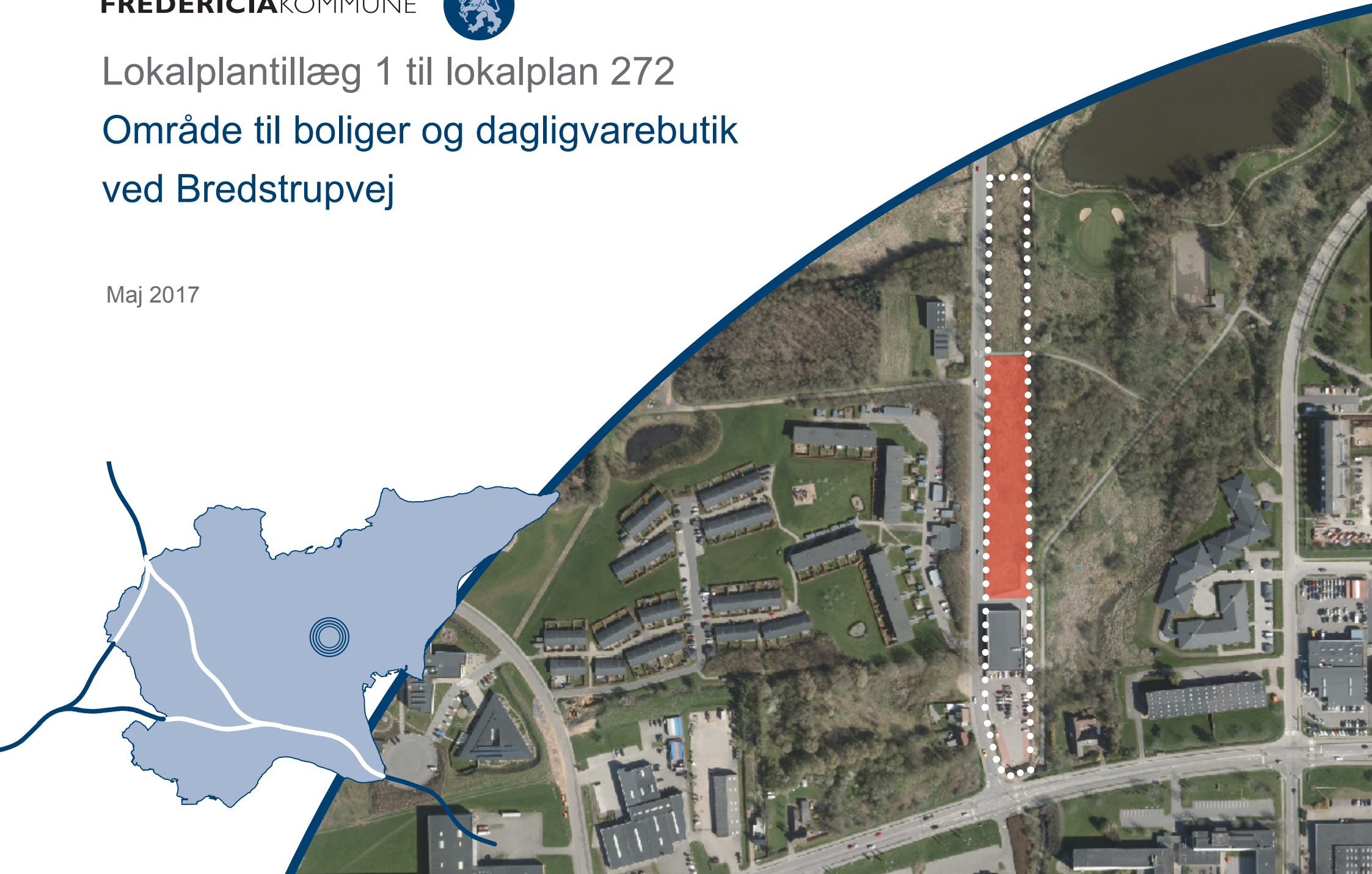




# Lokalplantillæg 1 til lokalplan 272

## Område til boliger og dagligvarebutik ved Bredstrupvej

Maj 2017



# Indholdsfortegnelse

<b>Hvad er en lokalplan og et lokalplantillæg?</b>	3
<b>Redegørelse</b>	
Lokalplanens formål og baggrund	4
Lokalplanens hovedtræk	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	6
<b>Bestemmelser</b>	7
§ 1 Område	8
§ 2 Ændringer til lokalplan 272	9
§ 3 Lokalplanens retsvirkninger	11
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	12
<b>Bilag</b>	
Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	13
Kortbilag 2 - Luftfoto	14
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	15
Bilag A - Miljøoplysningsskema	16



# Hvad er en lokalplan og et tillæg til lokalplan?

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

Det er muligt at supplere eller ændre bestemmelserne i en gældende lokalplan ved at lave et lokalplantillæg, der alene indeholder de bestemmelser, hvor lokalplanen ønskes ændret eller suppleret. De ændrede bestemmelser i et tillæg kan gælde for hele lokalplanområdet eller for et delområde.

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 to afsnit. I "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold samt lokalplanens forhold til miljøet, 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.

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



## Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplan nr. 272 for område til boliger og dagligvarebutik ved Bredstrupvej blev vedtaget i 2007. Lokalplanen åbner mulighed for at opføre en dagligvarebutik, at etablere en række tæt-lav boliger samt sikrer et grønt område.

Lokalplanen deler lokalplanområdet i 3 delområder. Delområde 2 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Et af lokalplanens formål er også, at sikre at boligbebyggelsen i delområde 2 sker indenfor et afgrænset byggefelt og at der etableres tilstrækkelig støjafskærmning i forhold til Bredstrupvej.

Tillægget til lokalplan nr. 272 er udarbejdet på baggrund af et ønske om at kunne placere boligerne i delområde 2 mere hensigtsmæssigt i forhold til støj fra trafik på Bredstrupvej. Ligeledes vil støjafskærmningen kunne indgå som et arkitektonisk udtryk.

### Signaturforklaring

- ○ ○ ○ Lokalplangrænse
- ○ ○ ○ ○ Delområdeafgrænsning
- Markering af delområde 2



Figur 1 - Lokalplan 272 med markering af delområderne 1, 2 og 3.



# Lokalplanens hovedtræk

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplan nr. 272 indeholder en række bestemmelser for et delområde 2, hvor boligbebyggelsen skal placeres indenfor et byggefelt. Der er desuden en række bestemmelser om bygningers højde, placering i forhold til terræn, ydre fremtræden og opsætning af støjskærm samt adgangsvej fra Bredstrupvej.

Tillægget ændrer lokalplanens bestemmelser således det bliver muligt at placere boligbebyggelsen mere hensigtsmæssigt og ændrer enkelte bestemmelser om bygningers højde, terrænregulering, ydre fremtræden, støjskærme og adgangsveje.



Figur 2 - Visualisering af mulig udformning af projekt indenfor lokalplanens område.

# Forhold til anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan

Tillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025.

## Lokalplan 272

Området er omfattet af lokalplan nr. 272 for boliger og dagligvarebutik ved Bredstrupvej. Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 272 er lokalplan nr. 272 fortsat gældende med de ændringer, som tillægget indeholder.

Da der ikke kan dispenseres fra lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser, vil det i henhold planlovens bestemmelser kræve udarbejdelse af en ny lokalplan at få en ændring for placering af boligbebyggelsen.

Fredericia Kommune vurderer, at de ønskede ændringer er mindre ændringer, som ikke er væsentlige i forhold til den gældende lokalplan. På den baggrund er det Kommunens vurdering, at ændringerne gennemføres med et lokalplantillæg.

Ved vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 272 ophæves de dele af lokalplanen, der erstattes af tillægget. Tillægget indarbejdes herefter i lokalplan 272.

## Lov om Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Som følge af en screening af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 272 efter lovens § 3 stk. 1, nr. 3 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser ved tillæggets gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig. Miljøscreeningen er vedlagt lokalplanforslaget som bilag.

## Trafikstøj

Der er ved ny, større støjfølsom bebyggelse et krav til trafikstøj om, at overholde et støjniveau på max. 58 dB(A) for støjfølsom bebyggelse/udendørs opholdsarealer.

Ved udformning af ny bebyggelse skal det også sikres, at et indendørs støjniveau på den 30 dB(A) for boliger ikke overskrides.

Fredericia Kommunes trafiktal for Bredstrupvej er fra 2011. De er i støjberegningerne fremskrevet til år 2026.

De benyttede trafikdata er:

Årsdøgntrafik (ÅDT), lette køretøjer: 3500 køretøjer pr. døgn

Årsdøgntrafik (ÅDT), tunge køretøjer: 70 køretøjer pr. døgn

Hastighed 50 km/t

Det fremgår af beregningerne, at støjniveauet er større end 58 dB(A) på facaderne ud mod Bredstrupvej. Alle boligerne har dog mindst én facade, hvor støjniveauet er mindre end 58 dB(A).

Der skal etableres en støjafskærmning mod Bredstrupvej, der kan nedbringe støjen i området til Miljøstyrelsens grænseværdier for vejstøj på 58 dB(A).

Der er udført støjberegninger for en placering af støjskærme, som vist på kortbilag 1. Støjskærmene er placeret mellem boligerne og den interne fordelingsvej. En del af støjafskærmningen anvendes som parkeringspladser/carport.

Støjskærmene får en højde på op til 1,6 m målt i terrænplan med boliger.

I denne situation vil der være et støjniveau på under 58 dB(A) på udendørs opholdsarealer og på alle facader i stueetagen.



# Lokalplantillæg 1 til lokalplan 272

## Område til boliger og dagligvarebutik ved Bredstrupvej

I henhold til Planloven (Erhvervs- og Vækstministeriets lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for *delområde 2* i lokalplan nr. 272, Område til boliger og dagligvarebutik ved Bredstrupvej.



## § 1 Område

### § 1.1

Tillæg 1 til lokalplan 272 er gældende for delområde 2 jf. "Lokalplan-kort" i lokalplan 272.

I Tillæg 1 til lokalplan 272 vises delområde 2 på kortbilag 3.





## § 2 Ændringer til lokalplan 272

### § 2.1

§ 3.4 *ophæves.*

### § 2.2

§ 3.5 *ændres til*

Bebyggelse skal placeres og udformes sådan, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj indendørs kan overholdes.

Inden for støjbelastede arealer omkring Vejlevej og Bredstrupvej må der etableres anlæg til støjisolering af udendørs opholdsareal med en maksimal højde på 3,5 m.

### § 2.3

§ 5.3 *ændres til*

Der skal anlægges adgangsveje med en placering som vist på kortbilag 1, hvorfra boliger i delområde 2 skal have vejadgang. Vejudlægget skal have en bredde på mindst 5 meter. Vejudlægget skal udføres med 2 meter rabat forstærket med græsarmering eller lignende mod Bredstrupvej og 4 meter kørebane anlagt med asfalt. Vejprojektet skal før udførelse indsendes til godkendelse hos kommunen.

### § 2.4

§ 5.4 *ændres til*

De interne forsyningsveje skal have vejtilslutninger til Bredstrupvej. Der må ikke anlægges overkørsler fra den enkelte bolig til Bredstrupvej. Overkørsel kræver tilladelse efter vejlovgivningen.

### § 2.5

§ 5.11 *ændres til*

Der skal anlægges mindst 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig og 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv.

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 20 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarebutikken. Heraf skal mindst 2 parkeringspladser anlægges som

handicap parkeringspladser.

### § 2.6

§ 7.1

Der er udarbejdet nyt kortbilag 1

### § 2.7

§ 7.3 *ændres til*

Bygninger til beboelse må opføres i maks.1 etage. Der kan indrettes kælder.

### § 2.8

§ 7.6 *ændres til*

Intet punkt af en beboelsesbygning ydervægge eller tagflader må være hævet mere end 5 m over terræn, (niveauplan) målt efter bygningsreglementets bestemmelser.

### § 2.9

§§ 7.8 og 9.14 *ophæves.*

### § 2.10

§ 9.1 *ændres til*

Der skal i skel for område 2 i det østlige og nordlige skel etableres en hæk.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.



## § 2.11

### § 10.1 ændres til

Ny bebyggelse må ikke uden kommunens tilladelse tages i brug, før:

- bebyggelsen er tilsluttet de i § 6 nævnte fælles anlæg (fjernvarme, vandforsyning, m.m.), og der er oprettet renovationspladser/miljøstation.
- der er etableret adgangsvej og parkering jf. § 5.
- der er etableret støjafskærmning jf. § 3.4.
- der i delområde 3 er anlagt et grønt areal med en udformning som fastsat i §§ 9.6, 9.7 og 9.8.
- Der er etableret en hæk i det østlige og det nordlige skel for område 2.



## § 3 Lokalplanens retsvirkninger

### § 3.1

#### **Endelig vedtagelse og bekendtgørelse**

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. (Jf. Planlovens § 18)

#### **Eksisterende lovlige forhold**

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

#### **Handlepligt**

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

#### **Dispensationer**

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. (Jf. Planlovens § 19)

#### **Naboorientering**

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

#### **Ny lokalplan**

Udstykning, byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

#### **Servitutter**

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges automatisk af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18)

Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 16)

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

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 er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan. (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44)

#### **Ekspropriation**

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Byrådet ekspropriere (jf. Planlovens § 47)



# Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

## 5. december 2016

Jacob Bjerregaard  
*Borgmester*

Michael Holst  
*Kommunaldirektør*

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring

## 14. december 2016 – 8. februar 2017

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd

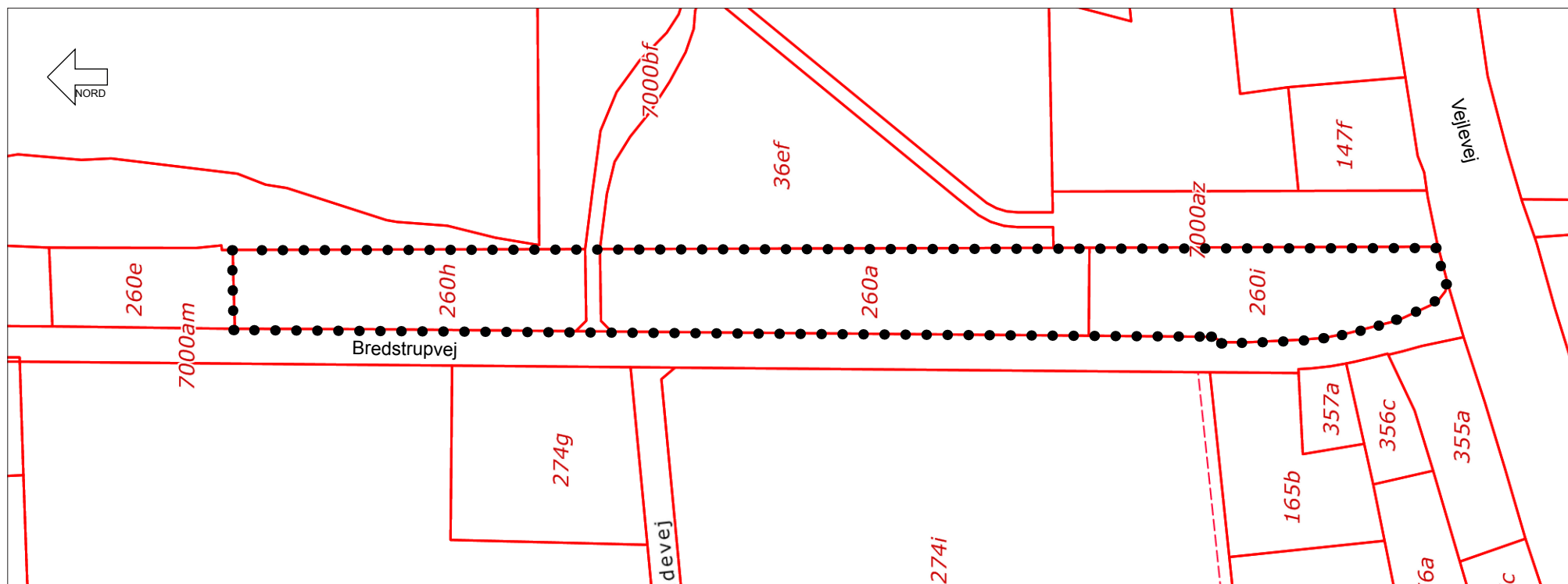
## 19. juni 2017

Jacob Bjerregaard  
*Borgmester*

Michael Holst  
*Kommunaldirektør*



# Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



© DDO, COWI © GST

## Signaturforklaring

- • • Lokalplangrænse
- Matrikelskel

100 m  
Kortbilag 1:2000 - ikke målfast



## Kortbilag 2 - Luftfoto



© DDO, COWI © GST

## Signaturforklaring

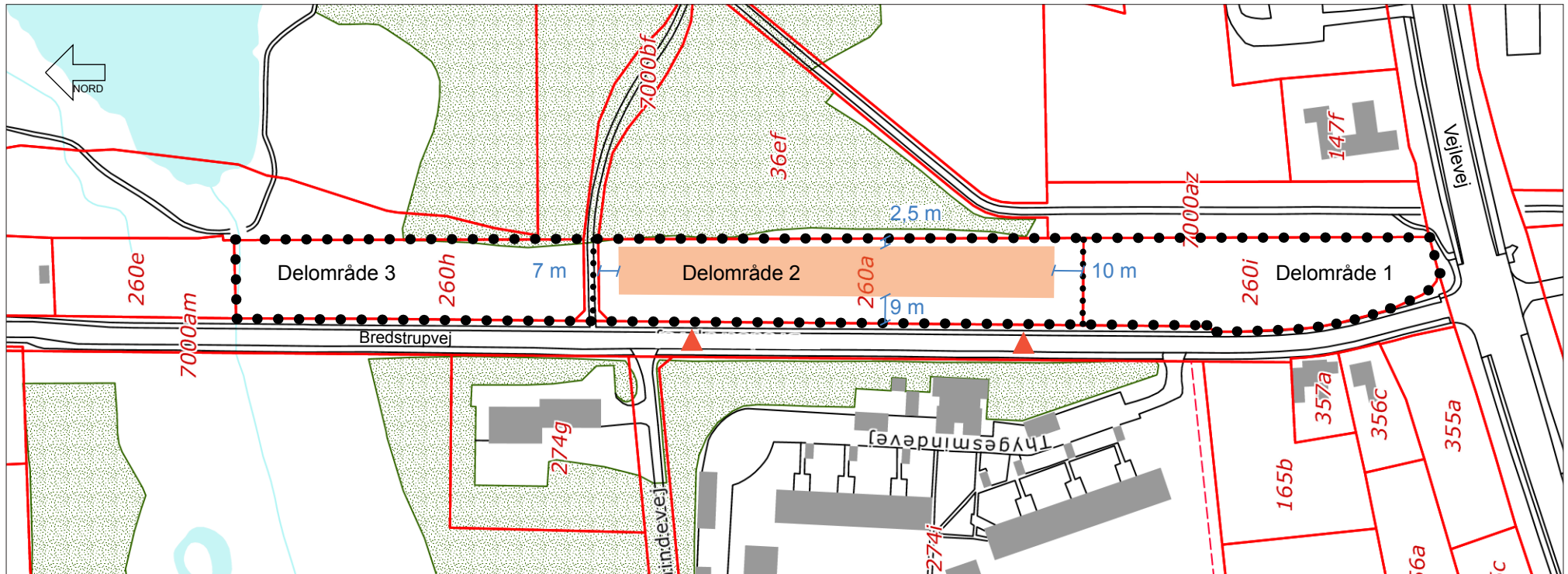
● ● ● Lokalplangrænse

100 m

Kortbilag 1:2000 - ikke målfast



# Kortbilag 3 - Fremtidige forhold



© DDO, COWI © GST

## Signaturforklaring

- • • Lokalplangrænse
- • • • Delområdegrænse
- Afstand mellem skel og byggefelt
- Byggefelt
- ◀ Vejadgang

100 m  
Kortbilag 1:2000 - ikke målfast



# Bilag A - Miljøscreening

Skema status	Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A		
Team Plan	B	5. oktober 2016	OBR
Miljøvurderingsgruppen	C		
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			Der ligger et boligområde på den modsatte side af vejen. Her ligger boligerne tilbagetrukket fra vejen og de forventes ikke at blive berørte. Der vil i det pågældende område blive lavet en støjafskærmning ud mod Bredstrupvej
Sundhedstilstand			X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)			X			
Friluftsliv/rekreative interesser			X			Området ligger kommuneplanområde V.B.7, som er udlagt til boligområde.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			X			
<b>Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)</b>						
Dyreliv			X			
Planteliv			X			I øjeblikket ligger området ubenyttet som selvtilgroet græsmark.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	X					
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	X					
Økologiske forbindelseslinier	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 indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
Beskyttede naturtyper	X					
Beskyttede vandløb	X					
Grønne områder			X			I øjeblikket ligger området ubenyttet som selvtilgroet græsmark.
Bygge- og beskyttelseslinier	X					
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X					
Fredninger	X					
<b>Landskab og jordbund</b>						
Landskabelig værdi			X			Der sker mindre ændringer i terrænet på grund af jordflytning
Geologiske særpræg	X					
Jordforurening			X			
Risiko for forurening			X			
Jordhåndtering/flytning			X			
<b>Vand</b>						
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			X			
Udledning af spildevand			X			Området er separatkloakeret.
Grundvandsforhold			X			Arealet ligger i et område med ringe sårbarhed for grundvandet.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X			Anvendelse til boligformål er ikke forurenende anvendelse. Samtidig ligger arealet i et område med ringe sårbarhed for grundvandet.
<b>Trafik</b>						
Trafikafvikling/belastning			X			Området er i forvejen meget trafikeret, så vejnettet i området er dimensioneret til at kunne klare den ekstra trafikbelastning, dog er selve Bredstrupvej ret smal. Det er nemt at komme til området omkring Vejlevej med offentlig transport.





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
Støj		X				Et øget antal bilkørsler i området medfører øget trafikstøj.
Energiforbrug		X				Et øget antal bilkørsler medfører øget brændstofforbrug.
Sikkerhed			X			Indkørselsvejen til boligene kommer til at krydse en eksisterende fodgængersti. Det skal sikres, at dette ikke udgør en øget risiko for fodgængerne.
Risiko for ulykker			X			Mere trafik øger den statistiske risiko for ulykker. Vejlevej er i forvejen trafikeret, så områdets trafikstruktur er dimensioneret til at kunne afvikle den øgede mængde trafik, samtidig er Bredstrupvej ikke ret bred og der kan det evt. give problemer.
<b>Luft</b>						
Luftforurening (støv og andre emissioner)			X			Aktiviteterne i lokalplanområdet vil ikke i sig selv medføre luftforurening.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		X				Det øgede antal boliger vil medføre trafik til og fra området, og dermed emissioner.
<b>Støj (ekskl. trafik)</b>						
Støj			X			Arealet ligger i planlægningszone for vejstøj fra Bredstrupvej. Dette betyder, at arealet ikke bør anvendes til støjfølsom anvendelse (boliger eller lignende), før de mulige støjkloder er undersøgt nærmere. I det pågældende område etableres en støjafskærmning ud mod Bredstrupvej.
Vibrationer			X			
<b>Klimatiske faktorer</b>						
Eventuel påvirkning af klima			X			
<b>Kulturarv</b>						

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
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger			X			
Kirker			X			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger			X			
<b>Ressourcer og affald</b>						
Arealforbrug			X			
Energiforbrug (ekskl. trafik)		X				Der vil blive et energiforbrug i forbindelse med opførelse af byggeri, nye vejadgange og parkering. Herefter vil der blive energiforbrug i de nye bygninger.
Vandforbrug		X				Der vil blive vandforbrug i de nye bygninger.
Produkter, materialer, råstoffer		X				Der vil blive et forbrug af materialer til opførelse af de nye huse og tilhørende anlæg. Der vil være et forbrug af materialer til vedligeholdelse og et forbrug af produkter i de enkelte bygninger.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X			
Affald, genanvendelse			X			
<b>Visuel effekt</b>						
Arkitektonisk udtryk			X			Der vil maksimalt blive bygget i 1 plan
Lys og/eller refleksioner			X			
<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 indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold			X			
Påvirkning af erhvervsliv				X		Lokalplanen udlægger mulighed for opførelse af nyt byggeri til boliger samt erhverv. Begge dele styrker erhvervslivet i form af øget omsætning og øget arbejdskraft.

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

**Konklusion**

Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om Tillæg nr 1 til lokalplan nr. 272 for Bredstrupvej påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

Tillæg nr 1 til lokalplan nr. 272 for Bredstrupvej er blevet screenet i forhold til biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Lokalplanens arealudlæg omfatter ikke arealer, der i sig selv udløser en miljøvurdering, ifølge lovens bilag 3 og 4.

Screening er foretaget på baggrund af lokalplanens anvendelse og omfang af ny bebyggelse.

Fredericia Kommune har screenet lokalplanen ud fra parametrene: Befolkning og sundhed, biologisk mangfoldighed, landskab og jordbund, vand, luft, støj, trafik, klimatiske faktorer, kulturarv, ressourcer og affald, visuel effekt, sikkerhed og socioøkonomiske effekter.

Lokalplanområdet ligger indenfor en planlægningszone for vejstøj fra Bredstrupvej. Der etableres støjafskærmning mellem Bredstrupvej og boligbebyggelsen, hvorved støjbelastningen overholder gældende bestemmelser.

På baggrund af identificeringen af de beskrevne miljøproblemer har Fredericia Kommune besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af Tillæg nr 1 til lokalplan nr. 272 for Bredstrupvej i forhold til lokalplanområdet.





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

fredericia.dk  
kommunen@fredericia.dk  
tlf: 72 10 70 00