

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Indledning	2
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	6

KOMMUNEPLANTILLÆG

Tillæg nr. 13 til kommuneplan 1985 - 96 (Bilag nr. 1)	9
---	---

LOKALPLAN NR. 108

Lokalplanens formål	13
Lokalplanens område og zonestatus	13
Områdets anvendelse	13
Udstykninger	15
Vej- og stiforhold	16
Spor- og ledningsanlæg	17
Bebyggelsens omfang og placering	18
Bebyggelsens ydre fremtræden	19
Ubebyggede arealer	19
Grundejerforening	20
Forudsætning for ibrugtagning	20
Tilladelse fra andre myndigheder	20
Vedtagelsespåtegning	20

KORTBILAG

Kortbilag nr. 1: Beliggenhed,	mål 1: 10.000
Kortbilag nr. 2: Områdeinddeling,	mål 1: 2.000

REDEGØRELSE

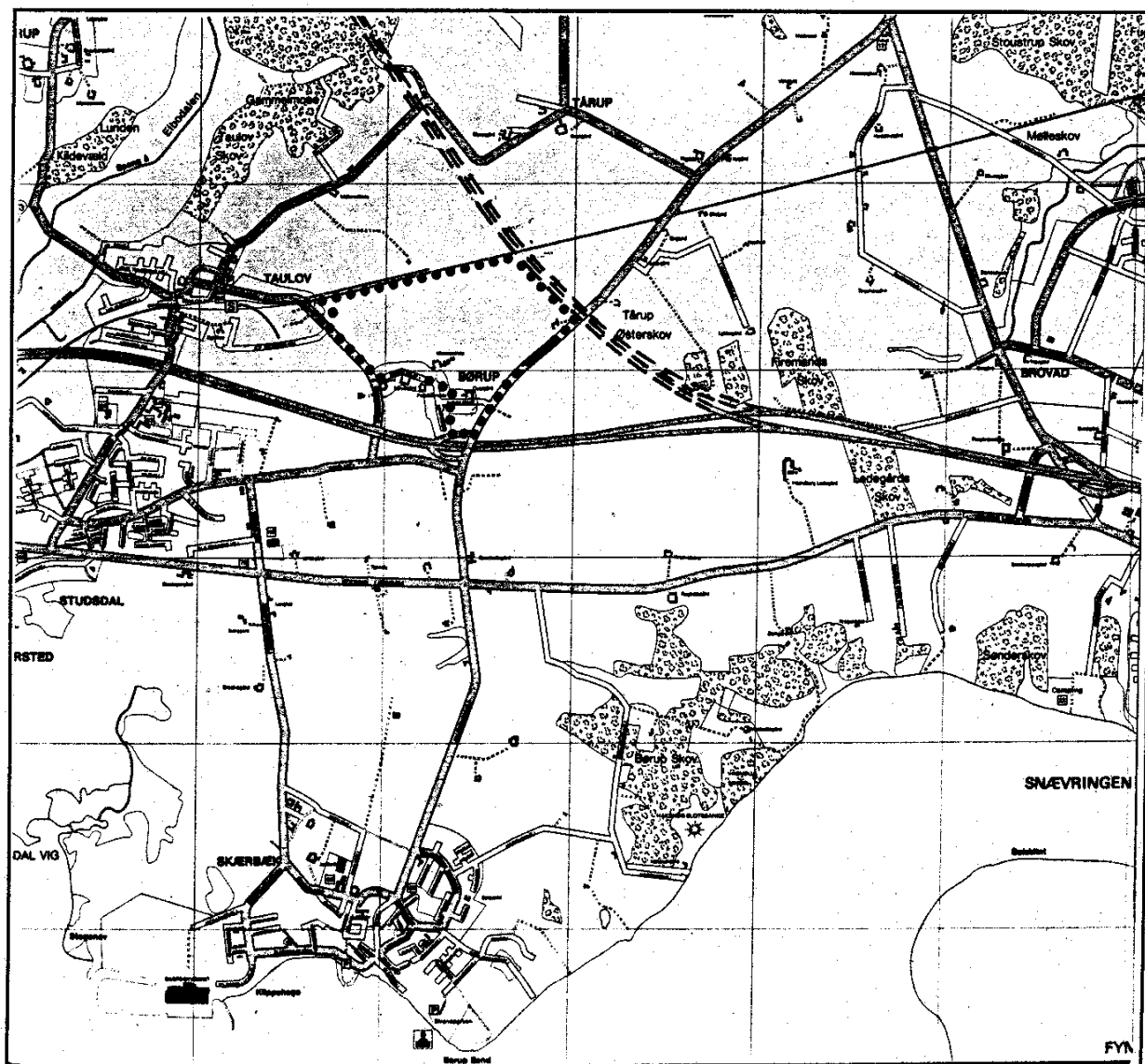


fig.1

INDLEDNING

Lokalplanen omfatter det på ovenstående kortskitse med priksignatur angivne område, begrænset af jernbanen, den projekterede motorvej, Skærbækvej og henholdsvis Børupvænget, Børupvej og Stakkesvang.

Lokalplanen udarbejdes primært med henblik på at tilgodese en voksende efterspørgsel efter areal i området, primært fra erhverv tilknyttet transportsektoren.

Den betydelige efterspørgsel skyldes områdets placering i nær tilknytning til jernbane og eksisterende og fremtidige motorvejstilslutninger. Endvidere ligger Fredericia havn, der er Danmarks næststørste, i en afstand af kun ca. 9 km fra lokalplanområdet.

Området har således en optimal beliggenhed for transportsektoren med enestående muligheder for at kombinere alle godstransportformer. Planlægningen af området sker i samarbejde med DSB, idet

REDEGØRELSE

området forsynes med jernbanespor.

For at dække nævnte voksende efterspørgsel efter jord i området har Fredericia byråd i januar 1989 erhvervet ca. 120 ha jord, og der er allerede taget beslutning om at afhænde ca. 10 ha til et større transportcenter.

Lokalplanens område ligger endvidere i nær tilknytning til det transportcenter, der allerede er etableret i området mellem C. F. Tietgens Vej og motorvejen, se fig. 2.

Transportcentrets regionale beliggenhed fremgår af skitse (fig.3).

Lokalplanområdets nuværende forhold fremgår af forsidebilledet.

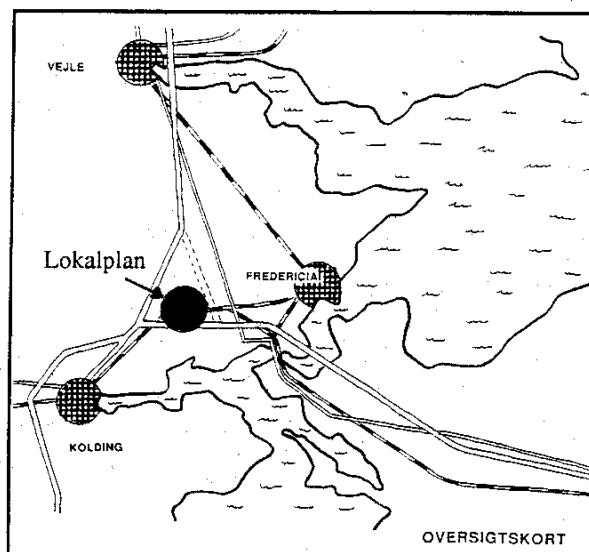


fig. 3

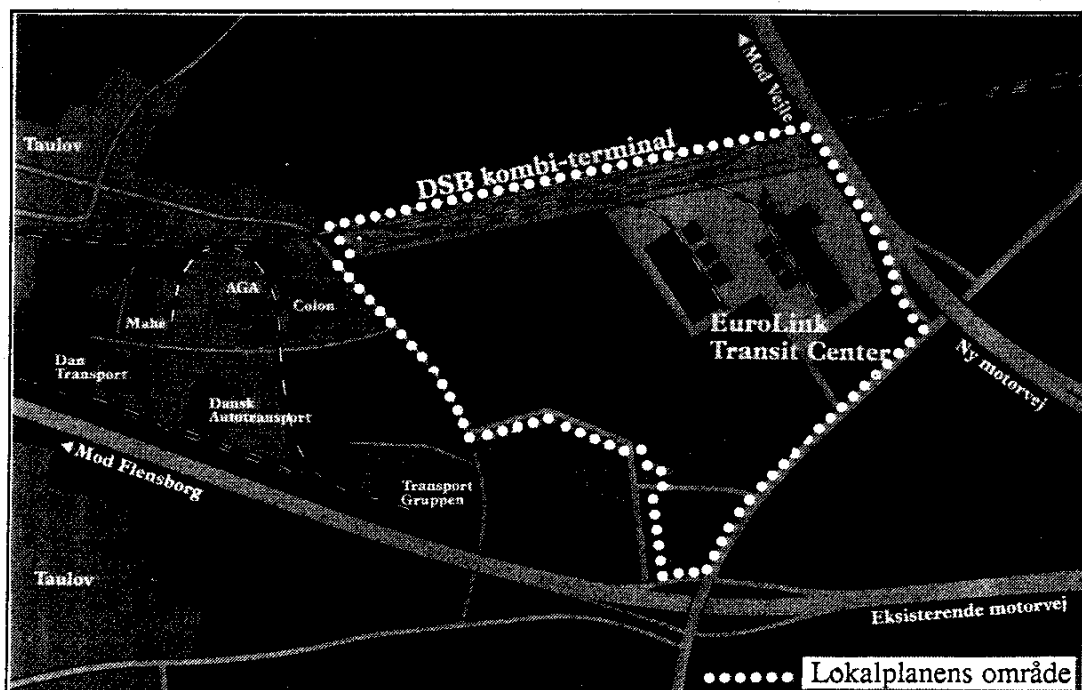


fig. 2

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område udlægges primært til erhverv tilknyttet transportsektoren, men andre meget transportkrævende erhverv kan også etableres i området.

Langs DSB's hovedspor Fredericia -Kolding etableres en kombi-terminal for om-læsning af gods mellem vej- og jernbane-transport.

REDEGØRELSE

Der bliver endvidere mulighed for at bespore det meste af lokalplanens område.

En mindre del af området, beliggende nærmest den eksisterende bebyggelse i Børup, udlægges til serviceerhverv og mindre erhverv. Dette område skal sammen med en beplantning danne en "blød" overgang til Børup landsby.

Lokalplanen begrænser sig iøvrigt til kun at fastlægge overordnede retningslinier for områdets udbygning, idet byrådet ikke ønsker af fastlægge større bindinger for de enkelte firmaers størrelse end nødvendigt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen.

Det område, der i lokalplanen ønskes udlagt til erhvervsformål, er i regionplanen udlagt som landbrugsareal. Det forudsættes derfor, at der udarbejdes et tillæg til regionplanen, således at lokalplanens område, samt de øvrige af Fredericia kommune erhvervede arealer, udlægges til regionalt service- og arbejdspladsområde, evt. i stedet for det oprindeligt udlagte område umiddelbart vest for Vejle Landevej.

Amtsrådet er anmodet om at udarbejde det nødvendige regionplantillæg.

Regionalt er lokalplanens område også berørt af to projekterede 400 KV-højspændingsledninger fra Landerupgård til Fyn.

Kommuneplanen.

Kommuneplanens nuværende rammer for lokalplanens område er angivet på

side 5.

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse hermed, forudsætter lokalplanens endelige godkendelse således, at der udarbejdes og godkendes et tillæg til kommuneplanen.

Forslag til kommuneplantillæg fremgår af bilag nr. 1 til redegørelsen.

Trafikforhold.

Trafikalt har området en ideel beliggenhed som transportcenter, idet der kan anlægges jernbanespor fra Taulov station til den planlagte combi-terminal, og herfra kan stam- og firmaspor føres frem til det meste af lokalplanens område.

Vejtrafikken får også ideelle tilkørselsforhold til såvel motorvejene som amtsveje.

Områdets stamvej udmunder i amtsvejen Skærbækvej mindre end en halv kilometer fra eksisterende motorvejstilslutning i Børup, hvor der også etableres et østvendt rampeanlæg.

Det nordvendte tilslutningsanlæg til den projekterede motorvej Børup - Herslev ligger ligeledes mindre end 500 m fra stamvejens udmunding i Skærbækvej.

Ved stamvejens udmunding i Skærbækvej etableres helleanlæg i overensstemmelse med vejregler.

Langs Skærbækvej er tinglyst byggelinier på 20 m + højdetillæg regnet fra midten af vejen. Langs motorvejen tinglyses byggelinier på 50 m og langs ramperne på 25 m.

Miljøforhold.

Miljøbelastningen fra virksomhederne må hovedsagelig være af støjmæssig art.

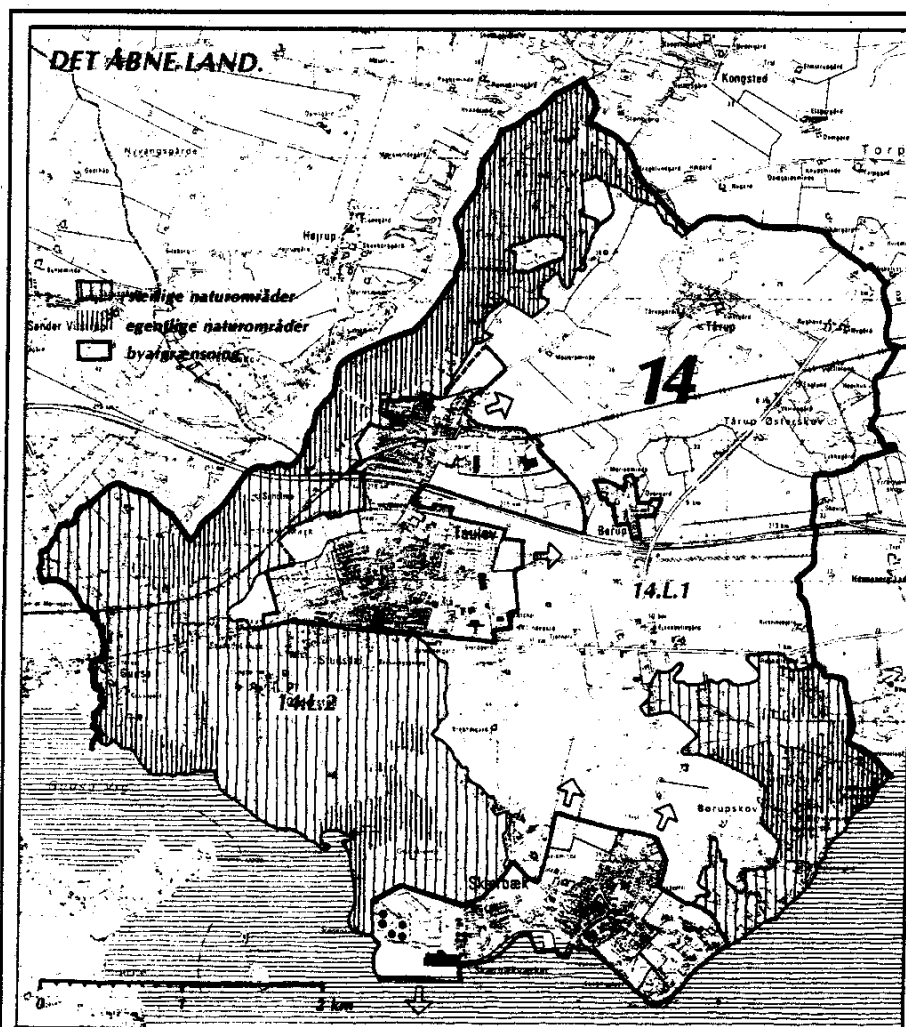
REDEGØRELSE

Støjgrænsen, målt ved lokalplanens grænse mod Børup by og mod området langs jernbanen fra nuværende bebyggelse i vest til krydsningspunktet for jernbanen og 400 kV højspændingsledninger, fastlægges til 55, 45 og 40 dB(A), jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr.5, 1984, tabel 1 område 3.

Støjgrænsen mod vest er fastlagt i lokalplan nr. 31 A.

I selve området fastlægges støjgrænsen til 70 dB(A). I området øst for Børup vænget dog kun 60 dB(A).

For hele området gælder iøvrigt, at de i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 og regionplantillæg 1985 fastlagte støjgrænser skal overholdes.



14. DET ÅBNE LAND

Det åbne land er inddelt i følgende kategorier: Landbrugsområder, naturområder (Elbodalen, Hakenør Slotsbanke og området ud til Gudsø Vig), landzonelandsbyer med tilladt vækst, anlæg i det åbne land og øvrige anlæg i det åbne land.

14.L.1.

Landbrugsområderne.

Rammerne skal sikre, at områdets kvalitet som landbrugsområde bevares, og at man giver landbruget de bedste erhvervs muligheder. Området skal forbeholdes jordbrugs-erhverv. Ikke jordbrugsmæssige aktiviteter og anlæg må kun etableres i det omfang, de ikke generer den land-

brugsmæssige drift. Områdets udstrækning fremgår af oversigtskortet.

Fremtidig anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til landbrugsformål, og der må inden for området kun opføres bebyggelse og anlæg, som er nødvendige for landbrugsdriften.

14.L.3.

Landzonelandsby med tilladt vækst. Børup.

I landsbyen Børup kan der ske en boligtilvækst, svarende til ialt 12 boliger i perioden 1984-1995.

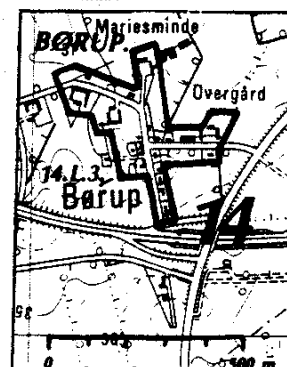
Området skal forblive i landzone. Inden for området overgår zonenlovs-kompetencen til byrådet, jf. zonenlovens § 9, stk. 3.

Det tilstræbes, at nye boliger holdes i en passende afstand fra eksisterende landbrug, sådan at miljøkonflikter så vidt mulig undgås.

14.L.3.

Etageantal/højde: Højest 1 1/2 etage og højest 8,5 m.

Byrådet kan tillade, at bygninger, der er nødvendige for driften af landbrugs-ejendomme opføres med en større højde, såfremt det ikke strider mod bevaring af miljøet



REDEGØRELSE

Forsyningsplanlægning.

Området vil blive forsynet med offentligt kloakanlæg. Spildevandet vil blive tilledt Fredericia Centralrenseanlæg. Regnvand vil blive tilledt Spang å.

Området gennemskæres af to projekterede 400 kV-højspændingsledninger med en indbyrdes afstand på 40 m. Den ene påbegyndes i 1989/90 og den anden forventes etableret i 1996-98.

En eksisterende 60 kV-ledning går over områdets nordlige del fra C. F. Tietgens Vej og næsten parallelt med jernbanen.

Endvidere gennemskæres området af en naturgasfordelingsledning, som udgår fra DONG's station syd for motorvejen. Ledningsanlæggene er vist på kortbilag nr. 2

Det eksisterende erhvervsområde ved Eske Hedegårds Vej er forsynet med naturgas, og det vil også være muligt at forsyne lokalplanens område med naturgas. Der arbejdes endvidere med planer for fjernvarmeforsyning af området.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge paragraf 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til min-

dre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til paragraf 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens paragraf 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelsehøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år fra forslagets offentliggørelse.

Tillæg nr. 13 til kommuneplan 1985 - 96 for Fredericia

Område 4. E. 3 Skærbæk og Taulov

Områdets anvendelse fastlægges til R-centerfunktioner (større og mindre virksomheder, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed og transport, hvis drift ikke medfører væsentlige miljøproblemer).

Området må endvidere anvendes til servicevirksomhed i tilknytning til ovennævnte. Der må ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden selvstændig detailhandel. Inden for området må støjbelastningen udendørs højst være 70 dB(A) jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 og regionplantillæg 1985.

Inden for en afstand af 200 m fra Skærbækvej må støjniveauet dog højst være 60 dB (A) og inden for dette område kan der, såfremt det er absolut nødvendigt for virksomhedens drift, indrettes enkelte boliger til de på virksomheden knyttede personer under forudsætning af, at lokalplanens bestemmelser for pågældende område fastsættes i overensstemmelse hermed - jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984. Det skal endvidere være muligt at etablere motel.

Med henblik på at undgå et utilfredsstillende miljø på grund af støj fra jernbane, motorvej eller landevej, skal det tilstræbes, at boliger i området placeres således, at et døgnækvivalentniveau på ca. 55 dB(A) fra jernbane og veje ikke overskrides.

Der skal reserveres areal til beplantningsbælte mod motorvejen og boligbebyggelsen i Børup. Inden for transportkorridoren - 150 m øst for motorvejens midte - må der ikke træffes foranstaltninger, der kan hindre senere strækningsanlæg, og disse skal fremføres således, at der efterlades størst muligt råderum til senere anlæg.

Områdets virksomheder skal for at undgå miljøkonflikter med naboområderne overholde de støjgrænser, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984, samt retningslinie 7. 4. 2. i regionplantillæg 1985.

Det på kortbilaget med lodret skravering angivne areal overføres til byzone.

Etageareal/højde: Højst 2 etager eller højst 15 m. Enkelte bygningsdele må opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.

Bebyggelsesprocent: Højst 50.

Parkeringspladser: Det nødvendige antal, normalt 1 pr. 50 m² erhvervsetageareal og 1 pr. bolig.

Grundstørrelse: Mindst 10.000 m².

Område 4.E.4.

Områdets anvendelse fastlægges til mindre service- og erhvervsvirksomhed samt håndværksvirksomhed. Virksomhedens drift må ikke medføre væsentlige miljøproblemer. Der må ikke etableres selvstændig detailhandel i området.

Inden for området må støjbelastningen udendøre højst være 60 dB(A).

I tilknytning til den enkelte virksomhed er det muligt at bygge eller indrette enkelte boliger til de på virksomheden knyttede personer, såfremt det er absolut nødvendigt for virksomhedens drift og under forudsætning af, at lokalplanens bestemmelser for pågældende område fastsættes i overensstemmelse hermed - jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984, og regionplantillæg 1985.

Med henblik på at undgå et utilfredsstillende miljø på grund af støj fra jernbane, motorvej eller landevej, skal det tilstræbes, at boliger i området placeres således, at et døgnækvivalentniveau på ca. 60 dB(A) fra jernbane og veje ikke overskrides.

Der skal reserveres areal til beplantningsbælte mod den eksisterende bebyggelse i Børup og mod motorvejen.

Områdets virksomheder skal, for at undgå miljøkonflikter med naboområderne, overholde de støjgrænser, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 samt retningslinie 7.4.2. i regionplantillæg 1985.

Det på kortbilag med lodret skravering angivne areal overføres til byzone.

Etageareal/højde: Højst 1 1/2 etage eller højst 12 m. Enkelte bygningsdele må opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.

Bebyggelsesprocent: Højst 40.

Parkeringspladser: Det nødvendige antal, normalt 1 pr. 50 m² erhvervsetageareal og 1 pr. bolig.

Grundstørrelser: Mindst 2.000 m².

Bilag nr. 1 til
lokalplan nr. 108

KOMMUNEPLANTILLÆG

Område 14. L. 3.

Området udlægges fortsat som landzonelandsby med tilladt vækst, men områdets grænser ændres, som anført på nedenstående kortbilag.

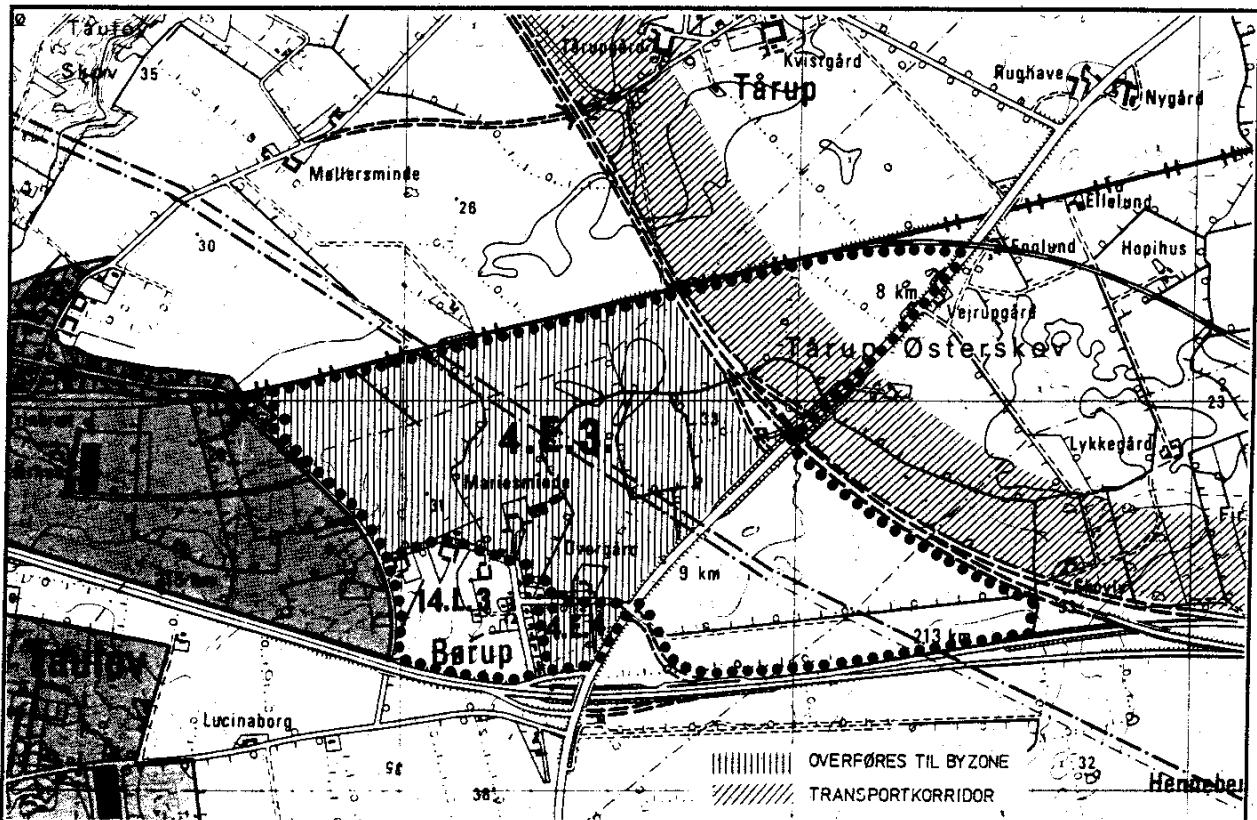
Området skal forblive i landzone. Inden for området overgår zonelovskompetencen til byrådet, jfr. zonelovens pgf. 9, stk. 3.

Det tilstræbes, at nye boliger holdes i en passende afstand fra eksisterende landbrug, sådan at miljøkonflikter såvidt undgås.

14. L. 3.

Etageantall/højde: Højest 1 1/2 etage og højst 8,5 m.

Byrådet kan tillade, at bygninger, der er nødvendige for driften af landbrugsejendomme, opføres med en større højde, såfremt det ikke strider mod bevaring af miljøet.



Fredericia byråd, den

8. september 1989

P. b. v.

J. B. Nielsen / J. Krab Jørgensen
J. B. Nielsen / J. Krab Jørgensen

LOKALPLAN

Matr. nr. 3^f m. fl. Taulov by
og 4^a m. fl. Børup by.

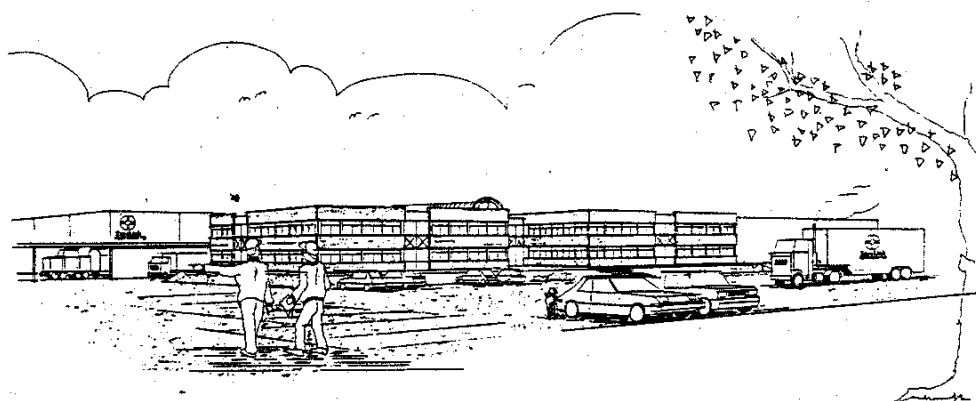
Anmelder: Teknisk forvaltning
Rådhuset
7000 Fredericia

20.SEP1989*010893

FREDERICIA KOMMUNE

Lokalplan nr. 108

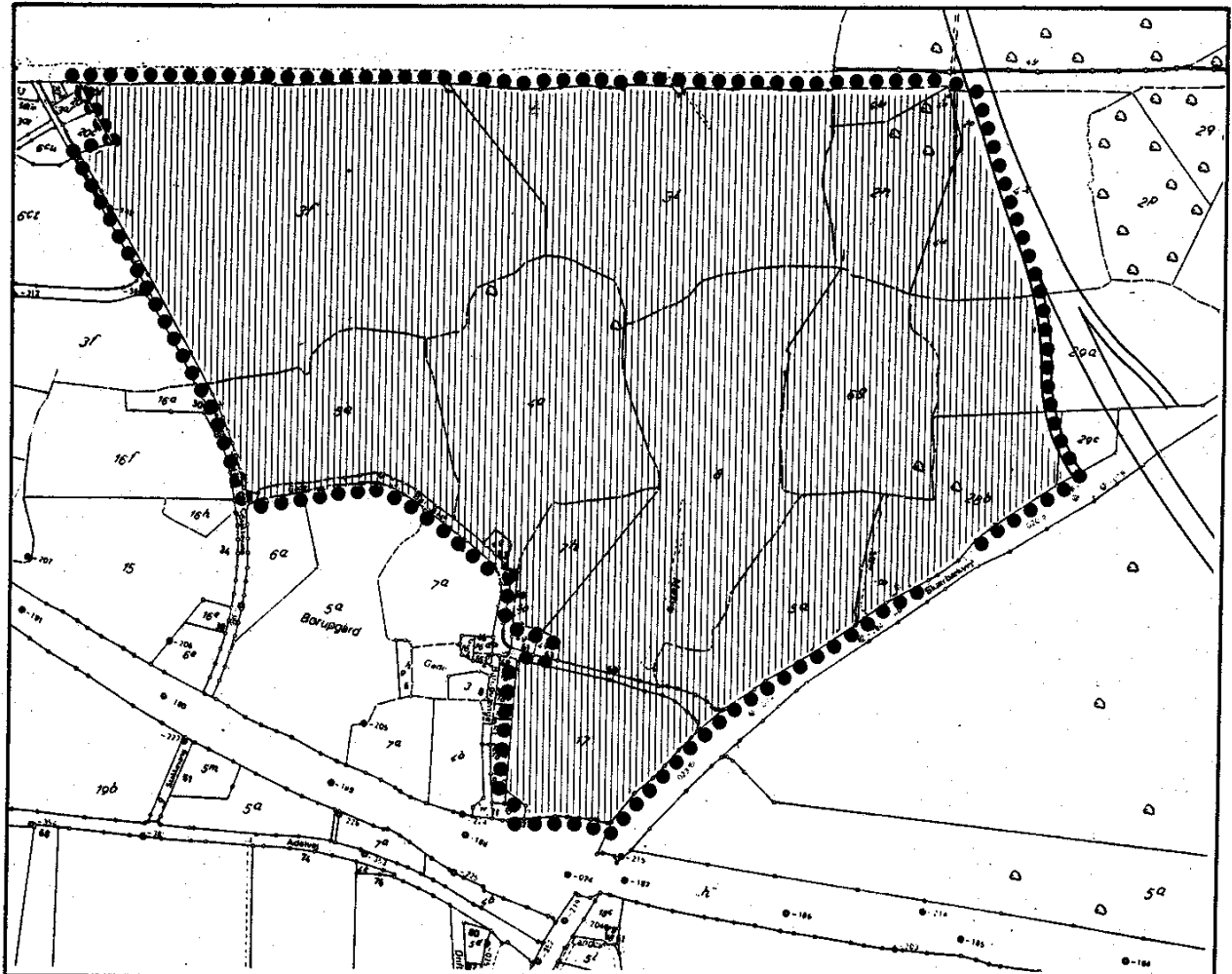
Erhvervsområde ved Børup



Kortbilag

- | | |
|-------------------------|-----------|
| 1. Områdets beliggenhed | 1: 10.000 |
| 2. Områdeinddeling | 1: 2.000 |

LOKALPLAN



Overføres til byzone

Afgrænsning af lokalplanens område.
Matrikelkort 1: 8.000
89.02.14
KH/PPJ

LOKALPLAN

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanens område (se paragraf 2).

LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Lokalplanen har til formål:

Nyt erhvervsområde

at udlægge området til regionale erhvervsformål med bl.a. større og mindre transportorienterede virksomheder, hvis drift ikke medfører væsentlige miljøproblemer,

Zoneændring

at overføre en del af lokalplanens område fra land- til byzone,

Baneareal

at udlægge areal til stamspor og combi-terminal og

Stamveje

at udlægge stamveje i området samt

at sikre, at området udformes som et velindrettet, moderne erhvervsområde under varetagelse af miljømæssige, æstetiske og funktionelle hensyn.

LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

Område

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist med sort priksignatur på vedlagte kortbilag og omfatter følgende matr. nr.:

4^a, 4^q, 6^g, 7^h, 17, 28^b, 29^a, 29^c og del af 5^a og 8 alle Børup by, 3^f og 3ⁱ Taulov by og 2ⁿ, 2^o, 4^v og del af 4^x Tårup by samt alle parceller, der efter 1. februar 1989 udstykkes herfra.

Overført til byzone

2.2

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse overføres de på kortbilag side 12 angivne landzonearealer til byzone.

2.3

Lokalplanens område opdeles i følgende delområder som vist på kortbilag nr. 2.

Delområde 1.	Erhverv (transport m. m.)
Delområde 2.	Combi-terminal (DSB)
Delområde 3.	Service og håndværk.

OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Delområde 1.

Erhverv

3.1.1

Området må kun anvendes til erhvervsformål, regionale funktioner i form af transportorienterede formål samt private og offentlige service- og forret-

LOKALPLAN

- ningsfunktioner i tilknytning hertil, såsom motel, restauration, tolddeklaration, spedition, fragthoteller, terminaler, værksteder, brændstofanlæg og lign.
- Motel* Som vilkår for opførelse af motel må det indendørs støjniveau ikke overstige 30 dB (A) i lokaler beregnet til natophold. Udendørs opholdsarealer ved motel og restauration skal ved støjvold eller -mur sikres, således at støjniveauet ikke overskrider et niveau svarende til blandet bolig og erhverv (55/45/40 dB (A)).
- Forretningsvirksomhed* 3.1.2 Der må ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.
- 3.1.3 Uanset bestemmelsen i 3.1.2 kan byrådet tillade mindre butikker til områdets interne forsyning såsom døgnkiosk samt forretninger, der har en naturlig tilknytning til området, såsom tilbehørsforretninger.
- Miljøkrav* 3.1.4 Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlig støj, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.
- 3.1.5 Bestemmelsen i paragraf 3.1.4 fritager ikke for overholdelse af de gældende støjnormer eller andre miljøkrav, der måtte gælde for anvendelse til forureningsfølsomme funktioner såsom motel, restaurant m. m.
- Støjgrænser* 3.1.6 Ved etablering af erhvervsvirksomheder inden for lokalplanens område skal arealerne disponeres således, at støjniveauet i de tilstødende bolig- og institutionsområder ikke overstiger de grænser, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 og regionplantillæg 1985. I delområde 1 må støjbelastningen udendørs højst være 70 dB (A). Inden for en afstand af 200 m fra Skærbækvej må støjniveauet dog højst være 60 dB (A) (jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984).
- Boliger* 3.1.7 Inden for område med maximal støjgrænse på 70 dB (A) må der ikke opføres boliger. Byrådet kan tillade, at der etableres boliger i området med maximal støjgrænse på 60 dB (A), såfremt det kan dokumenteres, at virksomhedens drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person i virksomhedens umiddelbare nærhed. I så tilfælde skal boligen være en væsentlig bedre lydisoleret mod udefra kommende støj end den lydisolering, der findes ved almindeligt boligbyggeri.
- Transformer* 3.1.8 Inden for lokalplanområdet kan iøvrigt opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn.

LOKALPLAN

- 3.2
Delområde 2.
- Combi-terminal* 3.2.1
Et areal på minimum 50 m bredde syd for DSB's hovedspor Fredericia - Kolding udlægges til etablering af en combi-terminal for omlæsning af gods mellem vej- og jernbanetransport.
- 3.2.2
Området må kun anvendes til dette formål efter projekt udarbejdet af DSB.
- Stam- og sidespor* 3.2.3
Kommunale stamspor og private sidespor kan tilsluttes terminalens spor-anlæg.
- 3.3
Delområde 3.
- Service og håndværk* 3.3.1
Området må kun anvendes til mindre service- og håndværksvirksomhed, hvis drift ikke medfører væsentlige miljøproblemer, samt motel- og restaurationsvirksomhed.
- 3.3.2
Der må ikke etableres selvstændig detailhandel i området.
- Støjgrænser* 3.3.3
Ved etablering af erhvervsvirksomheder inden for lokalplanens område skal arealerne disponeres således, at støjniveauet i de tilstødende bolig- og institutionsområder ikke overstiger de grænser, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 og regionplantillæg 1985. Inden for området må støjbelastningen ikke overstige de grænser, der er fastsat i regionplantillæg 1985 eller i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. *)
- Bolig* 3.3.4
Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig for indehaver, bestyrer eller en anden person med lignende tilknytning til virksomheden. Det bør dog tilstræbes, at en eventuel bolig placeres således, at et døgnækvivalentniveau på 55 dB(A) fra jernbane og veje ikke overskrides.

UDSTYKNINGER

- 4.1
Delområde 1.
- Grundstørrelse* Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 10.000 m².

*) Det vil sige, at støjbelastningen målt udendørs højst må være:
55 dB(A) mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 samt lørdag kl. 07.00- 14.00.
45 dB(A) mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00 samt lørdag kl. 14.00 - 22.00 og søn- og helligdage kl. 07.00 - 22.00 samt
40 dB(A) alle dage kl. 22.00 - 07.00.

LOKALPLAN

Byrådet kan tillade, at der i mindre omfang udstykkes grunde under 10.000 m², når særlige forhold taler herfor, og når principperne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse ikke dermed tilsidesættes.

4.2 Delområde 2.

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

4.3 Delområde 3.

Grundstørrelse

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.000 m². Grunde må endvidere ikke udstykkes med en bredde, der er mindre end 25 m og en grunddybde, der er mindre end 40 m.

VEJ- OG STIFORHOLD

Vejudlæg

5.1
Der udlægges areal til følgende nye veje i princippet med beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2:

Vej A-B-C (stamvej) i en bredde af 15 m.
Vej B-D i en bredde af 12 m (evt. med placering nord for bygningerne på matr. nr. 4^a, dersom fremtidig arealdisponering gør det hensigtsmæssigt).

Der udlægges endvidere areal til den på kortbilag nr. 2 viste rundkørsel.

Vejudvidelse

5.2
Der udlægges areal til udvidelse af vej D-E (Børupvej) til en bredde af 12 m.

Øvrige veje Vendepladser m.m.

5.3
Øvrige veje i området udlægges i min. 10 m's bredde. Blinde veje afsluttes med vendepladser udformet således, at en lastbil uden besvær kan vende.

Lukning af vej

5.4
Børupvejs nuværende indmunding i Skærbækvej lukkes, og der anlægges en vendeplads, som angivet på kortbilag nr. 2.

Adgangsbegrænsninger

5.5
Til Skærbækvej må der ikke, ud over stamvejen, etableres adgang for kørende eller gående færdsel.

Oversigt

5.6
Ved stamvejens indmunding i Skærbækvej og ved øvrige vejmundinger etableres oversigt i h. t. "Vejregler".

På det oversigtsbelagte areal må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier. Denne bestemmelse gælder ikke sne.

Byggelinier

5.7
Langs stamvejen A-B-C pålægges byggelinier i en afstand af 25 m fra vejmidte.

LOKALPLAN

Langs øvrige veje i området pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra fremtidigt vejskel.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. *)

Parkering

5.8

Der skal på virksomhedens egen grund etableres parkeringspladser samt arealer for af- og pålæsning af varer. Størrelsen fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyn til virksomhedens art, antal beskæftigede m.v. og således, at der udlægges fornødne arealreserver til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

SPOR- OG LEDNINGSANLÆG

Combi-terminal

6.1

Delområde 2 udlægges til etablering af en combi-terminal med vej og jernbanespor for omlæsning af gods direkte mellem vej- og jernbanetransport.

Stamspor

6.2

Kommunalt stamspor samt private sidespor kan tilsluttes combi-terminalens sporanlæg efter aftale med DSB.

Højspændingsledninger

6.3

Lokalplanens område gennemskæres af 2 projekterede 400 kV højspændingsledninger fra Landerupgård til Fyn. Ledningerne placeres med en afstand på 40 m mellem deres midtlinier.

Servitut

6.4

I forbindelse med begge ledninger pålægges en servitut i en bredde varierende fra 25,6 m til 30,3 m.

Der må ikke opføres bebyggelse i servitutarealet. Der vil dog i enkelte tilfælde kunne dispenseres for mindre bygningsafsnit efter aftale med "Elsam". Servitutarealet er vist på kortbilag nr. 2.

6.5

Højspændingsledningerne sikres, således at der overalt kan anlægges vej- og parkeringspladser inden for servitutarealet.

Naturgasledning

6.6

Lokalplanens område gennemskæres af en fordelingsledning for naturgas. Den i forbindelse hermed pålagte servitut skal respekteres, jfr. kortbilag nr. 2.

Kloakledninger

6.7

Der pålægges servitut i forbindelse med den på kortbilag nr. 2 viste kloakledning fra C. F. Tietgens Vej langs Stakkesvænge og Børupvej til Skærbækvej.

Det er forbudt inden for en afstand af 2 m til hver side af kloakkens midtlinie at foretage bebyggelse eller beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder.

Fremtidige kloakledninger lægges så vidt muligt i vejareal.

*) Langs Skærbækvej er i h. t. vejlovgivningen pålagt byggelinier i en afstand af 20 m fra vejmidte + højdetillæg på 2 x højdeforskellen + 1 m. Langs den projekterede motorvej pålægges en byggelinie i en afstand af 50 m fra vejmidte + højdetillæg på 2 x højdeforskellen + 1 m - langs rampeanlæg dog kun i en afstand af 25 m + højdetillæg og passagetillæg.

LOKALPLAN

<i>El-ledninger</i>	6.8 El-ledninger, herunder til vejbelysning, udføres som jordkabler og fortrinsvis i vejarealer.
<i>Varmeforsyning m. m.</i>	6.9 Ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning. Vandforsyning af området skal ske efter et af byrådet godkendt projekt.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

	7.1 Delområde 1.
<i>Bebyggelsesprocent</i>	7.1.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
<i>Bygningshøjde</i>	7.1.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 15 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i bygningsreglementet. Byrådet kan tillade, at enkelte mindre bygninger eller bygningsdele opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.
<i>Støj</i>	7.1.3 Byrådet kan stille særlige krav til bebyggelsens konstruktion og disponering for at sikre et tilfredsstillende indendørs støjniveau i beboelses- og opholdsrum, hotelværelser o. lign. og et tilfredsstillende udendørs støjniveau på opholdsarealer.
	7.2 Delområde 2.
<i>Bebyggelse</i>	7.2.1 Inden for området må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for terminalens drift.
<i>Bygningshøjde</i>	7.2.2 Bygninger må kun opføres i een etage og intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
	7.3 Delområde 3.
<i>Bebyggelsesprocent</i>	7.3.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
<i>Bygningshøjde</i>	7.3.2 Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

LOKALPLAN

Støj 7.3.3
Byrådet kan stille særlige krav til bebyggelsens konstruktion og disponering for at sikre et tilfredsstillende indendørs støjniveau i beboelses- og opholdsrum, hotelværelser o. lign. og et tilfredsstillende udendørs støjniveau på opholdsarealer.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*Bebyggelsens
helhedsvirkning* 8.1
Bebyggelsen skal udformes således, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Tage 8.2
Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Materialevalg 8.3
Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer og konstruktioner, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Skiltning 8.4
Skiltning må kun finde sted i et efter byrådets skøn sædvanligt omfang for virksomheder af den pågældende art.

Ansøgning 8.5
Byggeansøgning skal ledsages af tegning og beskrivelse af bygningens ydre fremtræden, således at byrådet i hvert enkelt tilfælde kan afgøre, om projektet er i overensstemmelse med lokalplanens formål og hensigt.

UBEBYGGEDE AREALER

9.1
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

Plantebælte 9.2
Der udlægges areal til de på kortbilaget viste plantebælter, der etableres efter en af Fredericia kommune godkendt beplantningsplan (naturligt forekommende træer og buske).

Støjtold 9.3
Inden for plantebæltet langs grænsen mod område 4.L.3 skal om fornødent etableres en mindst 2 m høj jordvold.

Friareal 9.4
Der skal på hver ejendom udlægges opholdsarealer for de i virksomheden beskæftigede, svarende til mindst 10 % af etagearealet.
Byrådet kan tillade, at der anlægges et mindre areal, såfremt særlige forhold taler herfor. Det resterende areal kan kræves anlagt, såfremt der opstår behov herfor.

LOKALPLAN

GRUNDEJERFORENING

10.1

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af udstykkede grunde. Grundejerforeningen er pligtig til at overtage og vedligeholde de vej- og fællesarealer, der ikke overtages som offentlige. Ejere af øvrige grunde i lokalplanområdet kan evt. optages som medlemmer.

10.2

Grundejerforeningen skal først oprettes, når byrådet kræver det.

10.3

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

Plantebælte

11.1

Ny bebyggelse på de grunde, hvorpå der i henhold til kortbilag nr. 2 skal etableres plantebælte, må ikke tages i brug før dette plantebælte er etableret (jfr. paragraf 9 stk. 2)

Varmeforsyning

11.2

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

11.3

Uanset ovennævnte kan byrådet meddele særlig tilladelse til indretning af alternative opvarmningsanlæg, f. eks. solvarmeanlæg og varmegenvindingsanlæg.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Anden tilladelse

12.1

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til paragraf 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Fredericia byråd, den 8. september 1989

P. b. v.


J.B. Nielsen


/J. Krab Jørgensen

LOKALPLAN

I medfør af pgf. 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) begæres foranstående lokalplan nr. 108 tinglyst på matr.nre. 4 a, 4 q, 6 g, 7 h, 17, 28 b, 29 a, 29 c og del af 5 a og 8 alle Børup by, 3 f og 3 i Taulov by og 2 n, 2 o, 4 v og del af 4 x Tårup by samt alle parceller, der efter 1. februar 1989 udstykkes herfra.

Fredericia byråd, den 8. september 1989

J.B. Nielsen / J. Krab Jørgensen
 J.B. Nielsen / J. Krab Jørgensen



Indført i dagbogen for
 Fredericia retskreds

den 20 SEP. 1989 Akt. 6.211.

Lyst tingbog

*Børup 4a 4g,
 5a, 7h, 8, 29c, Taulov bl. 1a,
 Taulov 3 dn.*

*lyst på hele matr. nr. 5a og 8,
 samt 4x.*

*Karsten Rasmussen
 KH.*

KL

FREDERICIA KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 108

Ethervorordale ved Børup

KORTBLAG NR. 1

Overbudsgrænning

SIGNATURER:

- Lokalsplanmyndigheds afgrænsning
- ==== Ets byzons
- ==== Projektets omrudsning
- ==== Projektets jernbaner
- Projektets 400 kV ledningsledningskæde



TEKNISK FORVALTNING	
TRAKT: 21079	SKAL: 1:10000
CODE: 0000	DATE: 1972.14
NO: 3189	

