

S.BE.1

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 formodne reserverealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

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

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

Zonestatus

Byzone.

Bevaring

Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har høj bevaringsværdi 1-4 er markeret på kortet, og deres adresser samt de bevaringsværdige bygningers bygningsnumre er anført på bilag 1. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendt uden Byrådets tilladelse.

Området udgør sammen med havnen et samlet kulturmiljø.

Den sydlige del af området er en del af det kulturmiljø, der knytter sig til Skærbæk Havn.

Kulturmiljøets afgrænsning er vist på kortet i bydelplanen.

Kystmiljøet er sårbart overfor ændringer i arkitektur, havneanlæg, bebyggelsesstruktur, veje og omgivelser.

Ny bebyggelse og arkitektur

Alle nye bygninger og facadeændringer iøvrigt skal udføres i overensstemmelse med den stedlige byggeskik, så fremmedartede materialer og bygningsskik undgås. Nye bygninger skal dog opføres i et tidssvarende formsprog.

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

Bindinger

Fredede/bevaringsværdige bygninger

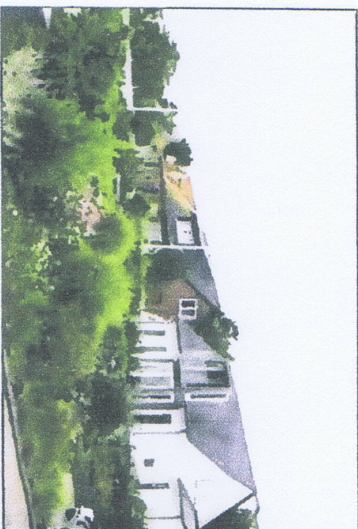
Kulturmiljø

Kyststrædszone/kystnær byzone

Naturbeskyttelse

Støjkonsekvenszone erhverv

Se generelle rammebestemmelser og kort under det indledende bydelsafsnit.



Huse langs Fordvejen.



Skærbæk Havregade.

Landskab og grøn struktur

Naturplan Fredericia 2005 indeholder en beskrivelse af kommunens overordnede grønne struktur og konkrete projekter. Planen skal understøtte og videreudvikle den grønne struktur.



Kommunens overordnede grønne struktur består af tre halvøirkrier, gennemskåret på tværs af fem langstrakte klier. Skærbæk ligger på en kystskråning ned mod Kolding Fjord. Landskabet øst og vest for byen er generelt kuperet, og flere steder i og omkring Skærbæk har man udsigt mod Kolding Fjord eller det omgivende landskab. Nord for byen er landskabet mere fladt. Øst for Skærbæk ligger Børup Skov.

Det er hensigten at sikre en grøn landskabskile, der skal udgøre en klar adskillelse mellem Skærbæk og Taulov, så de to byer ikke vokser sammen.

Bevarelsesværdige helheder og kulturmiljøer
Kulturmiljøer og industriminder er kortlagt og beskrevet af henholdsvis Vejle Amt 2005 og Kulturarvsstyrelsen. Derudover har Fredericia Kommune i

forbindelse med indeværende kommunerevision udpeget nye kulturmiljøer og bevarelsesværdige helheder.

Skærbækværkets arbejderboliger er udpeget som bevarelsesværdig helhed.

Som kulturmiljøer er udpeget:

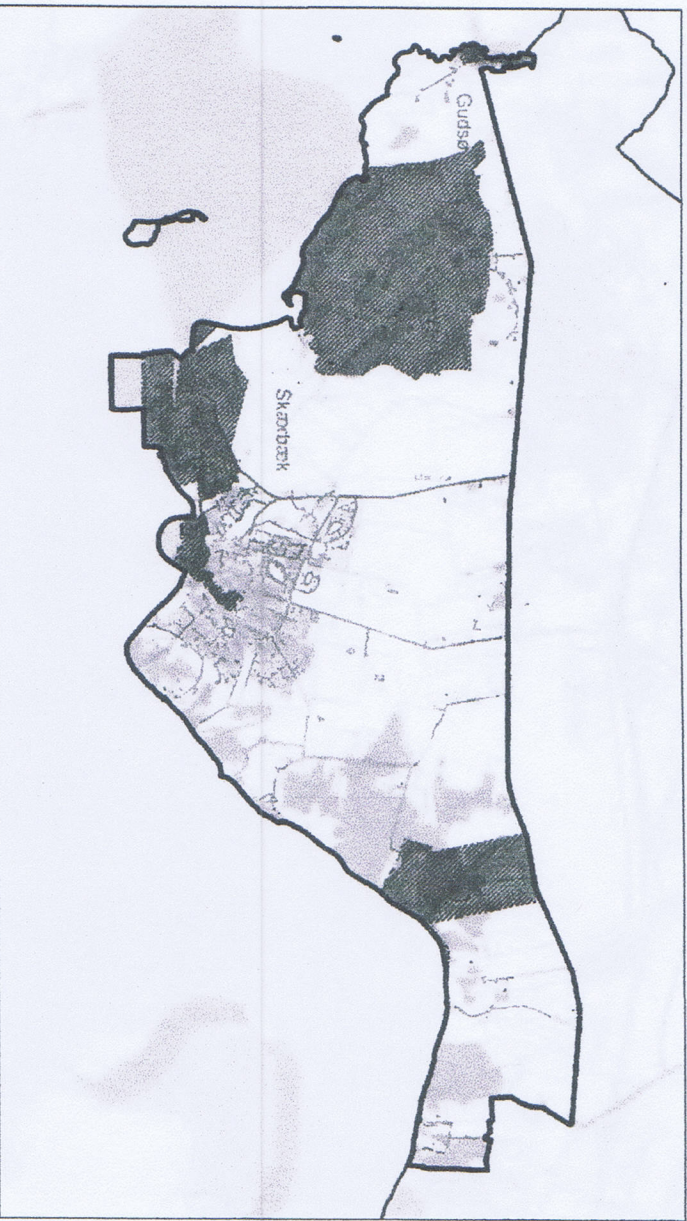
- Landsbyen Oddersted
- Skærbækværket
- Skærbækværkets arbejderboliger
- Skærbæk Havn
- Gudsø Vandmølle (ligger på grænsen til Kolding Kommune)
- Inddigning og fyrhus på Damgårds strand
- Damgård

Trafikal struktur

Der er offentlig transport til området med bybusser. Der er ca. 4 km til Taulov Station, som er standningssted for lokaltog mellem Kolding og Fredericia.

Der er god adgang til det overordnede vejnet. Ad Kolding Landevej nord for Skærbæk kommer man til Fredericia og Kolding. Ad Skærbækvej kommer man til motorvejslutringerne ved Taulov.

Der er planlagt en ny cykelsti langs Skærbækvej.



Kulturmiljøer i Skærbæk

Indledning

Dette hæfte er en del af Fredericia Kommuneplan, som blev vedtaget som forslag af Fredericia Byråd d. 23. februar 2009.

Kommuneplanen består af 3 hoveddele:

- **Fælles Hovedstruktur og retningslinier for Trekantområdet**, et hæfte som angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i Trekantområdets kommuner, herunder udbygning med boliger og arbejdspladser. Hovedstrukturen indeholder desuden retningslinjer for arealanvendelsen samt en miljøvurdering. |
- **Kommunestruktur for Fredericia Kommune**, dvs. en lokal hovedstruktur, som supplerer og detaljerer den fælles hovedstruktur (inkl. miljøscreening)
- **8 Bydelsplaner og rammer for lokalplanlægningen**

Bydelsplanerne indeholder en beskrivelse af bydelen og Byrådets mål og planlægningsmæssige intentioner for området. De specifikke rammer indeholder bestemmelser for, hvad der kan fastlægges i lokalplaner for de enkelte områder, hvad de enkelte arealer må bruges til, og hvordan der må bygges. |

De 8 bydelsplaner med specifikke rammer for lokalplanlægningen er desuden suppleret med dette hæfte med Generelle rammer, der omhandler en række fælles bestemmelser fordelt på anvendelsestyper og temaer.

Retsvirkninger og forhold til sagsbehandling

Kommuneplanen og dermed rammerne for lokalplanlægningen har ikke direkte bindende virkning for den enkelte grundejer. Men Byrådet er ifølge loven forpligtet til og ønsker at virke for at mål og retningslinier i kommuneplanen efterleves og Byrådet vil arbejde for, at planen gennemføres. |

Kommuneplanens rammer ændrer ikke status for allerede gældende byplanvedtægter og lokalplaner. 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 byggeselsregulerende bestemmelser. Gældende tinglyste lokalplaner og byplanvedtægter samt deklarationer berøres ikke af Kommuneplanen, men kan ophæves eller ændres med en ny lokalplan.

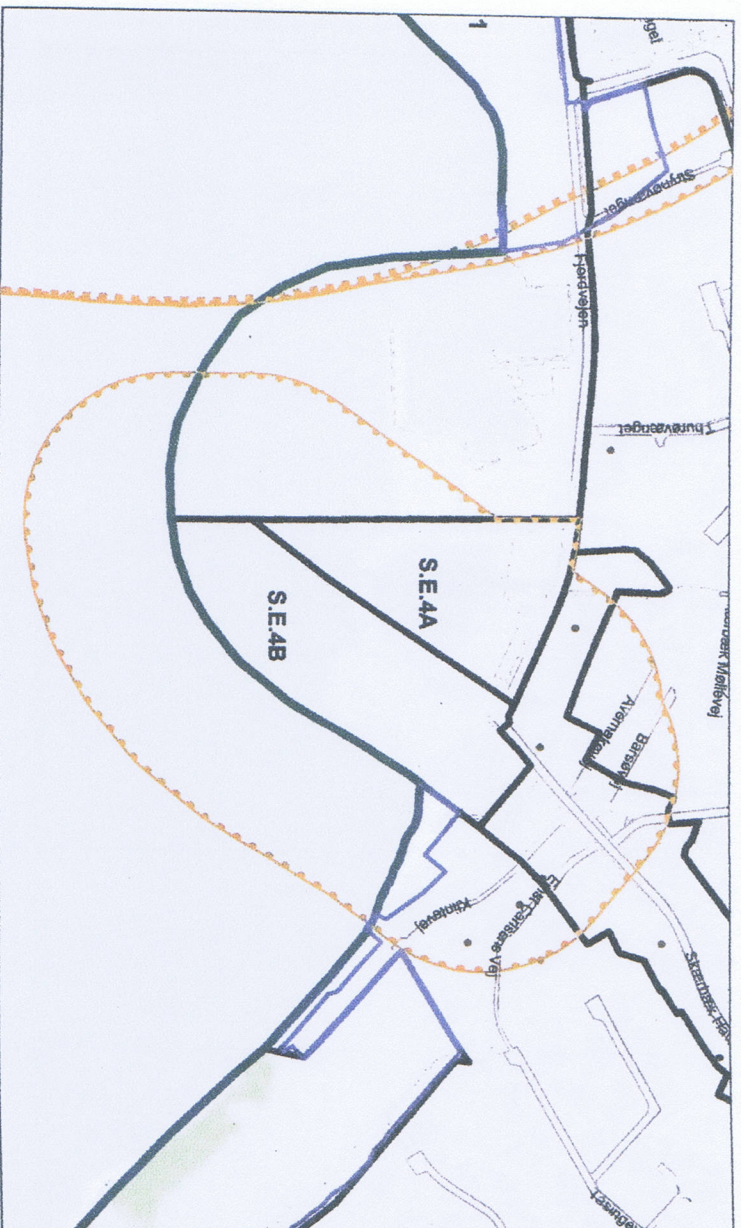
Rammerne er vejledende for behandlingen af de enkelte byggesager. Planloven giver ligeledes mulighed for, at rammebestemmelserne kan udgøre et direkte administrationsgrundlag i en del sager om byggeri og anvendelse.

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

INDHOLD

Bydelsplan	
Vejviser	3
Karakter og struktur i Skærbækområdet	4
Den hidtidige udvikling	4
Planer og fokusområder i Skærbækområdet	5
Anvendelseskort	6
Rammekort	7
Lokalplanrammer	
Rammer for boligområder	8
Rammer for offentlige formål	26
Rammer for blandet bolig og erhverv	27
Rammer for erhvervsområde	35
Rammer for rekreative områder	43
Rammer for landområder	46

4C



Mål 1:5000 - signaturforklaring, se sidste side.

Karakterer

Skærbæk erhvervshavn består af fiskerihavnen og bådeværftet, og ligger centralt i den gamle bydel og i naturlig forlængelse af Skærbæk Havnegade. Mod vest ligger lystbådehavnen, mod øst grænser området op til et boligområde, mens det mod nord grænser op til Fjordvejen og eksisterende blandet bolig og erhverv. Havnen er opstået som fiskerihavn med forarbejdning og handel med fisk samt fiskerirelateret servicevirksomhed.

På bådeværftet er der fremsstillingsvirksomhed. Området er på ca. 1,5 ha. Dele af området er udpeget som kulturmiljø.

Gældende planer

Lokalplan nr. 148 og byplanvedtægt nr. 2.

Mål

Det er et mål, at hele havneområdet udvikles efter en samlet plan, der tilgodeser de forskellige interesser og samtidig krytter området sammen, så det fremstår som en samlet helhed.

Det er et mål, at den æstetiske kvalitet højnes samtidig med at kulturmiljøets kvaliteter fastholdes, samt at nye bygninger og anlæg indpasses i området og i overensstemmelse med funktionen som erhvervshavn.

Anvendelse

Erhvervsområde, havnerelaterede virksomheder.

Delområde S.E.4A

Området må anvendes til større og mindre virksomheder, som ikke giver anledning til påvirkning af omgivelserne, d.v.s. virksomhedsklasse 1-3.

Der tænkes på lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed samt servicevirksomhed, herunder mindre butikker, mindre cafe'er og restauranter, der krytter sig til den maritime anvendelse.

Delområde S.E.4B

Området må kun anvendes til virksomheder, som giver moderat påvirkning af omgivelserne, d.v.s. virksomhedsklasse 1-4.

Der tænkes på bådeværft, lettere værksteds-, lager- og håndværksvirksomhed samt øvrig servicevirksomhed, der krytter sig til den maritime anvendelse.

Området er en del af bymidteområdet i Skærbæk. Den samlede ramme for nybyggeri af butikker i Skærbæk er 1.000 m². Størrelsen på den enkelte butik inden for dette område (S.E.4A og S.E.4B) må ikke overstige 400 m²

Bbyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsespct. max: 50
Etageantal max: 2
Bygningshøjde max: 10 m

Retningsgivende parkeringskrav:

1 p-plads pr. 50 m² etageareal til administrative erhverv
1 p-plads pr. 100 m² etageareal til andre erhverv
1 p-plads pr. 100 m² etageareal til butikker med særlig pladskrævende varer



Fiskerihavnen i Skærbæk.

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

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

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

Retningsgivende krav, opholdsareal:

Erhverv – 10% af etagearealet

Zonestatus

Området er dels byzoneareal og dels vandareal. Vandareal, der opfyldes, skal overgå til byzone, og byzoneareal, der udgraves til bassin, skal overgå til vandareal.

Bevaring

Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med byg-

ninger der har høj bevaringsværdi 1-4 er markeret på kortet, og deres adresser samt de bevaringsværdige bygningers bygningsnumre er anført på bilag 1. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.

Området er en del af det kulturmiljø, der krytter sig til Skærbæk Havn. Kulturmiljøet er sårbart overfor ændringer i arkitektur, havneanlæg, bebyggelsesstruktur, veje og omgivelser.

Kulturmiljøets afgrænsning er vist på kortet i bydelsplanen.

Ny bebyggelse og arkitektur

Bebyggelsens udformning, materialer, farver og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning. Bebyggelsen skal være af høj arkitektonisk kvalitet og i overensstemmelse med områdets maritime karakter.



Ovenstående skitse viser en af flere forslag til områdets fremtidige udformning.

4 D.

Støj

I delområdet S.E.4A 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 delområdet S.E.4B er de vejledende grænseværdier:

60 dB alle dage 00-24

I naboområder til blandet bolig og erhverv 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 med lave boliger 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

Bindinger

Fredede/bevaringsværdige bygninger

Kulturmiljø

Kystnærhedszone/kystnær byzone

Støjkonsekvenszone erhverv

Området er omfattet af lov om kystbeskyttelse, og nye aktiviteter kræver derfor tilladelse fra Kystdirektoratet.

Se generelle rammebestemmelser og kort under det indledende bydelsafsnit.