



# LOKALPLAN nr. 324

Aktivitetshus, Sønderparken  
Kommuneplantillæg nr. 22 til  
Kommuneplan 2009-2021

**FORSLAG**



# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Formål og baggrund .....	3
Eksisterende forhold .....	5
Fremtidige forhold .....	6
Forhold til miljøet .....	8
Teknisk forsyning .....	10
Forhold til anden planlægning og lovgivning .....	11
Bestemmelser .....	13
§1 Formål .....	14
§2 Område- og zonestatus .....	15
§3 Anvendelse .....	16
§4 Vej, sti og parkeringsforhold .....	17
§5 Udstykning .....	18
§6. Tekniske anlæg og forsyning .....	19
§7. Bebyggelsens omfang og placering .....	20
§8. Bebyggelsens udformning og fremtræden .....	21
§9. Ubebyggede arealer .....	22
§10. Terrænregulering .....	23
§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	24
§12. Grundejerforening .....	25
§13. Bevaring .....	26
§14. Servitutter .....	27
§15. Ophævelse af lokalplan .....	28
§16. Lokalplanens retsvirkninger .....	29
§17. Vedtagelsespåtegning .....	31
Kortbilag .....	32
Kortbilag 1 - Matrikelkort med områdeafgrænsning .....	33
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold .....	34
Kortbilag 3 - Lokalplankort / Fremtidige forhold .....	35
Kortbilag 4 - Illustrationsplan / Fremtidige forhold .....	36



## Hvad er en lokalplan?

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

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

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal kommunen offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i kommunens videre overvejelser. Men det er alene Fredericia Kommune, der står med den endelige afgørelse, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen bliver den indberettet til PlansystemDK.

En lokalplan består af 2 afsnit. I "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold samt lokalplanens forhold til anden planlægning.

I sidste afsnit følger "Bestemmelser", der indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere og endelig lokalplanens retsvirkninger.

## Redegørelse

Redegørelsen giver en beskrivelse af lokalplanen og af dennes forhold til anden planlægning og lovgivning.

Lokalplanens redegørelse er ikke bindende for borgeren, men tjener til forståelse af lokalplanen og dens bindende bestemmelser samt til dokumentation for de bagvedliggende undersøgelser, der er gennemført i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, herunder dokumentation for lokalplanens overholdelse af lovmæssige krav og sammenhæng med anden planlægning.

# Formål og baggrund

## Formål

Det er lokalplanens formål, at muliggøre etablering af et nyt aktivitetshus til brug for beboerne i Sønderparken.

## Baggrund

I 2009 udarbejdede boligforeningen en helhedsplan for Sønderparken. Formålet med helhedsplanen er at udpege tiltag, der kan højne kvaliteten af boligområdet, herunder sikre en bedre harmoni de enkelte afdelinger imellem. Det er målsætningen, at de i helhedsplanen nævnte tiltag hver for sig og i fællesskab kan medvirke til at bremse en stigende fraflytning samt forebygge at området udvikler sig i en negativ boligsocial retning.

På landsplan er der stor fokus på at forebygge boligsociale konflikter, dels beboerne imellem dels i forhold til de omliggende boligområder. Med nærværende lokalplan skabes det planmæssige grundlag for, at der i tilknytning til de ca. 800 lejemål i Sønderparken kan skabes et aktivitetshus, der kan samle beboerne på tværs af etniske og kulturelle forskelle.

Hele Sønderparken er omfattet af Byplanvedtægt nr. 24 fra 1970. Aktivitetshuset påtænkes opført med en placering indenfor byplanvedtægtens delområde 1, uden for de fastlagte byggefeltet og på et areal, der efter Natur- og Miljøklagenævnets vurdering kun må anvendes til fælles friarealer for områdets beboere. For at ændre arealets anvendelse og fastlægge et byggefelt skal der derfor udarbejdes en ny lokalplan, som indenfor den nye lokalplans område ophæver Byplanvedtægt 24.

Der er sideløbende med nærværende lokalplan igangsat udarbejdelse af en lokalplan for de grønne friarealer, hvori der fastlægges bestemmelser for dette områdes brug som rekreative grønne arealer - herunder med mulighed for etablering af nyttehaver og integrerede LAR løsninger (f.eks. opsamling og nedsvivning af regnvand) for at imødekomme fremtidens ændrede klimaforhold. Den lokalplan vil få nummer 326.

Aktivitetshuset er ejet af flere boligselskaber i området, som vil drive aktivitetshuset i fællesskab.

Udformningen af aktivitetshuset og de umiddelbart tilstødende udearealer er resultatet af en indledende proces, og de kommende brugere af huset er løbende orienteret om og inddraget i udformningen af bygningen. Aktivitetshusets placering er ligeledes udpeget af områdets beboere gennem beboerdemokratiske processer.

Husets placering integreret i en stor, eksisterende, kunstigt anlagte bakkeformation medvirker til at skabe et hus der både lægger sig ind i den eksisterende kontekst, men samtidig klart markerer, at her sker noget særligt. Ved inddragelse og bearbejdning af bakken, dannes desuden nye uderum med forskellige anvendelsesmuligheder.

De mange forskellige brugerønsker er tilgodeset ved både at skabe én stor rummelig sammenhæng igennem hele huset, men samtidig skabe nicher, hjørner og separate rumligheder, der giver mulighed for at huset kan anvendes af mange forskellige brugere på samme tid. Ved at skabe visuelle sammenhænge både mellem inde og ude, og mellem de enkelte rum, vil huset både opleves som en helhed, og samtidig som en



sammenvævning af rumligheder. Det gør det muligt for den enkelte beboer hurtigt at få en idé om hvilke funktioner der er i gang i øjeblikket, og hvilke aktiviteter det kunne være godt at deltage i.

## Eksisterende forhold

### Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger ved Søndermarksvej 74 i Fredericia på et areal mellem etageboligbebyggelsen Sønderparken og det nærliggende parcelhuskvarter på Parcelvej. Lokalplanområdet udgør ca. 5.100 m<sup>2</sup>.

### Områdets zonestatus

Området er i byzone.

### Områdets nuværende anvendelse

Området henligger ved lokalplanens udarbejdelse som en del af et grønt friareal. Dele af området benyttes til almindeligt udendørs ophold og leg mv.

### Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er ingen eksisterende bebyggelse i området.

### Landskab og natur

Det eksisterende terræn er karakteriseret af en stor kunstigt anlagt bakke, der er givet form som et U, hvor et lavt areal i midten muliggør, at arealet kan anvendes til forskellige udeaktiviteter, herunder f.eks. som scene, kælkebakke og til boldspil mm.

Lokalplanområdet omfatter alene den sydlige del af bakken -" bunden af U'et", hvor der er skabt et større plateau. Herfra falder terrænet stejlt med ca. 4,5m. imod øst, syd og vest. Imod nord har bakken en noget mindre hældning.

I lokalplanområdets sydlige del, er der en beplantning med karaktergivende højstammede træer i form af træække langs stien.

### Trafikale forhold

Udenfor lokalplanområdet ligger der, mellem etageboligerne og de grønne arealer, en privat fællesvej, som overvejende fungerer som sti og brandvej, men som også er køreveje frem til mindre parkeringspladser, som overvejende er forbeholdt handicap parkering. Et lille hjørne af vejen er medtaget i lokalplanen, som udlægger arealet til handicap parkeringspladser.

### Områdets omgivelser

Øst og syd for lokalplanområdet ligger boligområdets etageboligbebyggelse. Vest for området er etableret mindre nyttehaver grænsende op til et område med villabebyggelse og rækkehuse langs Parcelvej. Nord for lokalplanområdet ligger et større grønt areal, som anvendes til ophold, leg og boldspil samt yderligere nyttehaver.

Vest for Parcelvej ligger et andet ubebygget areal, der henligger som græsmark. Dette areal er ifølge Byplanvedtægt 24 forbeholdt en anvendelse til offentlige formål, hvor der må opføres bygninger til foreningsorganiseret fritidsformål. En del af arealet er udnyttet til spejderhytte mv.



*Lokalplanområdet set fra sydvest langs stien.*



*Udsigt mod syd fra bakken med karaktergivende træer i forgrunden.*



# Fremtidige forhold

## Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til etablering af et fælles aktivitetshus med tilhørende udearealer til forskellige aktiviteter som boldspil, ophold mm.

## Disponering

Placering af aktivitetshuset er centralt i boligområdet og valgt ud fra ønsket om at skabe sammenhæng mellem de nuværende og kommende aktivitetsmuligheder på det store grønne friareal og mulighederne i aktivitetshuset. Herved understøttes formålet med aktivitetshuset bedst muligt.

## Bebyggelse og anlæg

Det nye aktivitetshus kan opføres i op til 3 etager, men vil på grund af indbygningen i bakken kun fremstå med 3 synlige etager set fra syd.

Som anført tidligere, er det nuværende terræn bearbejdet i forbindelse med den oprindelige byggemodning af Sønderparken. Det oprindelige terræn vurderes at have ligget omkring kote 23 DVR90 (Dansk Vertikal Reference - koter opgives oftest i forhold til denne referencekote), hvor plateauet på toppen af den nuværende jordvold ligger omkring kote 27,75 DVR90. Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsen højst må have en højde på op til kote 35,30 DVR90. Det sikrer, at den maksimale højde ikke ændres uanset, hvordan ny bebyggelse indbygges i bakken.

Ved bearbejdning af terrænet omkring og op imod den nye bygning, skal det tilstræbes at det eksisterende plateau omkring kote 28 DVR90 ikke hæves yderligere. Bestemmelsen skal dog ikke være til hinder for, at terrænet kan "trækkes op omkring" bygningens vestlige gavl, således at de 2 nederste etager skjules i terrænet, når bygningen betragtes fra vest. Terrænet skal dog på kortest mulig strækning afvikles ned til niveauet omkring kote 28 DVR890, dog under hensyn-tagen til at forebygge risiko for skred.

Fredericia Kommune har vedtaget en målsætning om at medvirke til reduktion af energiforbruget. Derfor er det fastlagt i kommuneplanen, at al ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og at der skal skabes mulighed for udnyttelse af alternative energikilder. På taget af aktivitetshuset kan der etableres solceller.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for brug af belysning af udearealer. Det skal sikre, at eventuelle gener herfra minimeres.

## Grønne områder, landskab og beplantning

Den eksisterende beplantning langs den private fællesvej er indarbejdet i lokalplanen, hvormed områdets karaktergivende, grønne udtryk fastholdes. Der er også indarbejdet bestemmelser om terrænregulering, så udformingen af den nuværende bakkeformation fastholdes, idet terrænet dog kan forhøjes omkring bygningen. I forbindelse med projekteringen skal det vurderes, om der i lokalplanområdet nord-, øst- eller sydlige grænse kan etableres faskiner og/eller regnbede for opsamling af regnvand med henblik på overfladefordampning for at imødekomme fremtidens klimatiske udfordringer.



*Den U-formede kunstige bakkeformation set fra nord.*



*Vest for lokalplanområdet er anlagt små nyttehaver - nogle med små skure.*

### **Veje, stier og parkering**

Omkring den eksisterende bebyggelse i Sønderparken er etableret flere store parkeringspladser, der opfylder området's parkeringsbehov. Adgang til disse sker fra lokalområdet's vejnet. Supplerende er flere forskellige steder etableret små parkeringslommer, der fungerer som handicap parkering. Adgang til disse lommer sker dels af området's interne vejnet.

Aktivitetshuset er alene tiltænkt området's beboere. Det nye aktivitetshus medfører derfor ikke behov for anlæg af nye parkeringsarealer eller veje. Den meget begrænsede kørsel til brug ved aktivitetshusets daglige drift i form af af- og pålæsning af varer og udstyr, vil ske ad samme vej, som i dag giver adgang til de små parkeringslommer – handicap parkering.

### **Miljø**

Aktivitetshuset medfører ikke væsentlig miljøpåvirkning af omgivelserne. I forbindelse med leg, boldspil og lignende omkring aktivitetshuset samt på de eksisterende boldbaner og legeplads kan der være lyde fra de legende børn og voksne. Sådan menneskelig aktivitet betragtes i miljølovens forstand ikke som støj. Hobbyaktiviteter som bl.a. dans, teater, musik, brug af hobbyværktøj mv. kan forekomme, men foregår indendørs uden væsentlig støjpåvirkning af omgivelserne.



*Facade mod syd for aktuelt projekt.*

*Illustrationen er udført af Dorte Mandrup Arkitekter A/S*



*Facade mod øst fra aktuelt projekt.*

*Illustrationen er udført af Dorte Mandrup Arkitekter A/S.*

## Forhold til miljøet

### Klima

Lokalplanen muliggør etablering af "grønne tage", som er tage dækket med bevoksning af græs eller sedum-arter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og dermed aflaster spildevandssystemet. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren.

Ved lavenenergibebyggelse opfordres til at reducere af energiforbruget opnås gennem bygningsisolering, byggeriets indretning og placering på grunden, samt ved passiv solvarme.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres LAR løsninger, f.eks. med lokal opsamling, forsinkelse eller nedsivning af overfladevand mv. De eksisterende jordbundsforhold giver dog kun meget ringe mulighed for etablering af anlæg for nedsivning. Det bør i forbindelse med projekteringen vurderes, om der i lokalplanområdet nord-, øst- eller sydlige grænse kan etableres faskiner og/eller regnbæde for opsamling af regnvand med henblik på overfladefordampning.

### Støj og vibrationer

Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelse, der er følsom overfor støj og vibrationer.

Lokalplanens realisering vil ikke medføre væsentligt støjgener. Områdets anvendelse er i forvejen udlagt til boligformål og de planlagte aktiviteter vurderes ikke at støje ud over hvad der er almindeligt i et boligområde.

### Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "[Lov om forurennet jord](#)".

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Fredericia Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer indenfor byzone er områdeklassificeret, som er arealer, hvor der kan være lettere forurennet jord. Ændringer og omklassificeringer herfra er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Fredericia Kommune.

Der er ikke registreret jordforurening i området. Arealet er af kommunen godkendt som analysefrit område som kategori 1 og 2 jord.

### Grundvand

Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser. Lokalplanens realisering medfører igen væsentlig risiko for

grundvandet.

## Teknisk forsyning

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til fjernvarme-, vand-, spildevand og elforsyning har fundet sted.

### Vand

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

### Varme

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme, som fastlagt i Fredericia Kommunes Varmeplan. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning (se note i højre spalte).

Ny bebyggelse skal opføres som lavenenergibebyggelse i henhold til det bygningsreglement, som er gældende, når der søges om byggetilladelse. Dette gælder for bebyggelse, som opvarmes til mindst 15 grader.

### Elektricitet

Lokalplanområdet forsynes med elektricitet via TRE-FORs ledningsnet.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunens Spildevandsplan.

Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Den maks. tilladte befæstelse (der omfatter husets grundareal, indkørsel, terrasse, parkeringsarealer og lign.) af den enkelte boliggrund, fremgår af spildevandsplanen.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem ikke kan modtage regn- og spildevand fra kælderplan.

### Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Fredericia Kommunes gældende regulativer om affald.

*Ifølge Planlovens § 19, stk. 4. skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenenergibebyggelse. Ved lavenenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.*

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

### Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger ifølge Fredericia Kommuneplan 2009 – 2021 indenfor rammeområde nr. V.B.6.

Kommuneplanen fastlægger områdets anvendelse til boligområde, åben-lav, tæt-lav og etageboliger. Det vil være muligt at tilpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning.

Kommuneplanen fastlægger alene maksimal bygningshøjde for boligbebyggelse i 1½ og 2 etager. For bebyggelse i 2 etager er sat en maksimal bygningshøjde på 6,5m. og for 1½ etage er den maksimale bygningshøjde 8,5m. Projektet, som lokalplanen muliggør, er i 3 etager, med en samlet højde fra gulv til tag på omkring 11,75 m. Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med de i kommuneplanen fastsatte rammebestemmelser i forhold til bygningshøjde samt etageantal. Derfor ledsages lokalplanen af et tillæg til Kommuneplan 2009 – 2021, som sikrer, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende byplanvedtægt nr. 24 for et område syd for Prangervej. Byplanvedtægten fastlægger området anvendelse som grønt friareal. Den påtænkte nye anvendelse er således ikke i overensstemmelse med byplanvedtægtens bestemmelser. Derfor aflyses byplanvedtægt nr. 24 for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

### Lov om Miljøvurdering

Ifølge "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Fredericia Kommune har på baggrund af en screening efter § 3, stk. 1, nr. 3 vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at kommuneplantillægget og lokalplanens konsekvenser for miljøet belyses nærmere i en miljøvurdering i forhold til planernes påvirkning på naboer. Forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg ledsages derfor af en miljørapport. Indholdet i miljørapporten har Fredericia Kommune fastlagt gennem en scoping.

Et "ikke teknisk resumé" af miljørapporten indgår desuden som lokalplanens bilag A.

Screeningen og scoping indgår som et bilag bagerst i miljørapporten.

### Servitutter

*Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer fastlægger, at der skal udarbejdes en miljøvurdering, hvis lokalplanen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen ifht. miljøet skal omfatte vurderingen af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv, og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.*

*Kommunen skal ved en screening vurdere, om en lokalplan antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, træffe en afgørelse af, om der skal udarbejdes en miljøvurdering. Ved afgørelsen skal der tages hensyn til kriterierne i lovens bilag 2.*

*Kommunen skal før der træffes afgørelse høre berørte myndigheder. Hvis kommunen træffer afgørelse om, at der ikke vil blive gennemført en miljøvurdering, skal afgørelse og begrundelsen herfor offentligt bekendtgøres inden lokalplanen endeligt vedtages. Bekendtgørelsen skal indeholde oplysning om, i hvilket omfang afgørelsen kan påklages og fristen herfor.*

*Planlovens § 16. Stk. 4, fastlægger, at der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.*

Private tilstandsservitutter som er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planens bestemmelser jf. planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

På ejendommen er pr. 01,11 2012 tinglyst følgende servitutter:

26.01 1979 Dokument om oversigt.

Servitutten vedrører ikke et areal indenfor lokalplanens område.

### **Museumsloven**

I henhold til museumslovens § 25 kan bygherren forud for igangsætning af anlægsarbejde anmode VejleMuserne om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning. Hvis der under anlægsarbejde stødes på funde med arkæologisk/historisk interesse, skal arbejdet straks standses og VejleMuseerne kontaktes jf. museumslovens § 27. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til museumslovens § 26 og 27.

#### VejleMuseerne er fremkommet med følgende udtalelse:

Indenfor lokalplanområdet, kan der under mulden på det oprindelige terræn være forekomster af arkæologisk interesse, idet der kun ca. 120 m fra lokalplanområdet er fundet spor af en jernalderlandsby. Hvis det projekterede byggeri etableres uden for den kunstigt anlagte bakke, eller hvis anlæg fordrer jordarbejde under niveauet for det oprindelige terræn, vil der formentlig være behov for at lade museet foretage en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejde, således at man forebygger en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde jf. ovennævnte.

### **Kystområder**

#### *Kystnær del af byzonen*

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzone ca. 1,3 km. fra havnen og Lillebælt og er omgivet af bymæssig bebyggelse. Fordi den eksisterende bebyggelse ved Sønderparken ligger mellem lokalplanområdet og havnen, vil det nye aktivitetshus ikke blive synligt fra Lillebælt eller kysten. Indenfor Byplanvedtægtens område er der i forvejen mulighed for at opføre bebyggelse i 3 etager. Den nye bygning vil derfor ikke fremtræde højere end den eksisterende bebyggelse. Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil, og der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

Lokalplanen kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

## Lokalplanbestemmelser

Lokalplanen opstiller bindende bestemmelser for lokalplanområdets fremtidige anvendelse. De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden samt bestemmelser for øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Herudover indeholder bestemmelsesdelen bestemmelser for lokalplanens retsvirkninger for ejere og brugere.

### **Lokalplan nr. 324**

#### **Aktivitetshus i Sønderparken.**

I henhold til planloven (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:



## §1 Formål

**Lokalplanens formål er:**

- at udlægge området til etablering af fælles aktivitetshus for beboerne i Sønderparken med tilhørende udearealer,
- at udlægge handicap parkeringspladser, og
- at fastlægge maksimale højder for bebyggelse og terræn.

## §2 Område- og zonestatus

### §2.1 Afgrænsning

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, omfatter følgende matr.:

del af matr.nr. 316i, Fredericia Stadsjorder,

samt alle parceller, der efter den 01.12. 2012 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

### §2.2 Zone

Området er i byzone.

## §3 Anvendelse

### §3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til etablering af fælles aktivitetshus for beboerne i Sønderparken med tilhørende udearealer samt som grønt fællesareal.

### §3.2

Ny bebyggelse skal udføres som lavenergibebyggelse.

## §4 Vej, sti og parkeringsforhold

### §4.1

Lokalplanområdet vejbetjenes via den private fællesvej, som løber (udenfor lokalplanområdet) langs med lokalplanrådets sydlige afgrænsning, med indkørsel vest om etageboligbebyggelsen fra Søndermarksvej.

*Ifølge boligforeningens retningslinjer vil kørsel til og fra aktivitetshuset kun ske i forbindelse med levering af varer og udstyr mv. til brug i aktivitetshuset. Boligforeningen tillader dog kørsel med handicapkøretøjer frem til aktivitetshuset.*

### §4.2

Den private fællesvej skal anvendes som brandvej. Der må ikke derfor ikke parkeres på vejen uden for de særligt afmærkede båse/arealer til parkering.

### §4.3

Det areal, som på kortbilag 3 er markeret til parkering, må kun bruges til handicap parkering. Der skal etableres 2 handicap parkeringspladser indenfor arealet.

*Der må ikke foregår af- og pålæsning af varer og udstyr på vejarealet, heller ikke indenfor arealet til handicap parkering. Da vejarealet skal friholdes som brandvej.*

### § 4.4

Der skal etableres plads til af- og pålæsning af varer og udstyr til brug for aktivitetshuset indenfor det udlagte byggefelt.

## §5 Udstykning

### §5.1

Aktivitetshuset med tilhørende arealer kan udstykkes som ny parcel.

Herudover kan ikke ske yderligere udstykning.

## §6. Tekniske anlæg og forsyning

### §6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### §6.2

Synlige, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, i form af teknikbokse og lignende, skal placeres samlet eller gruppevis og skal gives samme diskrete udformning og farve.

### §6.3

Udendørs belysning skal etableres og udformes så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer, herunder offentlig vej.

Lyskilder må, af hensyn til lysforurening, ikke være synlige fra luften.

## §7. Bebyggelsens omfang og placering

### §7.1

Bebyggelse og anlæg skal opføres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 3.

### §7.2

Bebyggelse må højst opføres i 3 etager.

### §7.3

Øverste punkt på en ny bygning må ikke overstige kote 35,30 DVR90. Skorstene, antenner, ventilationsafkast, anlæg for solenergi og lignende, kan gives en større højde. Dog højst 1 m over bebyggelsens højde.

*DVR er en forkortelse for Dansk Vertikal Reference - koter angives oftest i forhold til denne referencekote.*

### §7.4

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må højst udgøre 60 %.

## §8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

### §8.1

Bebyggelses ydervægge, kan beklædes med corten-stål plader – både glatte og perforerede eller fremstå i gennemsigtigt, farvet eller malet glas samt murværk af tegl, indfarvet beton, træ eller som pudset - herunder vandskuret, sækkeskuret og lignende. Der kan tillige etableres solfangere med glasbeklædning.

### §8.2

Hvis der anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på over 20 til tag eller ydervægge, skal lodsejer påvise, at genskin fra materialet ikke påvirker nabobeboelse.

Vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi - såsom solceller (el-producerende) og sol-fanger (varme-producerende) er undtaget herfor.

### § 8.3

Tage kan udføres som tag dækket med vegetation af fx græs eller sedum-arter - såkaldte "grønne tage".

### §8.4

Bebyggelse skal udføres så støjniveauet i tilgrænsende boligområder for åben-lav boligbebyggelse ikke overstiger:

45 dB : mandag-fredag kl.07-18, lørdag kl. 07-14:

40 dB :mandag-fredag kl. 18-22. Lørdag kl. 14-22, søn- og helligdage kl. 07-22.

35 dB : Alle dage kl. 22-07



## §9. Ubebyggede arealer

### §9.1

Ubebyggede arealer skal tilsåes, beplantes eller befæstes og fremstå som færdiganlagte. Der må etableres anlæg til leg og ophold.

### §9.2

#### Hegn og beplantning

Langs den sydlige afgræsning af lokalplanområdet skal der etableres en træække, med træer af samme art.

Afstanden mellem træerne skal være harmonisk, dog kan afstanden mellem træerne gøres større, der hvor der etableres indkørsel for varelevering mv.

*De eksisterende træer kan fældes, men skal erstattes ved sygdom, bekadigelse eller lignende.*

## §10. Terrænregulering

### §10.1

Den eksisterende kunstige bakkeformation kan bearbejdes ved indpasning af ny bebyggelse.

### § 10.2

Ved bearbejdning af eksisterende terræn, som vist på kortbilag 2 - herunder med overskudsjord, skal fremtidigt terræn søges tilpasset det nuværende, efter de principper, der er vist på kortbilag 4.

Af hensyn til indarbejdelse af bygningens vestligste gavl, kan terrænet på det sted føres i en jævn stigning op til højst kote 31 DVR90.

## §11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

### §11.1

ny bebyggelse er tilsluttet kollektiv varmforsyning, vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning. For lavenergibebyggelse udført efter bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikation er der ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

### §11.2

at de i § 9.1 nævnte ubebyggede arealer er etableret, befæstet og/eller beplantet.

### § 11.3

at de i §4.3 nævnte handicap parkeringspladser og den i § 4.4 nævnte plads til af- og pålæsning af varer og udstyr til brug for aktivitetshuset er etableret.

## §12. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser om grundejerforening.*

## §13. Bevaring

*Ingen bestemmelser om bevaring*

## §14. Servitutter

### §14.1

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne lokalplans bestemmelser.

*Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.*

## §15. Ophævelse af lokalplan

### §15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses byplanvedtægt nr. 24, "Byplanvedtægt for et område syd for Prangervej" vedtaget af Fredericia Byråd d. 7. juni 1971 og tinglyst d. 2. august 1973 med efterfølgende påtegninger tinglyst 12. januar 1977, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## §16.1 Lokalplanens retsvirkninger

### **Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget**

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

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Fredericia Kommune tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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

### **Lokalplanens retsvirkninger**

#### **§16.1**

Efter Fredericia Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Planloven ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

#### **§16.2**

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

#### **§16.3**

Fredericia Kommune kan ifølge Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

#### **§16.4**

Privatretslige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

#### **§16.5**

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.



**§16.6**

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

**§16.7**

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

## §17. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er således vedtaget som forslag af Fredericia Byråd den 12. november 2013

Kenny Bruun Olsen /  
Borgmester

Tim Jeppesen  
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden fra 19. november 2013 til den 14. januar 2014.



## Sammenfatning - ikke-teknisk resumé

Lokalplanen med kommuneplantillæg skal muliggøre opførelse af et aktivitetshus der skal styrke boligområdet Sønderparken socialt. Miljørapporten dækker lokalplanen og det ledsagende tillæg til kommuneplanen for samme område.

### STATUS

Planlægningen omfatter et område, som er en del af et grønt friareal til boligbebyggelsen Sønderparken.

### EKSISTERENDE, RELEVANTE MILJØPROBLEMER

Der er ingen eksisterende, relevante miljøproblemer i området.

### MILJØMÅL

Planlægningen vurderes ikke at være til hinder for realisering af overordnede miljømål.

### PLANENS MILJØPÅVIRKNINGER

#### **Biologisk mangfoldighed**

Området er i brug til grønt friareal. Det er en kunstigt anlagt forhøjning/vold der er tilsået med græs og beplantet med enkeltstående træer og buske. Der vurderes ikke at være særligt dyre- eller planteliv, som kan påvirkes væsentligt af planlægningen.

#### **Befolkning og menneskers sundhed**

Planlægningen har til hensigt at forbedre det sociale miljø i boligområdet og tilgodese rekreative muligheder, som skal forbedre boligområdets omdømme og attraktion.

#### *Trafik*

Aktivitetshuset skal bruges af områdets beboere, og kørende trafik til bygningen vil være i form levering af varer, udstyr, dagrenovation og for adgang til de eksisterende handicapparkeringspladser.

#### *Støj*

Planlægningen vurderes ikke at medføre væsentlige støjpåvirkninger af omgivelserne, udover hvad der er normalt i et boligområde.

I anlægsfasen vil der forekomme støjgener fra anlægsaktiviteter. Gener fra anlægsarbejde kan mindskes ved tilrettelæggelsen af arbejdet.

#### *Skygge*

Skyggediagrammer viser, at der ikke vil være væsentlige skyggepåvirkninger af beboelse.

#### *Indbliksgener*

På baggrund af afstanden mellem aktivitetshuset og boliger samt eksisterende beplantning medfører planlægningen ikke risiko for væsentlige indbliksgener.

#### *Andre gener*

Der er i lokalplanen taget højde for at der ikke opstår gener fra belysning og refleksioner.

Anlægsaktiviteter kan i tørre perioder medføre støvgener. Disse gener kan mindskes ved vanding af arbejdsområdet.

### **Grundvand og overfladevand**

Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser.

Overfladvand vil blive opsamlet og nedsivet eller overfladefordampet på omgivende arealer, så der ikke bliver påvirkning af naboer.

### **Landskab og bymiljø**

Det planlagte projekt vurderes at være en arkitektonisk berigelse i boligområdet med den nye bygnings integrering i det eksisterende landskab og med en udformning af bygningen i et spændende, arkitektonisk formsprog, hvilket vurderes at kvalificere oplevelsen af det samlede område og friarealer.

Planlægningen påvirker ikke oplevelsen af kysten, da området ligger afskærmet fra kysten og kystlandskabet af eksisterende bebyggelse.

### **Materielle goder**

Områdets sociale miljø forbedres pga. bedre aktivitetsmuligheder.

### **Kumulative effekter**

Planlægningen vurderes ikke at medføre akkumulerede effekter af miljøpåvirkningerne.

### **Alternativer til planen**

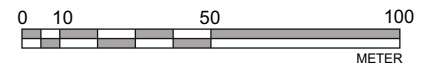
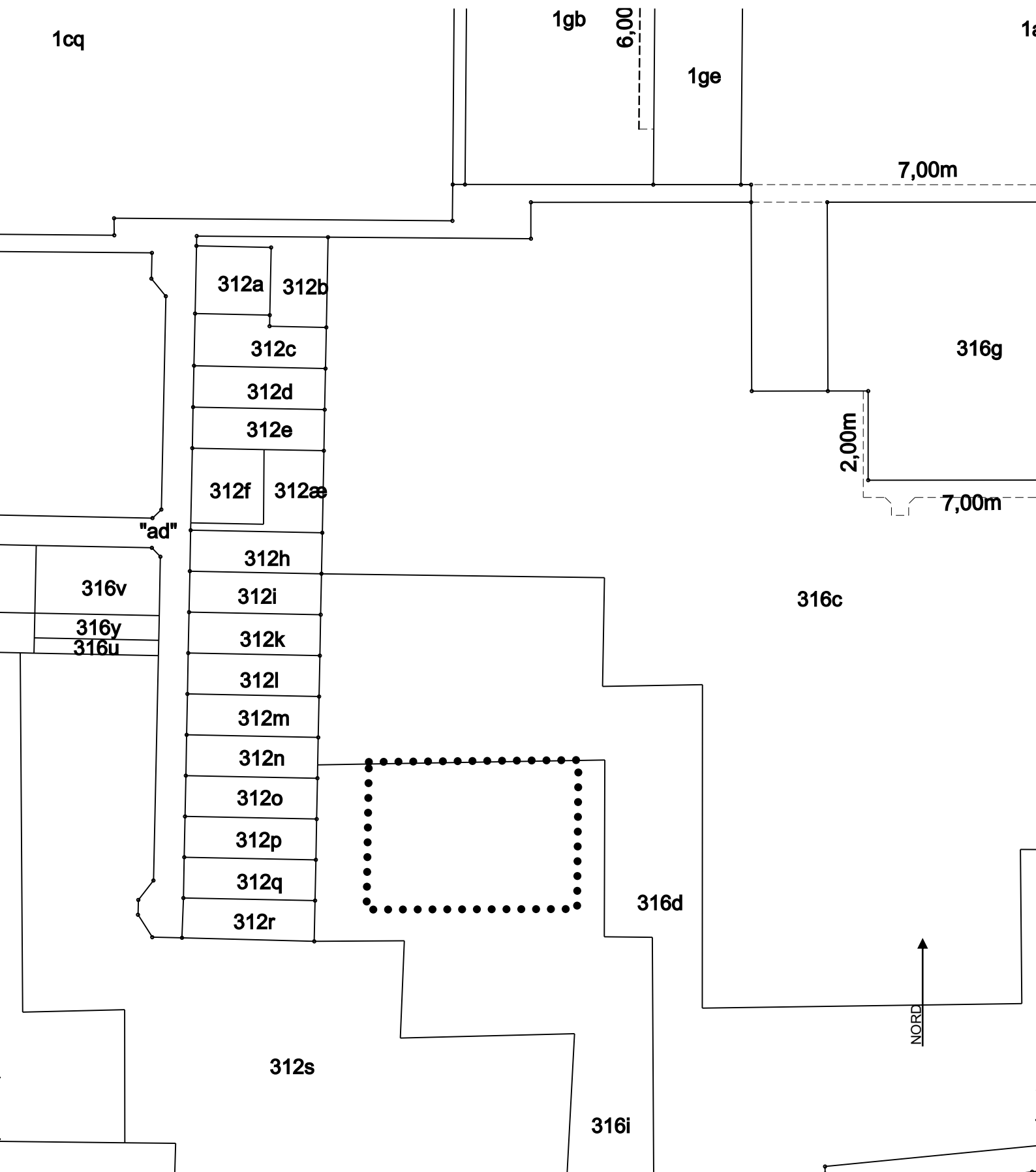
*Hvis lokalplanen ikke gennemføres - 0-alternativet*

Hvis planlægningen ikke gennemføres vil der ikke ske nogen ændring af det eksisterende grønne friareal.

Der vil heller ikke kunne etableres centrale faciliteter for forbedring af rekreative muligheder, socialt miljø samt udvikling af boligbebyggelsens omdømme og attraktion.

*Andre undersøgte alternativer*

Der har været en grundig proces med undersøgelse af mulige placeringer af aktivitetshuset i området. Valget faldt på denne placering, da den er central i forhold til det samlede boligområde.

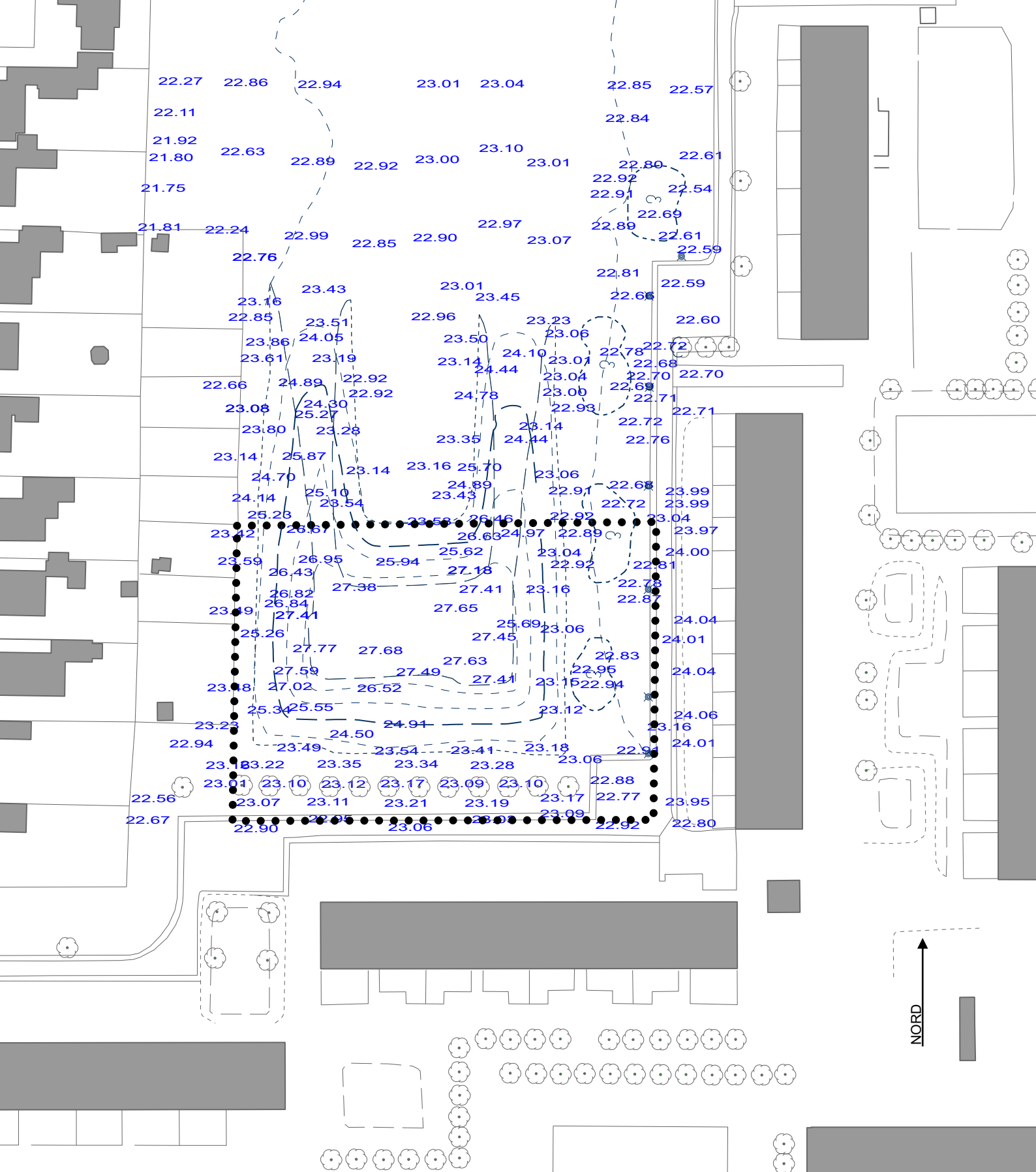


SIGNATURFORKLARING	
.....	Lokalplanafgrænsning
—	Matrikelskel

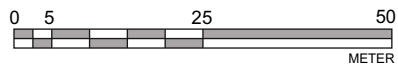
**KORTBILAG 1**  
**LOKALPLAN NR. 324**  
**Aktivitetshus i Sønderparken**

Matrikelkort 1:2.000  
 03.01.2013





NORD



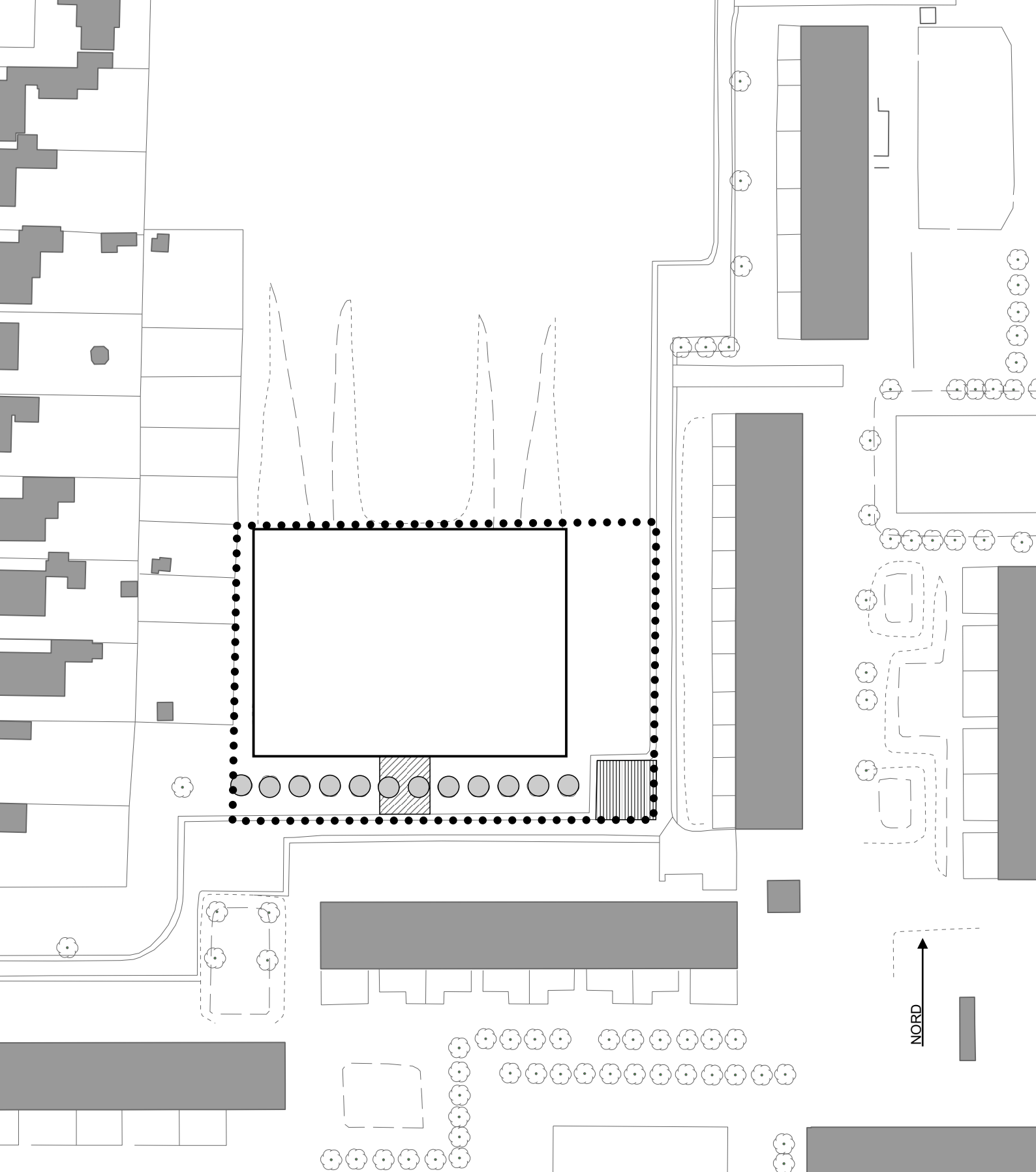
SIGNATURFORKLARING	
••••••••••	Lokalplanafgrænsning
23.06	Eksisterende koter

**KORTBILAG 2**  
**LOKALPLAN NR. 324**  
**Aktivitetshus i Sønderparken**

Eksisterende forhold 1:1.000  
 25.01.2013

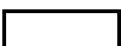




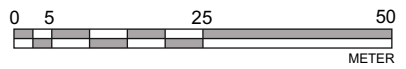




NORD

**SIGNATURFORKLARING**

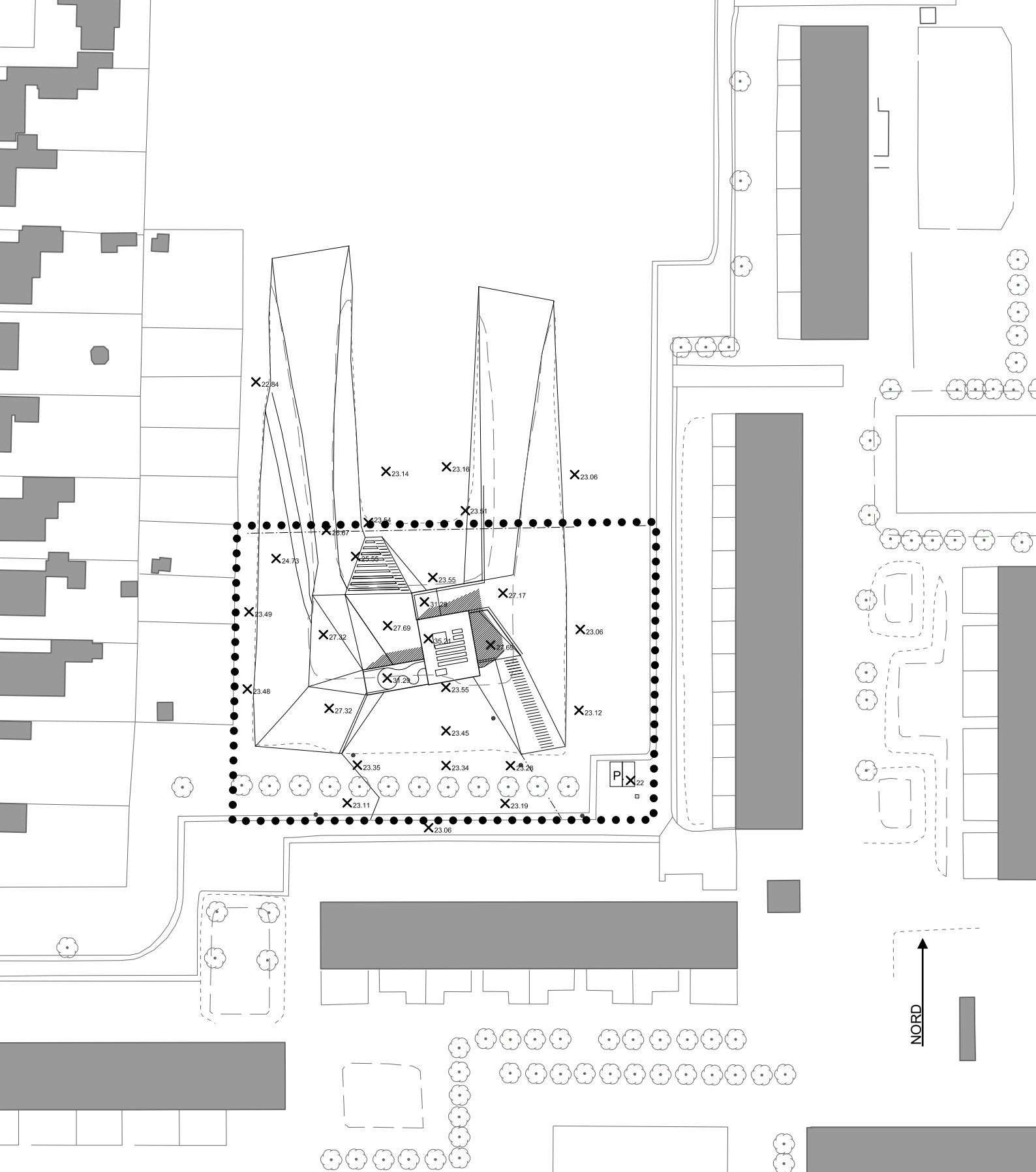
- Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelt
-  Parkering for handikappede
-  Areal for varelevering
- ○ ○ ○ Trærække som skal bevares



**KORTBILAG 3**  
**LOKALPLAN NR. 324**  
**Aktivitetshus i Sønderparken**

Lokalplankort 1:1.000  
 25.01.2013





**SIGNATURFORKLARING**

••••• Lokalanafgrænsning

X<sub>23.06</sub> Fremtidig kote

**KORTBILAG 4**  
**LOKALPLAN NR. 324**  
**Aktivitetshus i Sønderparken**

Illustrationsplan 1:1.000  
 25.01.2013



# Kommuneplantillæg 22

Tillæg nr.: 22 til Fredericia Kommuneplan 2009 – 2021.

## Formål med kommuneplantillægget.

Kommuneplantillægget er udarbejdet grundet ønske om etablering af aktivitetshus tilknyttet boligområdet Sønderparken.

Da lokalplan skal muliggøre et projekt med en samlet højde på op til 14 m i 3 etager, skal den gældende kommuneplanramme V.B.6 justeres, da den kun giver mulighed for bebyggelse i op til 2 etager og med en højde på op til 8,5 m. Det gøres med dette tillæg til kommuneplanen.

## Kommuneplanramme V.B.6

### V.B.6 Boligområde, Sønderparken og Skovparken



23

Lokalplanrammer - Vest

## Karakter

Området består af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger. Tæt-lav boligbebyggelsen er fra 1980'erne og 1990'erne og kaldes Skovparken. Etageboligbebyggelsen er fra 1970'erne og hedder Sønderparken. Fra området er der kort gåafstand til Hannerup Skov og Fuglsang Skov.

## Gældende planer

Byplanvedtægt nr. 24 og lokalplan nr. 79,

## Mål

Området skal fastholde sin struktur som boligområde. For bebyggelse opført efter en samlet plan, skal helheden respekteres.

**Anvendelse**

Boligområde, åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

Det er muligt at indpasse bygninger til aktivitetshus for etageboligbebyggelsen eller andre større samlede bebyggelser samt at indpasse bygninger til offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Det er dog en forudsætning, at dette ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen. Dog må der i Sønderparken være mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte butik må max. være på 200 m<sup>2</sup>. Samlet må der maksimalt opføres 1.000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal i rammeområdet.

**Bebyggelsesregulerende bestemmelser**

Bebyggelsesprocent max:

30 for åben-lav

40 for tæt-lav

60 for etageboliger

60 for institution, aktivitetshus og lignende

Etageantal max:

2 for åben-lav

2 for tæt-lav

3½ for etageboliger

3 for institution, aktivitetshus og lignende

Bygningshøjder max:

6,5 m ved 2 etager

8,5 m ved 1½ etage

14 m ved mere end 3 etager

Grundstørrelse min.:

700 m<sup>2</sup> for åben-lav

400 m<sup>2</sup> pr. boligenhed for tæt-lav, inkl. andel i fællesareal.

1.000 m<sup>2</sup> for institution, aktivitetshus og lignende

Retningsgivende krav for opholdsarealer:

Åben-lav – bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal.

Tæt-lav og etageboligbyggeri – opholdsarealet skal være 100% af etagearealet. Hvis der anlægges større samlede opholdsarealer, kan kravet efter en samlet helhedsvurdering nedsættes.

Retningsgivende parkeringskrav:

2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

1,5 p-pladser pr. tæt-lav bolig.

1 p-plads pr. etagebolig

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

De bebyggelsesregulerende bestemmelser gælder, med mindre andet er angivet i de gældende planer.

### **Zonestatus**

Byzone

### **Ny bebyggelse og arkitektur**

Ny bebyggelse kan opføres som åben-lav, tæt-lav og etageboliger samt institutioner, aktivitetshus og lignende, såfremt der opnås en god helhedsvirkning med naboejendommene. Det eksisterende boligområde er udbygget.

Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses / spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.

### **Bindinger**

Kystnærhedszone / kystnær byzone

Skovbyggelinie

Støjkonsekvenszone vej, (58 dB)

Støjkonsekvenslinie jernbane, (64 dB)

Støjkonsekvenslinie erhverv

Miljøkonsekvenszone for virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Landskabelig og geologiske interesser

Områdets gældende bygge- og beskyttelseslinier mv. kan ses på [www.arealinfo.dk](http://www.arealinfo.dk)

Se generelle rammebestemmelser og kort i Kommuneplan 2009-2021 indledende bydelsafsnit.



**Vedtagelsespåtegning**

Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2009 -2021 for Fredericia Kommune er således vedtaget som forslag af Fredericia Byråd den 12. november 2013.

Kenny Bruun Olsen / Tim Jeppesen  
Borgmester                      Kommunaldirektør

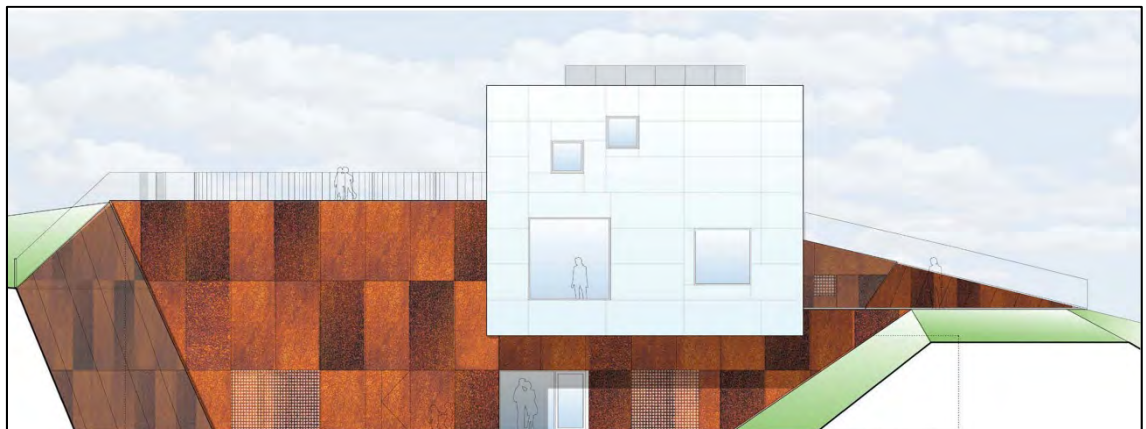
Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2009-2021 er fremlagt i offentlig høring i perioden fra 19. november 2013 til 14. januar 2014.





## Miljørapport

For lokalplan nr. 324 og  
tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2009 - 2021 for  
aktivitetshus i Sønderparken



Oktober 2013

## Indhold

Indhold og formål .....	4
Sammenfatning - ikke-teknisk resumé .....	4
Status i områder, der kan blive berørt.....	8
Overordnede miljømål.....	8
Planens miljøpåvirkninger .....	9
Alternativer til planlægningen.....	16
Overvågning .....	16
Begrænsninger i miljørapportens metode .....	17
Bilag 1: Scopingskema .....	19

*Miljørapporten er udarbejdet af Fredericia Kommune, Team Plan i samarbejde med LIFA Plan*



## Indhold og formål

I henhold til ”Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer” skal en plan, der kan medføre en væsentlig påvirkning af miljøet ledsages af en miljørapport, som beskriver denne påvirkning.

Lokalplanen og det ledsagende kommuneplantillæg skal muliggøre etablering af et aktivitetshus for beboerne i Sønderparken med tilhørende udearealer til forskellige aktiviteter som boldspil, ophold mm. Miljørapporten omfatter både lokalplan nr. 324 og kommuneplantillæg nr. 22.

Der er foretaget en screening af lokalplanens og kommuneplantillæggets påvirkninger af miljøet, hvor kommunen har fundet, at det vil være hensigtsmæssigt at vurdere opførelsen af bygningen og påvirkning af naboområderne i en miljørapport.

Der er i henhold til loven foretaget en såkaldt ”scoping”. Det er en vurdering af hvilket indhold, der er relevant at inddrage i nærværende miljørapport. Denne vurdering - scoping – vurderes ikke at berøre andre myndigheders planlægning, og den har derfor ikke været sendt i høring. Scoping-skemaet indgår som bilag til miljørapporten.

Miljørapporten skal på den baggrund redegøre for planens påvirkninger af miljøet. I henhold til miljøvurderingslovens § 7 stk. 2 skal redegørelsen bygge på eksisterende, tilgængeligt materiale.



*Luffoto med afgrænsning af det område miljøvurderingen dækker*

## Sammenfatning - ikke-teknisk resumé

Lokalplanen med kommuneplantillæg skal muliggøre opførelse af et aktivitetshus der skal styrke boligområdet Sønderparken socialt. Miljørapporten dækker lokalplanen og det ledsagende tillæg til kommuneplanen for samme område.

### STATUS

Planlægningen omfatter et område, som er en del af et grønt friareal til boligbebyggelsen Sønderparken.

### EKSISTERENDE, RELEVANTE MILJØPROBLEMER

Der er ingen eksisterende, relevante miljøproblemer i området.

### MILJØMÅL

Planlægningen vurderes ikke at være til hinder for realisering af overordnede miljømål.

### PLANENS MILJØPÅVIRKNINGER

#### **Biologisk mangfoldighed**

Området er i brug til grønt friareal. Det er en kunstigt anlagt forhøjning/vold der er tilsået med græs og beplantet med enkeltstående træer og buske. Der vurderes ikke at være særligt dyre- eller planteliv, som kan påvirkes væsentligt af planlægningen.

#### **Befolkning og menneskers sundhed**

Planlægningen har til hensigt at forbedre det sociale miljø i boligområdet og tilgodese rekreative muligheder, som skal forbedre boligområdets omdømme og attraktion.

#### *Trafik*

Aktivitetshuset skal bruges af områdets beboere, og kørende trafik til bygningen vil være i form levering af varer, udstyr, dagrenovation og for adgang til de eksisterende handicapparkeringspladser.

#### *Støj*

Planlægningen vurderes ikke at medføre væsentlige støjpåvirkninger af omgivelserne, udover hvad der er normalt i et boligområde.

I anlægsfasen vil der forekomme støjgener fra anlægsaktiviteter. Gener fra anlægsarbejde kan mindskes ved tilrettelæggelsen af arbejdet.

#### *Skygge*

Skyggediagrammer viser, at der ikke vil være væsentlige skyggepåvirkninger af beboelse.

#### *Indbliksgener*

På baggrund af afstanden mellem aktivitetshuset og boliger samt eksisterende beplantning medfører planlægningen ikke risiko for væsentlige indbliksgener.

#### *Andre gener*

Der er i lokalplanen taget højde for at der ikke opstår gener fra belysning og refleksioner.

Anlægsaktiviteter kan i tørre perioder medføre støvgener. Disse gener kan mindskes ved vanding af arbejdsområdet.

### **Grundvand og overfladevand**

Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser.

Overfladvand vil blive opsamlet og nedsivet eller overfladefordampet på omgivende arealer, så der ikke bliver påvirkning af naboområder.

### **Landskab og bymiljø**

Det planlagte projekt vurderes at være en arkitektonisk berigelse i boligområdet med den nye bygnings integrering i det eksisterende landskab og med en udformning af bygningen i et spændende, arkitektonisk formsprog, hvilket vurderes at kvalificere oplevelsen af det samlede område og friarealer.

Planlægningen påvirker ikke oplevelsen af kysten, da området ligger afskærmet fra kysten og kystlandskabet af eksisterende bebyggelse.

### **Materielle goder**

Områdets sociale miljø forbedres pga. bedre aktivitetsmuligheder.

### **Kumulative effekter**

Planlægningen vurderes ikke at medføre akkumulerede effekter af miljøpåvirkningerne.

### **Alternativer til planen**

*Hvis lokalplanen ikke gennemføres - 0-alternativet*

Hvis planlægningen ikke gennemføres vil der ikke ske nogen ændring af det eksisterende grønne friareal.

Der vil heller ikke kunne etableres centrale faciliteter for forbedring af rekreative muligheder, socialt miljø samt udvikling af boligbebyggelsens omdømme og attraktion.

*Andre undersøgte alternativer*

Der har været en grundig proces med undersøgelse af mulige placeringer af aktivitetshuset i området. Valget faldt på denne placering, da den er central i forhold til det samlede boligområde.



*Planområdet set fra sydvest.*

### **Overvågning**

I forbindelse med byggesagsbehandlingen påser kommunen, at gældende grænseværdier og lovgivning overholdes.

Når lokalplanen er realiseret, kan borgere, organisationer o.l. meddele kommunen, om miljølove, planlov, bygge lov m.v. overtrædes, eller om der er behov for at løse miljøproblemer i området - fx omkring trafik. Kommunen skal tage affære, hvis man bliver bekendt med, at der foregår ulovligheder. Der vurderes ikke at være behov for yderligere overvågning.



## Status i områder, der kan blive berørt

### LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende mellem etageboligbebyggelsen Sønderparken og et område med fritliggende enfamiliehuse i form af et parcelhuskvarter på Parcelvej. Lokalplanområdet udgør ca. 5.100 m<sup>2</sup>.

Området henligger ved lokalplanens udarbejdelse som en del af et grønt friareal. Området benyttes til almindeligt udendørs ophold, leg, boldspil mv.

Det eksisterende terræn er karakteriseret af den store kunstigt anlagte bakke, der er givet form som et U, hvor arealet i midten kan anvendes til teater, boldspil mm.

Lokalplanområdet omfatter alene den sydlige del af bakken - ”bunden af U’et”, hvor der er skabt et større plateau. Herfra falder terrænet stejlt med ca. 4,5 m. imod øst, syd og vest. Imod nord har bakken en noget mindre hældning.

I lokalplanområdets sydlige del, er der en beplantning med karaktergivende, højstammede træer i form af en trærække langs stien.

Der er ingen eksisterende bebyggelse i området.

Mellem etageboligerne og de grønne arealer er en brandvej, der også fungerer som sti og kørevej for servicering/renholdelse af området og adgang til mindre parkeringslommer forbeholdt til handicapparkering.

### Lokalplanområdets omgivelser

Øst og syd for lokalplanområdet ligger boligområdets etageboligbebyggelse. Vest for området er etableret mindre nyttehaver afgrænset af et levende hegn op til et område med fritliggende enfamiliehuse og rækkehuse langs Parcelvej. Nord for lokalplanområdet ligger et større grønt friareal, som anvendes til ophold, leg og boldspil samt yderligere nyttehaver. Vest for Parcelvej ligger et ubebygget areal, der henligger som græsmark.

### EKSISTERENDE, RELEVANTE MILJØPROBLEMER

Der er i dag ingen eksisterende, relevante miljøproblemer.

## Overordnede miljømål

### KOMMUNEPLAN 2009-2021

Der er i gældende kommuneplan fra 2009 fastlagt følgende målsætninger for miljøet, som er relevante i denne sammenhæng:

Det er byrådets mål:

#### Trafik:

- at bløde trafikanter har sikre og velfungerende veje og stier

- at trafikken i byen søges afviklet på byens betingelser, dvs. at de miljøgener, som trafikken afføder søges reduceret

*Støj:*

- at der ikke findes støjbelastede boliger i kommunen

### **Betydning for miljømål**

Planlægningen er ikke i konflikt med ovennævnte miljømål.

## **Planens miljøpåvirkninger**

### **BIOLOGISK MANGFOLDIGHED**

#### **Dyreliv**

Områdets hidtidige anvendelse som græsklædt lege- og opholdsareal med spredt beplantning, giver kun i begrænset omfang muligheder for dyrelivet. Der er ikke registreret særligt dyreliv i området og der er ikke indikationer på, at det eksisterer.

#### **Planteliv**

Karakterfulde træer langs brandvejen i lokalplanområdets sydlige kant sikres bevaret i lokalplanen.

Da den øvrige del af området er tilsået med græs og beplantet med spredt beplantning, er der ikke et særligt planteliv i området, som kan påvirkes af planlægningen.

Det vurderes ikke, at planlægningen vil medføre væsentlig påvirkning af dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed.

### **BEFOLKNING OG MENNESKERS SUNDHED**

#### **Trafik**

Aktivitetshuset vil blive brugt af områdets beboere, og medfører ikke anlæg af parkeringsarealer og vejanlæg, da aktivitetshuset ligger i gåafstand for alle beboere. Bygningen medfører derfor ikke et øget parkeringsbehov. Omkring den eksisterende bebyggelse i Sønderparken er etableret flere, store parkeringspladser der dækker områdets parkeringsbehov.

Lokalplanen fastlægger, at lokalplanområdet vejbetjenes via den brandvej, som løber (uden for lokalplanområdet) langs med lokalplanområdets sydlige afgrænsning, med indkørsel vest for etageboligbebyggelsen fra Søndermarksvej. Ifølge lokalplanen og boligforeningens retningslinjer – kan der (udover handicapkørsel og anvendelse til brandvej) kun ske kørsel til og fra aktivitetshuset i forbindelse med levering af varer, udstyr og dagrenovation mv., på det areal, der i lokalplanen er udlagt hertil.

Der bliver ikke anlagt parkeringspladser eller veje ved aktivitetshuset, udover vendeplads og enkelte eksisterende handicapparkeringspladser i områdets sydøstlige hjørne.

Det vurderes derfor, at trafikken i området vil være meget begrænset og ikke vil påvirke de omgivende boligområder.

### Støj

Aktivitetshuset vil blive brugt til hobbyaktiviteter for områdets beboere. Der er i bebyggelsen (udenfor lokalplanområdet) andre lokaler med beboerhus og festlokaler.

Aktivitetshuset bliver et fælles mødested for områdets beboere, hvor der vil være mulighed for forskellige hobbyaktiviteter (dans, teater, musik, brug af hobbyværktøj mv.) Hobbyaktiviteter foregår indendørs og bygherre oplyser at aktivitetshuset støjisoleres, så evt. støj fra aktiviteterne ikke belaster udendørs omgivelser og naboområder. Jf. bygningsreglementet stilles der krav til støj fra ventilation i forbindelse med byggetilladelse.

På de udendørs arealer omkring aktivitetshuset kan der anlægges terrasser og en lille legeplads til brug for ophold og mindre børn ifølge med deres forældre, når de er i aktivitetshuset. Der kan være lyde fra leg, ophold, udendørs aktiviteter og lignende. Da der allerede er friarealer med udendørs aktiviteter af deraf følgende lyde omkring lokalplanområdet, vurderes det, at der sammenlagt ikke vil være væsentlig flere lyde i området som følge af opførelse af aktivitetshuset.



Luftfoto med placering af festlokaler i boligbebyggelsen, der dækker behovet større forsamlingslokaler.

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende støjgrænser for erhvervsområder, lufthavne, togbaner, veje, mv., men aktiviteter fra naboer i et boligområde er normalt ikke reguleret af miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, og menneskelig aktivitet betragtes således i mil-

jølovens forstand ikke som støj. Støjende aktiviteter fra naboer er derimod i et vist omfang omfattet af Ordensbekendtgørelsen. (Bekendtgørelse nr. 511 fra 20. juni 2005, om politiets sikring af den offentlige orden og beskyttelse af enkeltpersoners og den offentlige sikkerhed mv., samt politiets adgang til at iværksætte midlertidige foranstaltninger om.) Efter Ordensbekendtgørelsen kan det f.eks. straffes med bøde, at spille musik, eller foretage aktiviteter, der er til væsentlig ulempe for de omkringboende. Politiet har også mulighed for at bringe aktiviteten til ophør.

Der vil i anlægsfasen være støjpåvirkning fra byggeaktiviteter og maskiner indtil byggearbejdet er færdigt, og der er derfor støj i en begrænset periode.

På baggrund heraf vurderes det, at bebyggelse og anlæg muliggjort ved kommuneplantillæg og lokalplan ikke medfører væsentlig støjpåvirkning af området og dets omgivelser.

#### *Afværgeforanstaltninger*

Støjgener i anlægsfasen kan mindskes ved at tilrettelægge arbejdet, så støjende aktiviteter foregår på tidspunkter af dagen og ugen, hvor støjen generer mindst.

Byggemyndigheden kan sætte vilkår for anlægsarbejdet der begrænser støjgenerne.

#### **Skygge og indblikforhold**

Bygningen opføres i flere forskellige højder, og integreres i den eksisterende u-formede bakke, der ligger i området. Kommuneplantillæg og lokalplan giver mulighed for at bygningen kan opføres i op til 3 etager, men på grund af indbygningen i bakken vil bygningen kun set fra syd fremstå i tre fulde etager. Bygningen opføres i forskellige højder fra 1 til 3 etager, og den højeste del af bygningen kan nå op i en højde på ca. 7, 50 m over toppen på den eksisterende bakke.

Der ligger et boligområde med enfamiliehuse på Parcelvej vest for lokalplanområdet og Sønderparkens etageboliger øst for lokalplanområdet. Begge bebyggelser ligger i en afstand af over 50 m fra aktivitetshuset (afhængig af hvor på bygningen man måler). Skyggepåvirkningerne fra aktivitetshuset på omgivelserne på forskellige årstider fremgår af diagrammerne på næste side. Det er de mørke skygger, der kommer fra aktivitetshuset. De lysere, diffuse grå skygger kommer fra omgivelserne/landskabet.

Skyggerne er længst i december og kortest i juni. Når solen står op (før kl. 6.00 om sommeren og efter kl. 8.00 om vinteren) vil såvel Sønderparkens eksisterende boligblokke, samt læhegn langs skel og beplantninger mv. i parcelhushaverne og ved etageboligerne i forvejen kaste lange skygger. Så længe aktivitetshuset selv ligger i skygge vil det ikke afkaste skygger. Senere på dagen, når solen står højere, har solen samtidig bevæget sig længere mod syd. På det tidspunkt af dagen falder skyggerne i stedet mod nordvest og nord, hvorved ingen boliger og opholdsarealer berøres delvist. Sidst på dagen, inden solen går ned vil Sønderparkens etageboliger øst for lokalplanområdet kunne blive påvirket af skygger fra aktivitetshuset.

For at sikre lokalplanområdets omkringboende mod skygge, indblik, udsigt mv. er der i lokalplanens § 7.3 fastsat en maksimal kote, som bebyggelsen ikke må overstige. Det

vurderes, at det kun er i forholdsvis kort tid umiddelbart efter solopgang og før solnedgang, at boliger vil kunne blive berørt af skygger fra aktivitetshuset, og at der i givet fald kun vil være ganske få boliger/opholdsarealer, som ikke i forvejen er påvirket af skygge fra det eksisterende voldanlæg, træer og anden nærmere bebyggelse.

Som det fremgår af skyggediagrammerne herunder for aktivitetshusets skyggepåvirkning, kan det her konstateres, at skygge fra bygningen ikke vil påvirke naboboligerne væsentligt.

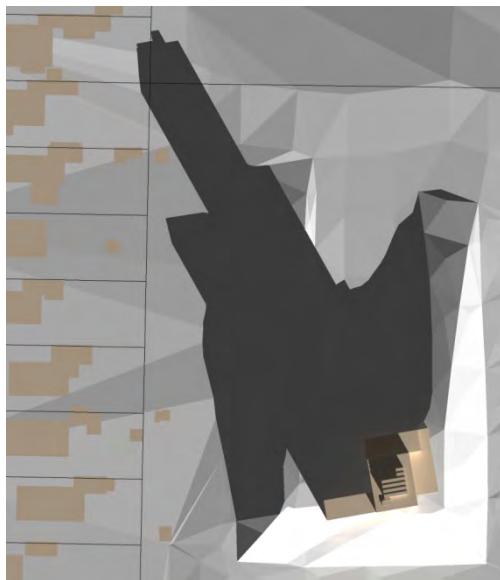
*Skyggediagrammer for udvalgte, relevante tidspunkter:*



21. marts og september kl. 9



21. juni kl. 9



21. december kl. 10 (solen står op kl. 8.50)

Skyggediagrammerne viser tidspunkter, hvor solen er kommet så meget over horisonten, at ikke alt ligger i skygge - eller er helt mørkt.

Der er på skyggediagrammerne ikke beregnet skygger for anden bebyggelse og beplantning. Herunder ikke for det høje hegn i skel mod nabobeboelsen på Parcelvej, som kaster skygge i haverne.

### *Indblikksforhold*

Med en højde på op til 12,30 m over det naturlige terræn (her målt fra terræn rundt om volden), vil man på øverste etage af aktivitetshuset være oppe i en øjenhøjde af ca. 10 m, hvilket kan give mulighed for at kigge ind af vinduer eller ned i haver på nabobeboelse.

Afstanden fra aktivitetshusets øverste etage til nabobeboelse og dertil hørende opholdsarealer er ca. 60 m. Der er en højere hegnsbeplantning mellem bygningen og naboområdet. På den baggrund vurderes indbliksgenerne for naboejendomme at være ubetydelige.



*Billedet viser de høje, levende hegn mod nabobebyggelsen bagved de eksisterende nyttehaver vest for aktivitetshuset.*

### **Rekreative interesser**

Med etablering af aktivitetshuset tilgodeses de rekreative muligheder for beboerne i Sønderparken. Bygningen vil indeholde muligheder for forskellige, rekreative aktiviteter for Sønderparkens beboere.

I forbindelse med opførelsen af bygningen vil der samtidig ske en kvalificering af udearealerne, som opvejer den mindre reduktion i det samlede omfang af grønne arealer til boligbebyggelsen i Sønderparken, som opførelsen af aktivitetshuset medfører.

Det vurderes, at opførelse af aktivitetshuset vil medføre en betydelig styrkelse af de rekreative aktiviteter, som tillige vil forbedre det sociale miljø i bebyggelsen positivt.

### **Andre gener**

#### *Kunstig belysning*

Der vil være behov for etablering af kunstig belysning af adgangsforholdene om aftenen og ved mørke til aktivitetshuset.

Der er i lokalplanens § 6.3 indarbejdet en bestemmelse, om at ”udendørs lys skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer, herunder offentlig vej. Lyskilder må, af hensyn til lysforurening ikke være synlig fra luften.”

#### *Refleksion*

Med henblik på at sikre der ikke kan være lysgener fra refleksion mod omgivelserne i blanke materialer på bygningen, er der i lokalplanen fastsat at hvis der anvendes blanke eller reflekterende materialer med at glanstal på over 20 til tag og ydervægge skal det påvises, at genskin fra materialer ikke påvirker nabobeboelse.

På den baggrund vurderes det, at der med lokalplanens bestemmelse ikke opstår lysgener for naboer hverken fra refleksioner eller kunstig belysning.

#### *Støv*

I tørre perioder kan anlægsarbejde medføre støvgener.

#### *Afværgeforanstaltninger*

I tørre perioder under anlægsfasen kan støvgener for nabobeboelse begrænses ved at vande arbejdsarealer.

Byggemyndigheden kan sætte vilkår for anlægsarbejdet for at begrænse generne.

### JORDBUND

Området ligger i byzone, og alle arealer i byzone er områdeklassificeret som arealer, hvor der kan være lettere forurenede jord. Der er ikke registreret jordforurening i området, og arealet er af kommunen godkendt som analysefrit område som kategori 1 og 2 jord. Aktiviteterne i lokalplanområdet vil ikke medføre risiko for forurening af jorden.

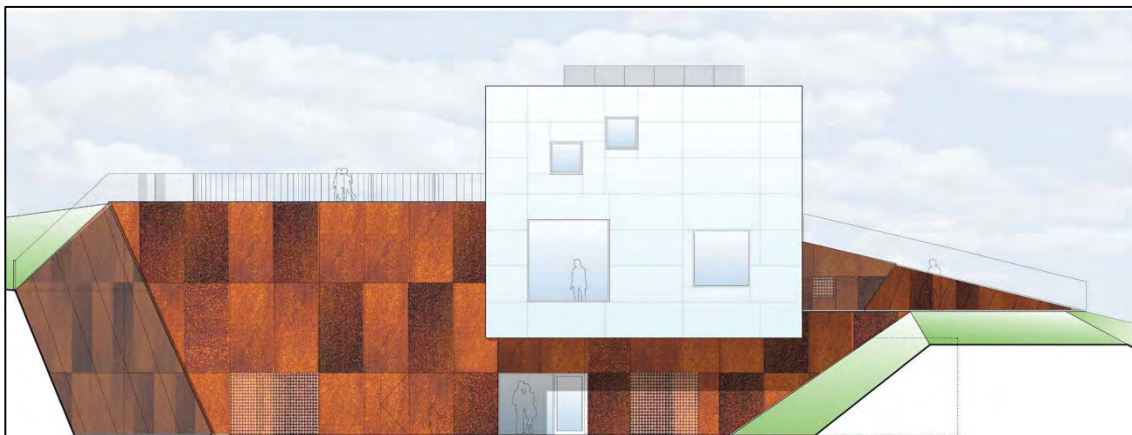
### GRUNDVAND OG OVERFLADEVAND

Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser. Lokalplanens realisering medfører ingen væsentlig risiko for grundvandet.

Området er omfattet af Spildevandsplanen for Fredericia Kommune. Aktivitetshuset skal kloakeres i overensstemmelse hermed.

Med lokalplanen åbnes mulighed for opsamling af regnvand fra et areal, hvor der hidtil blot er sket nedsivning af regnvand på stedet.

Lokalplanen giver derfor mulighed for en forbedring af bortskaffelse af regnvand fra området uden påvirkning af naboer.



*Fra aktuelt projekt – facade mod syd – Dorte Mandrup Arkitekter.*

I forbindelse med projekteringen af bygningen, beskriver lokalplanen, at det skal vurderes, om der kan etableres faskiner og/eller regnbede for opsamling af regnvand med henblik på overfladefordampning. Dette er en mulighed der vil blive undersøgt nærmere i en kommende lokalplan 326 for friarealerne nord for lokalplanområde 324.

Det vurderes, at opførelse af aktivitetshuset ikke vil påvirke grundvandet samt omgivelserne eller naboområderne i forbindelse med bortledning af overfladevand.

### LANDSKAB OG BYMILJØ

Med projektet for aktivitetshuset er der arbejdet med at skabe en bygning, der med indpasning i det eksisterende terræn og bygningens høje, arkitektoniske kvalitet vil visuelt berige både bebyggelse og friarealer i Sønderparken.

Bebyggelsen ligger inden for den kystnære byzone, men er omgivet af bebyggelse og beplantning på alle sider som ligger mellem bygningen og kysten. Bygningen ligger i et kunstigt anlagt landskab i form af en jordvold som er en del af et grønt friareal med beplantning og græs samt nyttehaver med mindre bygninger til etageboligbebyggelsen Sønderparken.

Bygningen er derfor ikke synlig fra kysten og vil ikke påvirke kystlandskabet.

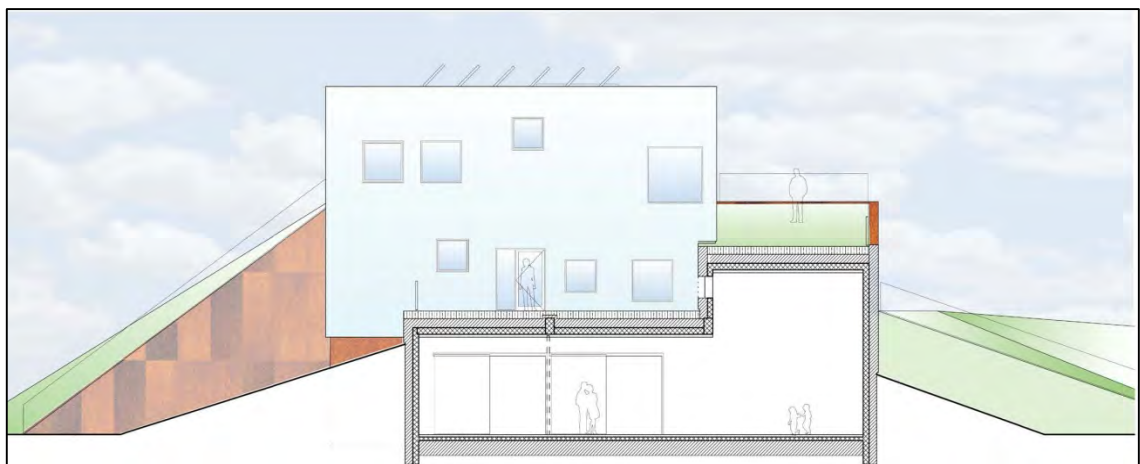
### MATERIELLE GODER

Forbedret socialt miljø pga. beboernes nye muligheder for hobbyaktiviteter og dermed også omdømme i boligområdet Sønderparken vil bidrage til øget livskvalitet for beboerne. På længere sigt vurderes det, at projektet også vil medføre positive, afledte effekter i boligområdets omgivelser. Om det vil påvirke de lokale værdier positivt er svært at bedømme eksakt.

Det vurderes derfor her, at planlægningen ikke vil påvirke lokale værdier negativt.

### KUMULATIVE EFFEKTER - INDBYRDES FORHOLD MELLEMLILJØPÅVIRKNINGERNE

Det vurderes, at planlægningen ikke medfører særlige, akkumulerede effekter af det indbyrdes forhold af ovennævnte miljøpåvirkninger, således at den samlede miljøpåvirkning af planlægningen bliver større end de enkelte parametre til sammen.





## Alternativer til planlægningen

### 0-ALTERNATIVET

Hvis planlægningen ikke gennemføres, sker der ikke ændringer af områdets grønne områder, og der vil ikke blive etableret en ny bygning i området.

Der vil heller ikke blive mulighed for at forbedre de rekreative muligheder og gennemføre tiltag for at forbedre bebyggelsens sociale sammenhold, miljø og forbedring af boligområdets profil og omdømme i positiv retning.

### ANDRE UNDERSØGTE ALTERNATIVER

Der har været undersøgt alternative placeringer i området med henblik på at finde en placering til aktivitetshuset, der er central for området. I den forbindelse har man overvejet at finde en placering i den eksisterende bygningsmasse, men man er kommet frem til, at den løsning ikke kan binde beboerne tilstrækkeligt sammen på tværs af de forskellige boligforeninger, og at det ikke i samme omfang vil give en synlig effekt af, at der sker noget nyt i området.

Der har været undersøgt en placering på arealet vest for Parcelvej, som man har fra-valgt, da det ikke er centralt i forhold til alle boligerne, og da det er udlagt til offentlige formål i kommuneplanen, og Fredericia Kommune ønsker at bevare arealet hertil. Den valgte placering vurderes at være den bedst egnede til formålet, bl.a. pga. den centrale placering i området, den store afstand til naboboliger og at bygningen kan integreres i det eksisterende terræn og grønne område, og derfor kan fremstå med en spændende, arkitektonisk udformning i forhold til omgivelserne og naboområderne.

## Overvågning

Formålet med overvågningen er at sammenholde de reelle, aktuelle miljøpåvirkninger med de påvirkninger, der blev identificeret i miljøvurderingen. Det er endvidere formålet, at identificere og håndtere væsentlige negative virkninger og evt. uventede indvirkninger, at indsamle data om miljøstatus, samt at sikre at foreslåede afbødende foranstaltninger føres ud i livet.

Ved byggesagsbehandlingen tilser Fredericia Kommune, at lovgivningen og planlægning bliver overholdt ved etablering af ny bebyggelse og anlæg. Herunder bl.a. bygge-lov, miljølov, jordforureningslov, naturbeskyttelseslov og planlov.

Når bebyggelsen er etableret, er området omfattet af lovgivningen for bl.a. miljø, planlægning og trafik. Kommunen vil derfor tage affære, hvis man bliver opmærksom på ulovlige forhold. Lokale beboere og andre aktører i området har tillige mulighed for at henvende sig til kommunen eller politiet, hvis man mener, at lovgivningen overtrædes, eller hvis fx forhold ønskes ændret. Der vurderes ikke at være behov for yderligere overvågning.

## KUMULATIVE EFFEKTER - INDBYRDES FORHOLD MELLEM MILJØPÅVIRKNINGERNE

Det vurderes, at planlægningen ikke medfører særlige, akkumulerede effekter af det indbyrdes forhold af ovennævnte miljøpåvirkninger, således at den samlede miljøpåvirkning

### **Begrænsninger i miljørapportens metode**

Som loven foreskriver, er miljørapporten udarbejdet på grundlag af kendte, eksisterende oplysninger. Der er i forbindelse med rapporten ikke udarbejdet nye undersøgelser. Der vurderes ikke at være begrænsninger i miljørapporten i forhold til de vurderinger, som miljørapporten foretager.



*Fra aktuelt projekt – modelfoto – Dorte Mandrup Arkitekter Som det fremgår er bygningen integreret i det eksisterende landskab.*



# SCOPINGSKEMA

## Indhold i miljørapport - scoping for Lokalplan nr. 324 og kommuneplantillæg nr. 22

jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer, § 7 stk. 2 og Bilag 1"

Lokalplanområdet er beliggende i Sønderparken, Søndermarksvej 74 i Fredericia og udgør en del af matr.nr. 316i, Fredericia Stadsjorder,

Det er valgt at udarbejde en miljørapport, som skal afdække, om særlige forhold omkring aktivitetshusets etablering kan medføre påvirkning af nabobeboelse. Screeningen er vedlagt.

A	Indhold og formål	Lokalplan og kommuneplantillæg giver mulighed for at etablere et aktivitetshus for beboerne i Sønderparken.	
B	Status, 0-alternativ	Beskrives og 0-alternativ udarbejdes	
C	Status i områder, der kan blive berørt	Beskrives i miljørapporten	
D	Eksisterende relevante miljøproblemer	Beskrives i miljørapporten	
E	Evt. overordnede miljø-mål	Beskrives	
F	Indvirken på:		
	1 Biologisk mangfoldighed	. Ikke relevant.	
	2 Befolkning	Beskrives for følgende forhold: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skyggeforhold fra aktivitetshuset</li> <li>• Støj fra aktiviteter i aktivitetshuset</li> <li>• Afledt trafik (transport)</li> <li>• Indbliksgener for nabobeboelse (herunder lyspåvirkning)</li> <li>• Rekreative muligheder</li> </ul>	
	3 Menneskers sundhed	Se ovennævnte	
	4 Fauna	Beskrives	
	5 Flora	Beskrives	
	6 Jordbund	. Ikke relevant. Området er analysefrit.	
	7 Vand	Beskrives for afledning af overfladevand.	
	8 Luft	Ikke relevant	
	9 Klima	Ikke relevant	
	10 Materielle goder	Beskrivelse af miljøpåvirkningernes betydning for økonomiske og materielle værdier i området.	
	11 Landskab	Beskrives for: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ny bebyggelses påvirkning af det lokale bymiljø</li> </ul>	
	12 Kulturarv	Ikke relevant	
	13 Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer	Vurderes	
G	Afværgeforanstaltninger	Beskrives	
H	Behandling af undersøgte alternativer	Beskrives	
I	Overvågning	Beskrives	
J	Ikke teknisk resumé	Udarbejdes	
H	Berørte myndigheder	Der er ikke eksterne, berørte myndigheder. Scoping er derfor ikke sendt i høring.	
	Scoping udført	28. juni 2013 3. september 2013	Johnny Christensen, LIFA Plan Fredericia Kommune – Miljøvurderingsgruppen



*Lokalplanområdets placering i Fredericia.*



# SCREENINGSSKEMA

## Bilag: Screeningskema

Plan nr.:	
Tekst:	Lokalplan og tillæg til kommuneplan for aktivitetshus Sønderparken

Skema status		Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A	16/10-2012	LIFA v/JCH	
Plan & Udvikling	B	3.10.2013	HN	Redigering af miljøoplysningsskema
Miljøvurderingsgruppen	C	9/1-2013 3.9.2013	Fredericia Kommune	Gennemgang af miljøoplysningsskema. Gennemgang af miljøoplysningsskema, intet ændret.
Rev. af projekt	D			

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
<b>Befolkning og sundhed</b>						
Indendørs støjpåvirkning			X			Planlægningen medfører ikke støjbelastende anvendelse.
Sundhedstilstand				X		Det skal vurderes om projektet er egnet til at udarbejde en sundhedskonsekvensvurdering
Svage grupper (f.eks. handicappede)				X		Bebyggelsen udføres i henhold til BR's tilgængelighedskrav. Vi finder at det er positivt, at der etableres faciliteter som ligger tæt ved boligerne.
Friluftsliv/rekreative interesser				X		Planen vil tilgodese boligområdets rekreative muligheder i et nyt aktivitetshus.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			X			

Bilag A. Miljøoplysningseskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirk- ning	Neutral indvirk- ning	Positiv indvirk- ning	Ikke afklaret	Bemærkninger
<b>Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)</b>						
Dyreliv			X			Der er ingen væsentligt dyreliv på den græsvold, hvor anlægget skal etableres
Planteliv			X			Der er ingen væsentligt planteliv på den græsvold, hvor anlægget skal etableres
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	X					
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	X					
Økologiske forbindelseslinier	X					
Beskyttede naturtyper	X					
Beskyttede vandløb	X					
Grønne områder		x				Arealet af de grønne områder reduceres. Belyses nærmere i en miljørapport.
Bygge- og beskyttelseslinier	X					
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X					
Fredninger	X					
<b>Landskab og jordbund</b>						
Landskabelig værdi			x			
Geologiske særpræg			x			
Jordforurening			x			Projektet medfører ikke forurening af jordbunden
Risiko for forurening			x			Planen muliggør ikke miljøbelastende anvendelse
Jordhåndtering/flytning			x			Området er gjort analysefrit
<b>Vand</b>						
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			x			Belyses nærmere i en miljørapport.

<b>Bilag A. Miljøoplysningsskema</b>						
<b>Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1</b>						
<b>(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)</b>	<b>Ikke relevant</b>	<b>Negativ indvirk- ning</b>	<b>Neutral indvirk- ning</b>	<b>Positiv indvirk- ning</b>	<b>Ikke afklaret</b>	<b>Bemærkninger</b>
Udledning af spildevand			X			Begrænset udledning ved bygningens drift.
Grundvandsforhold			X			Området er registreret med begrænsede drikkevandsinteresser.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X			Planlægningen medfører ikke risiko for forurening af grundvandet.
<b>Trafik</b>						
Trafikafvikling/belastning			X			Planlægningen vil ikke generere væsentlig trafik. Aktivitetshusets brugere er beboere i området, som går til huset. Det er ikke tanken, at der skal etableres ny p-plads til betjening af aktivitetshuset. Der skal ikke etableres nye veje i området. Belyses nærmere i en miljørapport.
Støj			X			
Energiforbrug			X			
Sikkerhed			X			
Risiko for ulykker			x			
<b>Luft</b>						
Luftforurening (støv og andre emissioner)			X			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			x			
<b>Støj (ekskl. trafik)</b>						
Støj			X			Bygningen lydisoleres, så eventuel støj fra aktiviteter som musik, teater, sport og lignende ikke belaster omgivelserne. Støj fra udendørs aktiviteter belyses.
Vibrationer			x			.



Bilag A. Miljøoplysningseskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirk- ning	Neutral indvirk- ning	Positiv indvirk- ning	Ikke afklaret	Bemærkninger
<b>Klimatiske faktorer</b>						
Eventuel påvirkning af klima			x			
<b>Kulturarv</b>						
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger	X					
Kirker	X					
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X					
<b>Ressourcer og affald</b>						
Arealforbrug			X			Der inddrages ikke nyt areal.
Energiforbrug (ekskl. trafik)			X			Begrænset forbrug til bygnings drift.
Vandforbrug			X			Begrænset forbrug til bygnings drift.
Produkter, materialer, råstoffer			X			Begrænset forbrug til bygnings drift.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X			Begrænset forbrug til bygnings drift.
Affald, genanvendelse			X			Efter kommunens renovationsplan.
<b>Visuel effekt</b>						
Arkitektonisk udtryk				X		Bygherre finder at huset vil løfte området arkitektonisk.
Lys og/eller refleksioner					x	Evt. gener vil blive vurderet og reguleret i lokalplanen. Belyses nærmere i en miljørapport.
<b>Sikkerhed</b>						
Kriminalitet				x		
Brand, eksplosion, giftpåvirkning			x			

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirk- ning	Neutral indvirk- ning	Positiv indvirk- ning	Ikke afklaret	Bemærkninger
<b>Socioøkonomiske effekter</b>						
Påvirkning af sociale forhold				X		Aktivitetshuset åbner nye, forbedrede muligheder for boligområdets sociale liv.
Påvirkning af erhvervsliv			x			

Områdeklassificering af jord	Ja	Nej	Bemærkninger
Overføres areal fra landzone til byzone?		X	

### Konklusion

Miljøvurderingsgruppen har taget sagen op til genovervejelse.

Da lokalplanforslaget skal genbehandles af Byrådet i september 2013, finder miljøvurderingsgruppen at det er fornuftigt at udarbejde en miljøvurdering med tilhørende miljørapport, med henblik på at belyse forhold til naboområder nærmere i forhold til nogle af parametrene.