REFERAT Teknisk Udvalg d. 17-12-2025

Mødedato	Onsdag d. 17. december 2025 kl. 15:00
Mødested	Ekstraordinært - Mødelokale 119, Fredericia Rådhus, Gothersgade 20, 7000 Fredericia
Mødedeltagere	Kenny Bruun Olsen, John Erik Nyborg, Dorthe Fallesen Frimann , Palle Dahl, Karsten Byrgesen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden..... 3
Beslutningssag: Endelig vedtagelse af lokalplan 398 erhverv, Hertugens Kvarter..... 4
Underskriftside..... 8

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

1. Godkendt

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknisk Udvalg at:

1. Dagsorden godkendes.

Punkt 2: Beslutningssag: Endelig vedtagelse af lokalplan 398 erhverv, Hertugens Kvarter

25-16643

Beslutning

1.- 2. Anbefales.

Sagsresumé

På byrådets møde d. 1. september 2025 blev det vedtaget at sende forslag til lokalplan 398 - Erhvervsområde, Hertugens Kvarter i offentlig høring i 8 uger.

Ved høringsperiodens afslutning har forvaltningen modtaget flere bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om anvendelse, risiko, trafik, bevaring af Brovad Ridecenter og højspændingsledning.

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen vedtages endeligt med mindre ændringer omkring muligheden for kontor, sløjfning af muligheden for transformatorstation i delområde 3 og nogle redaktionelle rettelser.

Sagsbeskrivelse

Forvaltningen har på baggrund af ønske fra udvikler udarbejdet et forslag til lokalplan 398 - Erhvervsområde ved Hertugens Kvarter. Området ønskes anvendt til transport og logistikvirksomhed ved opførelse af større lagerbebyggelse.

Lokalplanområdet udgør ca. 90 ha, og er placeret syd for det eksisterende erhvervsområde, Baronessens Kvarter, nord for jernbanen ved Fougårdsvej og vest for Vejle Landevej.

Arbejdet med at sikre plangrundlaget til den ønskede anvendelse blev igangsat på Teknisk Udvalgsmøde den 30. maj 2023.

Kortet herunder viser lokalplanområdets afgrænsning (gul linje).

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre erhverv med udgangspunkt i lager og logistikvirksomhed i miljøklasse 4-7. Lokalplanen har desuden til formål at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens udformning, parkering, skiltning samt terrænregulering. Derudover stilles der krav om natur og grønne korridorer i overensstemmelse med Strategi for Vores Natur. Lokalplanen tillader ikke at der etableres tilhørende selvstændige kontor- og administrationsfaciliteter. Kontor kan alene etableres, såfremt den samfundsmæssige risiko er acceptabel.

Lokalplanen fastlægger 4 delområder, der skal regulere og balancere anvendelsen mellem byggeri og naturhensyn.

Delområde 1 udlægges, som det eneste delområde, til bebyggelse. Der tillades en bebyggelsesprocent på 100 og en generel bygningshøjde på maksimalt 15 meter. Undtaget herfra er et enkelt byggefelt, hvor bebyggelsen må opføres i op til 24 meter.

Delområde 2, der udlægges langs Vejle Landevej, skal etableres med sammenhængende beplantning svarende til skov. Derudover må der anlægges en adgangsvej fra Vejle Landevej og en vendeplads i delområdet.

Delområde 3 må kun anvendes til natur og anlæg til håndtering af overfladevand, og delområde 4 må kun anvendes til natur.

Offentlig høring

Planforslaget har været i offentlig høring i 8 uger fra den fra den 3. september 2025
til 30. oktober 2025.

Ved høringsperiodens afslutning har forvaltningen modtaget 8 bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om anvendelse, risiko, trafik, bevaring af Brovad Ridecenter og højspændingsledning.

Et høringssvar ønsker anvendelsesbestemmelsen om mulighed for kontor ændret, således det bliver muligt at etablere et kontor større end 10 m2.

Hertil forslag til rettelser omkring byggefelt, bevaringsværdige bygninger og parkering.

Nogle høringssvar gør indsigelse mod placeringen af indkørslen til området, af hensyn til trafikstøj og lysgener for ejendomme på den østlige side af Vejle Landevej.

Flere høringssvar, herunder en underskriftsindsamling foreslår, at Brovad Ridecenter bevares, da dette er et socialt samlingssted for hesteinteresserede og et privat hjem. Alternativt at der sikres en genhusning i tilsvarende rammer indenfor kommunegrænsen.

Energinet foreslår, at bestemmelser om beplantning og terrænregulering omkring et nedgravet højspændingskabel indarbejdes i lokalplanens bestemmelser i samme omfang som indskrevet i tinglyst servitut om højspændingskablet.

Alle indkomne bemærkninger er samlet i en hvidbog, som er vedlagt indstillingen som bilag.

Ekspropriation

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil det blive muligt for byrådet at ekspropriere ejendommene inden for lokalplanområdet. Det kræver dog at byrådet har truffet en ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter at planen er offentlig bekendtgjort.

Formålet med en ekspropriation skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Hvis virkeliggørelse af lokalplanen kan opnås med en frivillig aftale med den berørte lodsejer, eller hvis lodsejeren eller nogen, lodsejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der ikke eksproprieres.

Sammenfattende redegørelse

Lokalplanforslaget har været ledsaget af en miljørapport, der behandler lokalplanens miljøpåvirkning af omgivelserne og omgivelsernes påvirkning af lokalplanområdet. I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen skal der foreligge en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, samt hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse er skrevet ind i lokalplanen under resumeet af miljøvurderingen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at indsigelserne modtaget i høringsperioden (og forvaltningens forslag til rettelser) giver anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

§3.1 om anvendelse i delområde 1 ændres, således afsnit om etablering af et kontor på 10 m2 til kontor til hver virksomhed udgår.

§3.4 om anvendelse i delområde 3 ændres således muligheden for etablering af transformatorstation udgår.

Hertil redaktionelle rettelser.

Alle høringssvar er behandlet og vurderet i et notat, som er vedlagt indstillingen som bilag.

Forvaltningen vurderer, at lokalplan 398 - Erhvervsområde, Hertugens Kvarter er tilstrækkeligt belyst ved miljørapporten. Forvaltningen vurderer, at lovgivningen er overholdt, og finder ikke, at der i offentlighedsperioden er fremkommet bemærkninger, der medfører behov for, at der skal foretages yderligere vurderinger og undersøgelser ud over dem, som fremgår i den sammenfattende redegørelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknisk Udvalg at anbefale Økonomi- og Erhvervsudvalget at anbefale byrådet, at:

1. Lokalplan 398 Erhverv, Hertugens Kvarter vedtages endeligt med de anførte ændringer
2. Administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Bilag

Lokalplan 398 Erhverv, Hertugens Kvarter pol beh

Hvidbog lokalplan 398 Hertugens Kvarter

Notat indkomne bemærkninger til lokalplan 398 erhverv

Punkt 3: Underskriftside

Beslutning

Sagsresumé

Teknisk Udvalg skal godkende beslutningsprotokollen.

Sagsbeskrivelse

Teknisk Udvalg skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke *Godkend* i First Agenda.