevej fra Fredericia Banegård til bygrænsen ved Stoustrup ligger et stort antal større og mindre butikker, tankstationer og kontorbyggerier. Der er både dagligvarebutikker som Føtex, LIDL osv. samt udvalgswarebutikker, der forhandler hårde hvidevarer, møbler osv. Aflastningscentret langs Vejlevej kan funktionelt karakteriseres mere som en handelsmæssig forlængelse af bymidten end et egentlig aflastningsområde. Der er overvejende tale om spredt butiksforsyning på |

| | | |
|---------------------|--|---|
| | <p>begge sider af Vejlevej, dog med en vis koncentration ved Vestcentret. Arkitektonisk fremtræder området ud mod Vejlevej rodet med mange flagborge og reklamer af forskellig størrelse.</p> | <p>begge sider af Vejlevej, dog med en vis koncentration ved Vestcentret. Arkitektonisk fremtræder området ud mod Vejlevej rodet med mange flagborge og reklamer af forskellig størrelse.</p> |
| Mål | <p>Området skal fastholde sin anvendelse som aflastningscenter.</p> <p>Fredericia Vest er et anderledes område mht. handelsliv end bymidten, og dette ønskes fastholdt. Det skal i videst muligt omfang undgås, at butikker i Fredericia Vest -stjæler- omsætning fra butikker i bymidten, og der planlægges derfor generelt for et andet butiksmix end i midtbyen.</p> <p>I Fredericia Vest ønskes det derfor gennem planlægningen at fremme butikker med større arealbehov, der ofte også sælger større varer, hvor det er særligt vigtigt for kunderne, at der er god adgang med bil og evt. trailer. Denne type butikker vil normalt ikke efterspørge beliggenheder i bymidten. Det er heller ikke ønskeligt, generelt set, at de placerer sig i Fredericia Bymidte, som har en forholdsvis sårbar historisk bykerne.</p> <p>Ved etablering af mere detailhandel i Fredericia Vest prioriteres de projekter, der vurderes at konkurrere mindst med bymidten - også ved realisering af rummelighed i eksisterende lokalplaner. Aktuelt er der planer om at etablere et -megacenter- med overvejende store butikker ved den tidligere Utzon netfabrik på Vejlevej.</p> <p>Vejlevej er en af hovedankomstvejene til Fredericia Bymidte og bør derfor have en større bymæssig karakter. Ved en fremtidig udvidelse af centerområdet skal der ved Sønderbygård og mellem Hejsegård og Birkelygård sikres faunapassager for dyrelivet.</p> | <p>Området skal fastholde sin anvendelse som aflastningscenter.</p> <p>Fredericia Vest er et anderledes område mht. handelsliv end bymidten, og dette ønskes fastholdt. Det skal i videst muligt omfang undgås, at butikker i Fredericia Vest -stjæler- omsætning fra butikker i bymidten, og der planlægges derfor generelt for et andet butiksmix end i midtbyen.</p> <p>I Fredericia Vest ønskes det derfor gennem planlægningen at fremme butikker med større arealbehov, der ofte også sælger større varer, hvor det er særligt vigtigt for kunderne, at der er god adgang med bil og evt. trailer. Denne type butikker vil normalt ikke efterspørge beliggenheder i bymidten. Det er heller ikke ønskeligt, generelt set, at de placerer sig i Fredericia Bymidte, som har en forholdsvis sårbar historisk bykerne.</p> <p>Ved etablering af mere detailhandel i Fredericia Vest prioriteres de projekter, der vurderes at konkurrere mindst med bymidten - også ved realisering af rummelighed i eksisterende lokalplaner. Aktuelt er der planer om at etablere et -megacenter- med overvejende store butikker ved den tidligere Utzon netfabrik på Vejlevej.</p> <p>Vejlevej er en af hovedankomstvejene til Fredericia Bymidte og bør derfor have en større bymæssig karakter. Ved en fremtidig udvidelse af centerområdet skal der ved Sønderbygård og mellem Hejsegård og Birkelygård sikres faunapassager for dyrelivet.</p> |
| Anvendelse | Generel anvendelse er centerområde | Generel anvendelse er centerområde |
| Specifik anvendelse | Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, industri, transport- | Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, industri, transport- og logistikvirksomheder, |

| | og logistikvirksomheder, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, aflastningsområde, område til offentlige formål | butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, aflastningsområde, område til offentlige formål |
|-------------------------------------|--|---|
| | <p>Centerområde, aflastningscenter. Indenfor området kan etableres butikker, offentlig og privat service og området kan anvendes til virksomheder, som kun giver ringe eller middel påvirkning af omgivelserne, dvs. virksomhedsklasse 1-3, f.eks. større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontorerhverv, restauranter og lignende funktioner.</p> <p>Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgswarebutikker.</p> <p>Det maksimale bruttoetageareal til butikker er 39.200 m². Se tabel over rummelighed til detailhandel i generelle rammer</p> <p>Det eksisterende butiksareal i aflastningscentret er 28.915 m².</p> | <p>Centerområde, aflastningscenter. Indenfor området kan etableres butikker, offentlig og privat service og området kan anvendes til virksomheder, som kun giver ringe eller middel påvirkning af omgivelserne, dvs. virksomhedsklasse 1-3, f.eks. større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontorerhverv, restauranter restauranter og lignende funktioner.</p> <p>Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgswarebutikker.</p> <p>Størrelsen på den enkelte butik må ikke være mindre end 500 m² bruttoetageareal gældende for både dagligvare- og udvalgswarebutikker.</p> <p>Det maksimale bruttoetageareal til butikker i aflastningsområdet som helhed er 72.650 m². 61.150 m² er eksisterende detailhandel indenfor V.C.1. 10.000 m² er forbeholdt nye udlæg indenfor V.C.1. 1.500 m² er forbeholdt nye udlæg indenfor V.C.2.</p> <p>Det maksimale bruttoetageareal til butikker er 39.200 m². Se tabel over rummelighed til detailhandel i generelle rammer.</p> <p>Det eksisterende butiksareal i aflastningscentret er 28.915 m².</p> |
| Bebyggelsesregulerende bestemmelser | <p>Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimale antal etager er 3</p> <p>Maksimal højde er 10 m</p> <p>Bebyggelsespct. max.: 60</p> <p>Etageantal max.: 3</p> | <p>Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimale antal etager er 3</p> <p>Maksimal højde er 10 m</p> <p>Bebyggelsespct. max.: 60</p> <p>Etageantal max.: 3</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | Bygningshøjde max.: 10 m I den østligste del af området på hjørnet Vejlevej/Lumbyesvej umiddelbart vest for banegården og Madsby Parken gælder: Bebyggelsespct. max.: 80 Etageantal max.: 10 Målet er her at opnå en større bymæssig karakter med en mere markant bebyggelse. | Bygningshøjde max.: 10 m I den østligste del af området på hjørnet Vejlevej/Lumbyesvej umiddelbart vest for banegården og Madsby Parken gælder: Bebyggelsespct. max.: 80 Etageantal max.: 10 Målet er her at opnå en større bymæssig karakter med en mere markant bebyggelse. |
| Udstykning | Rammen regulerer ikke udstykning | Rammen regulerer ikke udstykning |
| Ny bebyggelse og arkitektur | Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse. Med det formål at opnå en smukkere, mere helstøbt og oplevelsesrig indfaldsvej til Fredericia bymidte bør der udarbejdes en helhedsplan for Vejlevej og ejendommene langs vejen. Planen kan fastlægge retningslinjer for fremtidig beplantning, skiltning, belysning, byggelinjer osv. | Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse. Med det formål at opnå en smukkere, mere helstøbt og oplevelsesrig indfaldsvej til Fredericia bymidte bør der udarbejdes en helhedsplan for Vejlevej og ejendommene langs vejen. Planen kan fastlægge retningslinjer for fremtidig beplantning, skiltning, belysning, byggelinjer osv. |
| Retningsgivende p- og opholdsarealkrav | Retningsgivende krav opholdsarealer: Erhverv - 5% af etagearealet. Bolig - 20% af etagearealet. Retningsgivende parkeringskrav for hele området: 1 p-plads pr. 20 m ² etageareal til dagligvarebutikker 1 p-plads pr. 30 m ² etageareal til udvalgswarebutikker. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv. 1 p-plads pr. 100 m ² etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer. 1 p-plads pr. bolig. Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov. | Retningsgivende krav opholdsarealer: Erhverv - 5% af etagearealet. Bolig - 20% af etagearealet. Retningsgivende parkeringskrav for hele området: 1 p-plads pr. 20 m ² etageareal til dagligvarebutikker 1 p-plads pr. 30 m ² etageareal til udvalgswarebutikker. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv. 1 p-plads pr. 100 m ² etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer. 1 p-plads pr. bolig. Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov. |

| | | |
|----------------|---|---|
| | <p>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>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> |
| Øvrige forhold | <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> |
| Miljøforhold | <p>Mindst tilladte miljøklasse er 1</p> <p><i>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</i></p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 3</p> | <p>Mindst tilladte miljøklasse er 1</p> <p><i>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</i></p> <p>Maksimalt tilladte miljøklasse er 3</p> |

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

V.C.2 - Centerområde - Højhus ved Vejlevej

Eksisterende og forslag til ny rammebestemmelse for V.C.2 - Centerområde - Højhus ved Vejlevej kan ses af nedenstående tabel.

Rød tekst er nyt i forhold til nuværende rammebestemmelse. Gennemstreget rød tekst markerer tekst, der skal fjernes i den nye rammebestemmelse.

| | Eksisterende rammebestemmelser | Forslag til nye rammebestemmelser |
|--------------------|--|--|
| | V.C.2 - Centerområde - Højhus ved Vejlevej | V.C.2 - Centerområde - Højhus ved Vejlevej |
| Anvendelse generel | Centerområde | Centerområde |
| Karakter | Rammeområdet omfatter en ejendom på hjørnet af Vejlevej og Lumbyesvej, som ligger overfor det åbne område som udgøres af attraktionen Madsby Legepark. Området fremtræder dermed synligt, og byrådet har i kommuneplanen udtrykt ønske om, at der på grunden etableres en arkitektonisk markant bebyggelse. Ejendommen har hidtil været anvendt til bilforretning. | Rammeområdet omfatter en ejendom på hjørnet af Vejlevej og Lumbyesvej, som ligger overfor det åbne område som udgøres af attraktionen Madsby Legepark. Området fremtræder dermed synligt, og byrådet har i kommuneplanen udtrykt ønske om, at der på grunden etableres en arkitektonisk markant bebyggelse. Ejendommen har hidtil været anvendt til bilforretning. |
| Mål | Det er Byrådets mål, at området udvikles med en arkitektonisk markant højhusbebyggelse med høj arkitektonisk kvalitet. Som indpasser sig | Det er Byrådets mål, at området udvikles med en arkitektonisk markant højhusbebyggelse med høj arkitektonisk kvalitet. Som indpasser sig |

| | | |
|------------|---|---|
| | i bybilledet og fungerer som en flot markering af ankomsten til Fredericia bymidte ad Vejlevej og med jernbanen. Det er endvidere ønskeligt, at en ny bebyggelse kan indgå i et samspil med Madsby Legepark. | sig i bybilledet og fungerer som en flot markering af ankomsten til Fredericia bymidte ad Vejlevej og med jernbanen. Det er endvidere ønskeligt, at en ny bebyggelse kan indgå i et samspil med Madsby Legepark. |
| Anvendelse | Generel anvendelse er centerområde | Generel anvendelse er centerområde |
| | Specifik anvendelse er angivet til boligområde, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, aflastningsområde. | Specifik anvendelse er angivet til boligområde, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, aflastningsområde. |
| | Centerområde med mulighed for at etablere kontorer, liberale erhverv samt erhverv uden miljøgener i miljøklasse 1-2 jf. Miljøministeriets "Håndbog for Miljø og Planlægning, butikker, hotel og beværtninger". Der er desuden mulighed for at indpasse boliger, hvis det kan sikres, at gældende grænseværdier for vejstøj samt støj og vibrationer fra jernbane kan overholdes. Der kan i området etableres detailhandel indenfor en samlet ramme på 1.500 m ² . Heraf kan der etableres butikker til dagligvarehandel på max 1.000 m ² og butikker med udvalgsvarer på max. 500 m ² . | Centerområde med mulighed for at etablere kontorer, liberale erhverv samt erhverv uden miljøgener i miljøklasse 1-2 jf. Miljøministeriets "Håndbog for Miljø og Planlægning, butikker, hotel og beværtninger". Der er desuden mulighed for at indpasse boliger, hvis det kan sikres, at gældende grænseværdier for vejstøj samt støj og vibrationer fra jernbane kan overholdes. Der kan i området etableres detailhandel indenfor en samlet ramme på 1.500 m². Heraf kan der etableres butikker til dagligvarehandel på max 1.000 m² og butikker med udvalgsvarer på min. max. 500 m². Størrelsen på den enkelte butik må ikke være mindre end 500 m ² bruttoetageareal gældende for både dagligvare- og udvalgsvarerbutikker. Det maksimale bruttoetageareal til butikker i aflastningsområdet som helhed er 72.650 m ² . 61.150 m ² er eksisterende detailhandel indenfor V.C.1. 10.000 m ² er forbeholdt nye udlæg indenfor V.C.1. 1.500 m ² er forbeholdt nye udlæg indenfor V.C.2. Se tabel over rummelighed til detailhandel i generelle rammer. |
| | Retningsgivende krav til opholdsarealer: Se generelle rammebestemmelser. | Retningsgivende krav til opholdsarealer: Se generelle rammebestemmelser. |

H.L.4A - Jordbrugsområde ved Bredstrup og Kongsted

Eksisterende og forslag til ny rammebestemmelse for H.L.4A - Jordbrugsområde ved Bredstrup og Kongsted kan ses af nedenstående tabel.

Rød tekst er nyt i forhold til nuværende rammebestemmelse.

| | Eksisterende rammebestemmelser | Forslag til nye rammebestemmelser |
|----------|--|--|
| | H.L.4A - Jordbrugsområde ved Bredstrup og Kongsted | H.L.4A - Jordbrugsområde ved Bredstrup og Kongsted |
| Karakter | <p>Afsnittet gælder for delområderne H.L.4A og H.L.4B, Jordbrugsområde ved Bredstrup og Kongsted.</p> <p>Området præges af de åbne vidder med marker og hegn. Landskabet udgør en jævn flade, der fremstår ubrudt. Området er overordnet set præget af dets anvendelse til jordbrugsformål, hvilket fremmer indtrykket af de åbne vidder. Det frie kig og fornemmelsen af uforstyrrethed præger området.</p> <p>I områdets nordlige del ligger Bredstrup nær Elbodalen.</p> <p>Området rummer særlige drikkevandsinteresser i den sydlige og vestlige del, hvorfor der er udlagt arealer til skovrejsning som led i en strategi for beskyttelse af grundvandsressourcen.</p> <p>De oprindelige vandløb i området er rørlagte. Tranekær Bæk samt strækningerne -Rørledning i Himmerigshuse- og -Dræning i Kongsted- udgør den øverste del af Ullerup Bæk-systemet. Tranekær Bæk har en kort ikke-målsat åben strækning.</p> <p>Området er sårbart overfor visuelle påvirkninger i form af byggerier, tekniske anlæg mv. Endvidere er det sårbart overfor uhensigtsmæssig beplantning og skovrejsning.</p> <p>Områdets naturlokaliteter, såsom enge, moser og overdrev, er sårbare overfor tilstandsændringer.</p> | <p>Afsnittet gælder for delområderne H.L.4A og H.L.4B, Jordbrugsområde ved Bredstrup og Kongsted.</p> <p>Området præges af de åbne vidder med marker og hegn. Landskabet udgør en jævn flade, der fremstår ubrudt. Området er overordnet set præget af dets anvendelse til jordbrugsformål, hvilket fremmer indtrykket af de åbne vidder. Det frie kig og fornemmelsen af uforstyrrethed præger området.</p> <p>I områdets nordlige del ligger Bredstrup nær Elbodalen.</p> <p>Området rummer særlige drikkevandsinteresser i den sydlige og vestlige del, hvorfor der er udlagt arealer til skovrejsning som led i en strategi for beskyttelse af grundvandsressourcen.</p> <p>De oprindelige vandløb i området er rørlagte. Tranekær Bæk samt strækningerne -Rørledning i Himmerigshuse- og -Dræning i Kongsted- udgør den øverste del af Ullerup Bæk-systemet. Tranekær Bæk har en kort ikke-målsat åben strækning.</p> <p>Området er sårbart overfor visuelle påvirkninger i form af byggerier, tekniske anlæg mv. Endvidere er det sårbart overfor uhensigtsmæssig beplantning og skovrejsning.</p> <p>Områdets naturlokaliteter, såsom enge, moser og overdrev, er sårbare overfor tilstandsændringer.</p> |
| Mål | <p>Afsnittet gælder for delområderne H.L.4A og H.L.4B, Jordbrugsområde ved Bredstrup og Kongsted.</p> <p>Områdets anvendelse som jordbrugsområde skal fastholdes.</p> | <p>Afsnittet gælder for delområderne H.L.4A og H.L.4B, Jordbrugsområde ved Bredstrup og Kongsted.</p> <p>Områdets anvendelse som jordbrugsområde skal fastholdes.</p> |

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| | Områdets særlige drikkevandsinteresser skal beskyttes. Byggeri og anlæg, beplantning m.v., som kan sløre de værdifulde landskabstræk eller påvirke disse i en væsentlig negativ retning, skal undgås. Etablering af nye skovområder skal ske under hensyntagen til landskabet, så beplantningen følger landskabsformerne. | Områdets særlige drikkevandsinteresser skal beskyttes. Byggeri og anlæg, beplantning m.v., som kan sløre de værdifulde landskabstræk eller påvirke disse i en væsentlig negativ retning, skal undgås. Etablering af nye skovområder skal ske under hensyntagen til landskabet, så beplantningen følger landskabsformerne. |
| Anvendelse | Generel anvendelse er landområde | Generel anvendelse er landområde |
| | Specifik anvendelse er angivet til jordbrugsområde, naturområde Landområde, jordbrugsområde, naturområde. Området skal fastholdes som jordbrugsområde med naturværdier og landskabsværdier. Den del af området, hvor der er særlige drikkevandsinteresser, skal friholdes for etablering af virksomheder, der kan have grundvandstruende aktiviteter. Disse henvises til erhvervsområder, hvor der ikke er drikkevandsinteresser. Et mindre areal syd for Stallerup, er udlagt til vindmølleområde (H.L.4B). i området står to vindmøller. | Specifik anvendelse er angivet til jordbrugsområde, naturområde Landområde, jordbrugsområde, naturområde. Området skal fastholdes som jordbrugsområde med naturværdier og landskabsværdier. Den del af området, hvor der er særlige drikkevandsinteresser, skal friholdes for etablering af virksomheder, der kan have grundvandstruende aktiviteter. Disse henvises til erhvervsområder, hvor der ikke er drikkevandsinteresser. Et mindre areal syd for Stallerup, er udlagt til vindmølleområde (H.L.4B). i området står to vindmøller. |
| Bebyggelsesregulerende bestemmelser | Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang Der kan ikke ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse. Området skal friholdes for yderligere bebyggelse, bortset fra bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for jordbrugserhvervene. Der kan dog gives tilladelse til ombygning af og tilbygning til eksisterende boliger mv., under forudsætning af at byggeriet tilpasses omgivelserne bedst muligt. I tilknytning til Fredericia Kommunes deponi kan der opføres bygninger og etableres anlæg mv., som er nødvendige for driften af deponiet og tilhørende aktiviteter, såsom genbrugsplads og jordhotel. | Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang Der kan ikke ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse. Området skal friholdes for yderligere bebyggelse, bortset fra bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for jordbrugserhvervene. Der kan dog gives tilladelse til ombygning af og tilbygning til eksisterende boliger mv., under forudsætning af at byggeriet tilpasses omgivelserne bedst muligt. I tilknytning til Fredericia Kommunes deponi kan der opføres bygninger og etableres anlæg mv., som er nødvendige for driften af deponiet og tilhørende aktiviteter, såsom genbrugsplads og jordhotel. |
| Udstykning | Rammen regulerer ikke udstykning. | Rammen regulerer ikke udstykning. |

| Retningsgivende p- og opholdsarealkrav | Retningsgivende krav til opholdsarealer: Se generelle rammebestemmelser. | Retningsgivende krav til opholdsarealer: Se generelle rammebestemmelser. |
|--|--|--|
| Øvrige forhold | <p><i>Bevaring</i> Naturbiotoperne er af betydelig naturmæssig værdi og bør bevares og i nødvendigt omfang plejes. En række naturtyper er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Sten- og jorddiger, levende hegn og markante træer, der bidrager til landskabets karakter, skal bevares. Flere diger i området kan være beskyttet efter museumsloven. De berørte digers beskyttelsesstatus skal konkret vurderes, hvis der opstår ønske om at ændre på deres tilstand.</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>Grundvand og drikkevand</i> Hele eller dele af rammeområdet ligger inden for områder med grundvandsinteresser. Det betyder, at der kan være begrænsninger i anvendelsesmulighederne.</p> | <p><i>Bevaring</i> Naturbiotoperne er af betydelig naturmæssig værdi og bør bevares og i nødvendigt omfang plejes. En række naturtyper er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Sten- og jorddiger, levende hegn og markante træer, der bidrager til landskabets karakter, skal bevares. Flere diger i området kan være beskyttet efter museumsloven. De berørte digers beskyttelsesstatus skal konkret vurderes, hvis der opstår ønske om at ændre på deres tilstand.</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>Grundvand og drikkevand</i> Hele eller dele af rammeområdet ligger inden for områder med grundvandsinteresser. Det betyder, at der kan være begrænsninger i anvendelsesmulighederne.</p> |

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| | <p>Særlige vilkår for bebyggelse og anlæg fremgår af den generelle ramme "Grundvandsbeskyttelse", som kan findes under menuen "Rammer".</p> <p>Kort over grundvandsinteresser fremgår af kortbilag i afsnit 6.2 Grundvand og drikkevand under menuen "Hovedstruktur for Fredericia".</p> <p><i>Statslige tillæg</i> Hele eller dele af rammeområdet ligger indenfor et område omfattet af et eller flere statslige tillæg. Det betyder, at der kan være forhold i et eller flere statslige tillæg, der vedrører rammeområdet.</p> <p>Nærmere information fremgår af den generelle ramme "Statslige tillæg", som findes under menuen "Rammer".</p> | <p>Særlige vilkår for bebyggelse og anlæg fremgår af den generelle ramme "Grundvandsbeskyttelse", som kan findes under menuen "Rammer".</p> <p>Kort over grundvandsinteresser fremgår af kortbilag i afsnit 6.2 Grundvand og drikkevand under menuen "Hovedstruktur for Fredericia".</p> <p><i>Statslige tillæg</i> Hele eller dele af rammeområdet ligger indenfor et område omfattet af et eller flere statslige tillæg. Det betyder, at der kan være forhold i et eller flere statslige tillæg, der vedrører rammeområdet.</p> <p>Nærmere information fremgår af den generelle ramme "Statslige tillæg", som findes under menuen "Rammer".</p> <p><i>Detailhandel</i> Kommuneplanrammen indeholder ingen bestemmelser om detailhandel. Området er delvis omfattet af afgrænsningen af aflastningsområdet Fredericia Vest, og for at udpegningen skal kunne effektueres, skal der udarbejdes ny planlægning for dette.</p> |
| Områder omkring risikovirksomheder | <p>Hele eller dele af rammeområdet ligger inden for en eller flere risikozoner omkring en risikovirksomhed. Det betyder, at der kan være begrænsninger i anvendelsesmulighederne.</p> <p>Risikozoner, risikovirksomhed samt eventuelle begrænsninger i anvendelsesmuligheder fremgår af 6.5 (F) - Retningslinje for områder omkring risikovirksomheder og kortbilag i afsnit 6.4. Erhverv, miljø og risikovirksomheder under menuen "Hovedstruktur for Fredericia".</p> | <p>Hele eller dele af rammeområdet ligger inden for en eller flere risikozoner omkring en risikovirksomhed. Det betyder, at der kan være begrænsninger i anvendelsesmulighederne.</p> <p>Risikozoner, risikovirksomhed samt eventuelle begrænsninger i anvendelsesmuligheder fremgår af 6.5 (F) - Retningslinje for områder omkring risikovirksomheder og kortbilag i afsnit 6.4. Erhverv, miljø og risikovirksomheder under menuen "Hovedstruktur for Fredericia".</p> |
| Zonestatus | Planlagt zone er landzone | Planlagt zone er landzone |

V.R.3 - Rekreativt område, Ullerupbæk-området og ny Ydre Ringvej

Udgår af Centerområde 2.

Retningslinjekort for detailhandel tilrettes, så del af kommuneplanramme V.R.3 ikke længere indgår som en del af detailhandelsstrukturen, aflastningsområde Fredericia Vest.

Ingen ændringer i rammebestemmelserne for V.R.3 – Rekreativt område, Ullerupbæk-området og ny Ydre Ringvej.

Generelle rammer

Centerområde 2: V.C.1 og V.C.2 - Aflastningsområde Vejlevej

Eksisterende generel rammebestemmelse for Centerområde 2.

| Centerområde | Kategori | Maks. brutto etageareal * | Etage areal tilbage** | Maks. butiksstr. for dagligvarebutikker | Maks. butiksstr. for udvalgsvarerbutikker | Maks. butiksstr. for butikker med særligt pladskrævende varegrupper |
|---|-------------------|---------------------------|-----------------------|---|---|---|
| 2 Aflastningsområde Vejlevej (V.C.1 og V.C.2) | Aflastningsområde | 39.200 m ² | 0 m ² *** | 3.500 m ² | 2.000 m ² | 2.000 m ² |

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

Arealerne er baseret på en analyse fra 2020, som er suppleret med byggesager, der siden er registreret i Fredericia Kommune. Da alle ændringer ikke nødvendigvis er registreret, kan der i visse tilfælde være behov for at foretage en registrering for at få fastlagt den konkrete rummelighed i centret.

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

*** Detailhandelskvoten for aflastningsområdet er opbrugt. Realisering af nye såvel som gamle lokalplaner kræver ny detailhandelsplanlægning.

Fremtidig generel rammebestemmelse for Centerområde 2.

| Centerområde | Kategori | Maks. brutto etageareal * | Etage areal tilbage** | Maks. butiksstr. for dagligvarebutikker | Maks. butiksstr. for udvalgsvarerbutikker | Maks. butiksstr. for butikker med særligt pladskrævende varegrupper |
|--|-------------------|--|--|---|---|---|
| 2 Aflastningsområde Fredericia Vest (V.C.1 og V.C.2) | Aflastningsområde | 39.200 m² 72.650 m ² | 0 m²*** 11.500 m ² | 3.500 m ² Min. 500 m ² | 2.000 m ² Min. 500 m ² | 2.000 m ² |

| | | | | | | |
|--|--|--|---------------------------------|--|--|--|
| | | | V.C.1: 10.000 m ² | | | |
| | | | V.C.2: 1.500 m ² | | | |

* Angiver det samlede samlede maksimale bruttoetageareal til detailhandel- inkl. allerede udnyttede arealer. Arealerne er baseret på en analyse fra 2020, som er suppleret med byggesager, der siden er registreret i Fredericia Kommune. Da alle ændringer ikke nødvendigvis er registreret, kan der i visse tilfælde være behov for at foretage en registrering for at få fastlagt den konkrete rummelighed i centret.

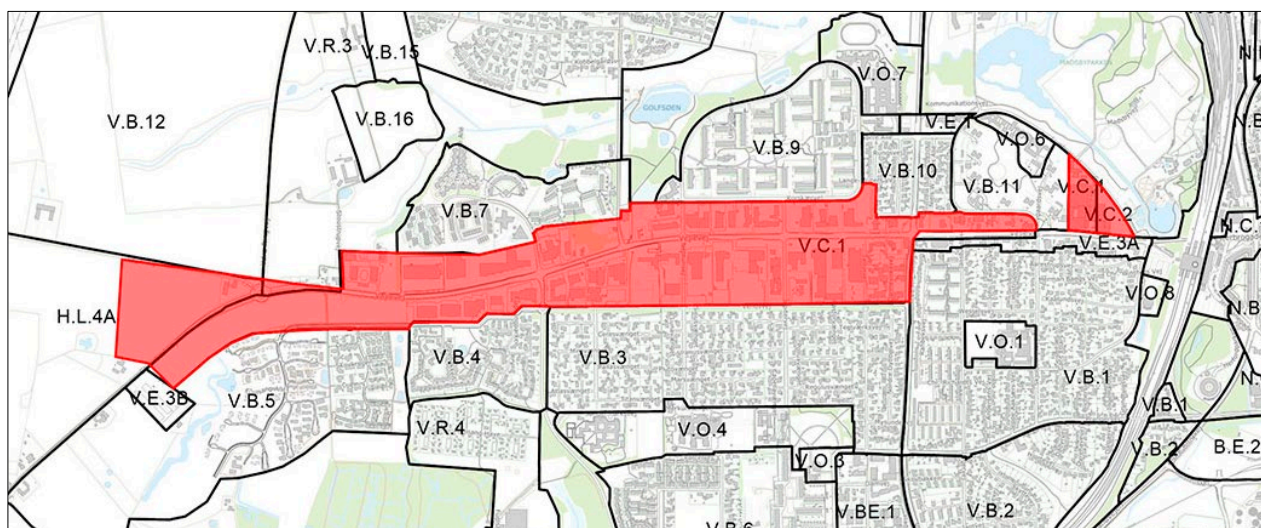
** Angiver hvor meget nyt detailhandelsareal, der kan etableres i de enkelte områder.

~~*** Detailhandelskvoten for aflastningsområdet er opbrugt. Realisering af nye såvel som gamle lokalplaner kræver ny detailhandelsplanlægning.~~

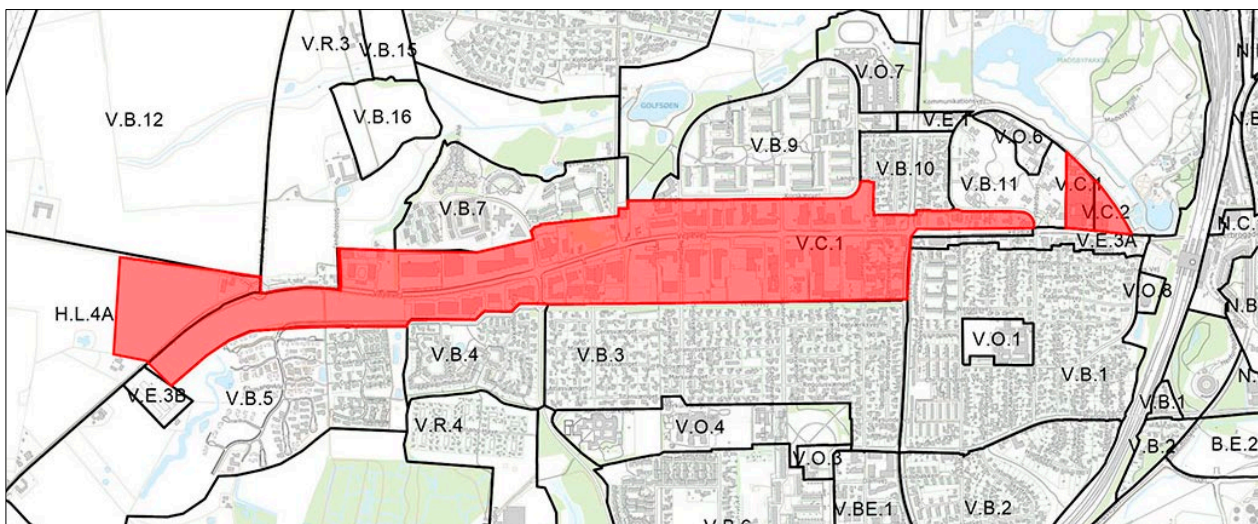
Ændring i retningslinjer og retningslinjekort

Retningslinjerne for detailhandel og aflastningsområder i Kommuneplan 2021-2033 ændres ikke med dette kommuneplantillæg.

Afgrænsningen ændres som følge af, at kommuneplanramme V.R.3 fjernes fra retningslinjefafgrænsningen.



Retningslinjekort før. Afgrænsningen omfatter den sydlige del af V.R.3.



Retningslinjekort efter. Den sydlige del af V.R.3 udtaget fra afgrænsningen.

Ændringer i kommuneplanens redegørelse

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

Miljøvurdering af planer og programmer

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

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

Fredericia Kommune har på baggrund af screeningen afgjort, at tillægget ikke skal miljøvurderes.

Miljøscreeningen er vedlagt planforslaget som bilag.