

Lokalplan 365

Rasteplads ved Dronningens Kvarter, Taulov



KLADDE

**Fredericia
Kommune**



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	3
Lokalplanens hovedtræk	4
Anden planlægning	8
Anden lovgivning	13
Servitutter	15
Ekspropriation	16
Miljøvurdering	17
Bestemmelser	18
§1 Formål	19
§2 Område og zonestatus	20
§3 Anvendelse	21
§4 Udstykning	22
§5 Vej, sti og parkering	23
§6 Tekniske anlæg og forsyning	24
§7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	26

§ 9 Ubebyggede arealer	30
§ 10 Terrænregulering	31
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	32
§ 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	33
§ 13 Grundejerforening	34
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	35
Vedtagelsespåtegning	37
Kortbilag	38
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	39
Bilag 2 - Luftfoto	40
Bilag 3 - Eksisterende forhold	41
Bilag 4 - Fremtidige forhold	42
Miljøscreening	43
Miljøscreeningsbilag	44

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang, placering og udformning, veje og stier, parkering, 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 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. Lokalplanforslaget skal annonceres og fremlægges offentligt. Indkomne bemærkninger fra høringsperioden skal indgå i kommunens videre overvejelser, men det er alene Fredericia Kommune der afgør, om bemærkningerne skal medføre ændringer, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen skal den indberettes til Plandata.dk, hvor den vil være offentligt tilgængelig.

En lokalplan består af to afsnit. I afsnittet "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning. Redegørelsen tjener til forståelse af lokalplanen og dens bestemmelser og gør rede for de bagvedliggende undersøgelser.

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige regulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere.

De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, eksisterende og ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for beplantning, belægning skiltning, facadebelysning og øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Desuden indeholder afsnittet bestemmelser for lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre etablering af en rasteplads med servicefaciliteter i form af tankanlæg, vaskehal og restauranter.

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er, at Fredericia Kommune har udbudt grunden ved Dronningens Kvarter, tæt på motorvejsafkørsel 61 og Arla Foods, til salg, med henblik på at udvikle området så det kan tilbyde, især bilister, muligheder for at tanke og købe et hurtigt måltid.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område der ligger i umiddelbar tilknytning til motorvej E20 og Arla Foods. Lokalplanområdet afgrænses af Skærbækvej mod vest, Dronningens Kvarter mod syd og øst og nord for lokalplanområdet forventes, inden for en kortere årrække, anlæggelsen af en ny motorvejsrampe ved afkørsel 61.

Lokalplanområdet omfatter en del af jordstykke/ matr. nr. 11v Børup By, Taulov, som ejes af Fredericia Kommune. Området er ca. 14.000 m² stort og henligger i dag som græsareal.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone men overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Intentionen med planen er, at give mulighed for etablering af en rastepads med servicefaciliteter for bilister og chauffører, hvilket vil højne Taulov som knudepunkt. Med planen tilgodeses et behov for bilister for at kunne holde hvil og spise lidt mad i forbindelse med kørsel på motorvejen, samtidig med at borgerne og medarbejderne på virksomhederne i Taulov-området også vil kunne nyde godt af flere spisemuligheder, bilvask mv.

Anvendelse og disponering

Lokalplanområdet må anvendes til erhvervsformål i form af rastepads med mulighed for at opføre fast food restauranter, tankanlæg ladestandere til el-biler og vaskehal.

Langs Skærbækvejens udvidelse og den kommende motorvejsrampe pålægges byggeplaner på hhv. 10 og 35 m som skal friholdes for bebyggelse, parkering mv. Bebyggelse skal desuden placeres således, at respektafstand til Energinets højspændingskabel, der løber hen over grunden, respekteres. På arealerne langs Skærbækvej og den kommende motorvejsrampe etableres beplantning.



Eksempel på mulig udnyttelse og disponering af grunden.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Ind- og udkørsel til lokalplanområdet foregår fra Dronningens Kvarter. Inden for lokalplanområdet anlægges veje og parkeringspladser til hhv. personbiler og lastbiler med fokus på trafiksikkerhed for de gående, der færdes på arealet, og således der sikres gode manøvre- og oversigtsforhold.

Udstykning

Lokalplanområdet kan udstykkes. Hvis der i området ønskes sokkeludstyknings, eksempelvis af restauranterne, skal det sikres at der etableres et passende antal parkeringspladser som del af et fælles parkeringsareal.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet må ikke overstige 15, og bebyggelse må maksimalt opføres i 8,5 m højde. Derudover må opføres én skiltepylon i en højde af maksimalt 35 m og ved indkørslen til lokalplanområdet må opstilles yderligere én skiltepylon på maksimalt 6 m højde.

Det er samtidig hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet. Derfor er der i lokalplanen indskrevet bestemmelser omkring bl.a. materialer og skiltning.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje og parkering, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder, gerne med naturpræg. Arealerne langs med Skærbækvej og motorvejen skal fremstå tilplantet, eksempelvis med trægrupper, for at højne det visuelle udtryk langs det overordnede vejnet, samtidig med, at ønsket om synlighed for aktørerne inden for lokalplanområdet, respekteres.

Terrænregulering

Lokalplanområdets nord-vestligste del er terrænmæssigt formet som en mindre bakke stigende fra kote 34,5 til ca. kote 38,5. Terrænet er sandsynligvis ikke oprindeligt men muligvis opstået ved opfyld. Der må derfor gerne terrænreguleres og fjernes jord i det omfang det er nødvendigt af hensyn til at opnå en hensigtsmæssig udnyttelse af arealet.

Dog må terrænet inden for lokalplanområdet ikke moduleres så det bliver højere end maksimalt kote 36,5. Ved terrænregulering skal udjævning mod omgivende terræn være blødt afrundet og med lave hældninger.

Grundejerforening

Udstykses området skal der stiftes en grundejerforening når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt. Det er grundejerforeningens forpligtelse, at ren- og vedligeholde veje, parkerings- og øvrige fællesarealer inden for lokalplanområdet.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde TD.E.3. Erhverv, Dronningens Kvarter. Rammens samlede størrelse er på ca. 150 ha og er udlagt til erhverv i miljøklasse 1-5, primært virksomheder med stort arealbehov og behov for en central placering i forhold til det overordnede vejnet. Lokalplanområdet er, blandt andet som følge af Vejdirektoratets arealreservation til udbygning af rampeanlægget ved afkørsel 61, omfangsmæssigt reduceret til et areal på ca. 14.000 km². Der er således tale om et restareal, som ikke egner sig til virksomheder med stort arealbehov. En rasteplads, som med tankanlæg og spisemuligheder henvender sig til motorvejens brugere, vurderes at have behov for en central placering i forhold til det overordnede vejnet.

Der er formuleret en målsætning i rammen om, at der skal gøres en særlig indsats med beplantning mod områdets overordnede veje. Der er derfor medtaget bestemmelser i lokalplanen, som sikrer etablering af beplantning mod Skærbækvej og motorvejen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 160, Stormejeri i Taulov, vedtaget den 2. februar 1998 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 160 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, bagved eksisterende bebyggelse og bevoksning, i en afstand af ca. 2 km fra kysten. Nærmeste bebyggelse er Arla Foods, stormejeri, med tilladelse til byggeri i op til 25 m højde og et mindre areal må bebygges i op til 40 m højde.

Landskabet er svagt skrånende mod kysten. Terrænet fra Kolding Landevej mod kysten er jævnt til let bølget og i de kystnære dele er det præget af dybe erosionsdale og slugter orienteret mod kysten. Kyststrækningen er præget af smalle strande og bakkede fligede skovklædte kyster, stedvist med stejle kystklinter.

Lillebælt er på strækningen kendetegnet ved det smalle bælt og et visuelt samspil med de modstående kyster på den anden side af bæltet. Det visuelle samspil mellem land og vand er på grund af de mange kystnære skove og de stejle skrænter overvejende begrænset til de helt kystnære områder, hvorfor det vurderes, at bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke vil være synligt fra kysten eller fra vandet. Pylonen vil muligvis kunne skimtes fra Hindsgavl halvøen, som er beliggende ca. 3,5 km fra lokalplanområdet, men den vil pga. afstanden og placeringen tæt ved stormejeriet, ikke fremtræde som noget markant element i landskabet.

Det påtænkte byggeri inden for lokalplanområdet vurderes derfor ikke at have væsentlig påvirkning af kystlandskabet.

Habitatdirektivet

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, og de kaldes derfor i daglig tale for bilag IV-arter. Alle former for forsætlig indfangning eller drab på bilag IV-arter er ulovlig. Derudover er forsætlig forstyrrelse af disse arter, især i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt.

I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. De relevante arter for lokalplanområdet er stor vandsalamander, dværgflagermus, vandflagermus, markfirben, sydflagermus og brunflagermus.

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for lokalplanområdet. Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke levevilkårene for de nævnte arter i negativ retning, da levestederne i forvejen må forventes at være begrænsede som følge af at arealet i dag fremstår som slået græsareal.

Klima og bæredygtighed

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 39

Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kommunen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

Der er i lokalplanen ikke indarbejdet særlige bestemmelser omkring klimatilpasning, men lokalplanen muliggør, at der etableres "grønne tage". "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedum-arter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og aflaster dermed spildevandssystemet. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren. Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl.

Med henvisning til kommunens klimatilpasningsstrategi opfordrer Fredericia Kommune desuden til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser, men der indvindes ikke drikkevand i området. Den påtænkte anvendelse forventes ikke at påvirke drikkevandsinteresserne væsentligt.

Støj

Trafikstøj

Lokalplanområdet ligger inden for støjbelastede arealer langs motorvejen og Skærbækvej. Ved opførelse af byggeri skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Hvis der etableres udendørs opholdsarealer, eksempelvis udendørs servering ved restauranterne, skal disse skærmes så de ikke udsættes for støj fra vejtrafik der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det kan eksempelvis foregå ved at placere serveringsarealet således i forhold til bygningen, at bygningen virker som støjskærm mod Skærbækvej og motorvejen eller ved etablering af anden støjafskærmning.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig inden for lokalplanområdet, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger 60dB(A).

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der er udlagt til kollektiv varmforsyning. Aktuelt forsyningselskab i området er Dansk Gas Distribution A/S (Tidligere DONG energy).

Spildevand

Lokalplanområdet er, omfattet af Fredericia Kommunes spildevandsplan, og området er udlagt til separatkloakering.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage spildevand fra kælderplan uden installation af pumpe i kælderen. Eventuel pumpe installeres på bygherres regning.

Tag- og overfladevand

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til den befæstelsesgrad der er angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der, inden for den enkelte matrikel, etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal som overstiger befæstelsesgraden.

Befæstede arealer er bebyggede arealer og arealer med en belægning eller overfladebehandling, som forhindrer den naturlige nedsivning og dermed forøger den overfladiske afstrømning, dvs. hvor vandet strømmer af f.eks. tagflader, asfalterede og flisebelagte områder.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage tag- og overfladevand fra kælderplan uden installation af pumpe i kælderen. Eventuel pumpe installeres på bygherres regning.

Renovation/affald

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og affaldsbekendtgørelsens regler.

Anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse kan afhænge af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder. Hvilke det i givet fald drejer sig om, vil fremgå af dette afsnit.

Trafik

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg inkl. afmærkning, overkørsler m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).

Enhver form for anlæg eller regulering i det byggelinjepålagte areal langs med motorvejen kræver dispensation fra Vejdirektoratet.

Arkæologiske forhold

Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren forud for igangsætning af anlægsarbejder anmode Vejle Museum om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og Vejle Museum skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens §§ 26 og 27.

Jordforurening

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse vil der blive taget stilling til områdeklassificering efter Jordforureningsloven.

Den til enhver tid gældende kortlægning efter Jordforureningsloven kan ses på Fredericia Kommunes hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og Fredericia Kommune straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for området

kortlægning og det aktuelle projekt.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes gældende Regulativ for erhvervsaffald.

Servitutter

I gennem og tæt ved lokalplanområdet løber flere forsyningsledninger i form af gastransmissionsledning, varmetransmissionsledning, vandledning, højspændingskabel og andre el-kabler. Derudover er der tinglyst flere tilstandsservitutter i form af vejbyggelinjer. En samlet servitutredegørelse er vedlagt lokalplanen som bilag.

I relation til gastransmissionsledningen er der en observationszone (Class Location zone) på 200 m fra transmissionsledningen. Denne zone betyder, at kommunerne ved planlægning inden for denne zone er pligtig til at sende planforslag i høring hos ejeren af en given ledning. Forud for udarbejdelsen af lokalplanen har Fredericia Kommune kontaktet Energinet med henblik på at vurdere muligheden for realisering af planen inden for observationszonen. På baggrund af oplysningerne om forventet antal besøgende på pladsen pr. dag og lokalplanrådets disponering, har Energinet vurderet, at anvendelsen ikke er problematisk.

I relation til højspændingskablet er der tinglyst en deklaration for et 4 m bredt bælte langs med kabelanlægget. Anlæg og terrænændringer inden for det tinglyste deklaratonsbælte kræver tilladelse fra Energinet.

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for, at indhente oplysninger om samtlige tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Ekspropriation

Planlovens § 47 gør det muligt for byrådet at ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, eksempelvis lejekontrakter, hvis der foreligger en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan og hvis der er afsat økonomi til projektet. Formålet med en ekspropriation skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis virkeliggørelse af lokalplanen kan opnås med en frivillig aftale med den berørte lodsejer, eller hvis lodsejeren eller nogen, lodsejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der ikke eksproprieres. Derudover er det en betingelse for ekspropriation, at der skal være et aktuelt behov for realisering af lokalplanen. Ved ekspropriation skal der foretages en afvejning mellem de almene samfundsinteresser og tyngden af disse, i forhold til indgrebets betydning for ejeren af den ejendom, der skal eksproprieres.

Byrådets mulighed for at ekspropriere bortfalder, hvis ekspropriationsbeslutningen ikke er truffet inden 5 år efter at planen er offentligt bekendtgjort.

Miljøvurdering

Planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som giver mulighed for opførelse af store og miljøbelastende projekter opført i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. Miljørapport kan undlades for planer, som kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer i gældende planer og hvis de ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at afgøre om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da der er tale om en plan for et mindre område på lokalt plan, som ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen er vedlagt planforslaget som bilag og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 365 Rasteplads ved Dronningens Kvarter, Taulov

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

Formål

§1.1 .

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for etablering af en rastepads tæt på motorvejen med servicestation, tankanlæg, vaskehal, ladestation for elbiler og restauranter,
- at sikre en vejtilslutning til lokalplanområdet, der ikke medfører fremkommelighedsproblemer for trafikken på Dronningens Kvarter,
- at sikre etablering af beplantning mod områdets overordnede veje under hensyntagen til virksomheders ønske om synlighed.

Område og zonestatus

§2.1 Område

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter del af jordstykke/matrikelnummer 11v, Børup By, Taulov.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 1. august 2019 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

§2.2 Zone

Lokalplanområdet ligger i landzone. Arealet overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Anvendelse

§3.1 .

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i form af servicestation med tilhørende kiosk, vaskehal, ladestation til elbiler, p-pladser, og andre servicefunktioner, der er begrundet i områdets karakter som rasteplads. Der må maksimalt etableres to madudsalgssteder/ restauranter.

Udstykning

§4.1 .

Lokalplanområdet må udstykkes.

Udstykning må desuden ske som sokkeludstyknig.

Ved sokkeludstyknig skal grundene tildeles ideelle andele af delområdets fælles fri- og opholdsarealer, samt ligefrem proportionale andele af delområdets fælles parkeringsarealer.

§5 Vej sti og parkering

§5.1 .

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra tilslutning til Dronningens Kvarter, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.2 .

Der udlægges areal til vej i et omfang, der sikrer mulighed for kørsel med last- og tankbiler.

§5.3 .

Til hver restaurant skal der som minimum etableres 1 p-plads pr. 10 siddepladser.

Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler.

Kommentar

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser fastsættes ifm. byggesagsbehandling.

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1 .

Kabler, rør og ledninger til områdets tekniske forsyning skal fremføres som jordkabler.

§6.2 .

Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af omgivende veje og naboarealer.

§6.3 .

Anlæg til indvinding af solenergi må ikke etableres på terræn, men skal integreres i bebyggelsens arkitektur.

§6.4 .

Overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes inden for lokalplanområdet.

Kommentar

Befæstelsesgraden fremgår af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Eventuelle regnvandsbassiner skal udføres som beskrevet i Fredericia Kommunes vejledning til etablering af regnvandsbassiner.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15. Grundens andel i fælles parkerings- og friarealer må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

§7.2 Højde

Bebyggelse må opføres i maksimalt én etage og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m. Undtaget herfra er én pylon med en maksimal højde på 35 m.

§7.3 Placering

På arealer, der fremtidigt forventes pålagt vejbyggelinjer, hhv. 10 m fra fremtidigt vejskel mod Skærbækvej og 35 m fra fremtidig E20 rampemidte, må der ikke etableres bebyggelse, anlægges parkering eller opsættes pylon. Arealer pålagt fremtidig byggelinje er vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1 Facader

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, træbeklædning, natursten, glas eller beton. Til facader må ikke anvendes pladebeklædning og der må ikke anvendes spejlglas og lignende reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ eller stenkompisitmateriale. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den enkelte facades areal.

Facader må desuden begrønnes med beplantning.

§8.2 .

Oplagring af varer og affald må kun ske i bygninger eller inden for visuelt afskærmede områder. Afskærmning af oplag og støjafskærmning af udendørs serveringsområder skal udformes som fast hegn og afskærmede med tæt beplantning mod offentlige veje.

Varegårde og støjafskærmning, der udføres som en integreret del af bygningen (fysisk sammenbygget), skal udføres i samme facademateriale som bygningen i øvrigt.

§8.3 .

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg, varmepumper udsugning og lignende på facader skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmede, så de ikke er synlige fra omgivende veje, fællesarealer og nabobebyggelse.

§8.4 Tage

Tage skal udføres som flade tage eller med ensidig taghældning på op til maksimalt 10 grader.

Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap eller ikke bølgede plademateriale.

Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

Mindre tagpartier som eksempelvis kviste, rytterlys eller lignende må udføres med anden taghældning og i andre materialer såsom metal, træ, stenkompisitmateriale og glas. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den samlede tagflades areal.

Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal/refleksionsværdi over 10.

§8.5 .

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på tage skal indgå i som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra omgivende veje, fællesarealer og nabobebyggelse. Tekniske anlæg skal være indeholdt i den maksimale bygningshøjde på 8,5 m.

§8.6 Anlæg til indvinding af solenergi

Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

8

§8.7 .

Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.

§8.8 .

Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

§8.9 .

Hvis anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

§8.10 .

Til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne. Solceller og lign. energiproducerende anlæg skal være antirefleksbehandlede.

§8.11 Skilte

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo.

§8.12 .

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Facadeskiltning skal gives en maks. størrelse på 10 m².

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Lysskilte må udføres med en maks. dybde på 0,25 m.

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

§8.13 .

Der må inden for lokalplanområdet opføres én skiltepylon med en maksimal højde på 35 m og en maksimal længde/bredde på 4 x 4 m. Pylonen må ikke placeres inden for arealer pålagt vejbyggelinjer som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Ved indkørslen til lokalplanområdet fra Dronningens Kvarter må opstilles én pylon med ét henvisningsskilt pr. virksomhed. Pylonen må maksimalt være 6 m høj og 1,5 m bred.

Placering af skiltepyloner skal godkendes af vejmyndigheden idet oversigtsforholdene skal tilgodeses.

§8.14 .

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

§8.15 .

Der må ikke opsættes bannere, flagstænger, løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1 .

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje, parkering og stier, skal fremstå som grønne områder tilsået med græs eller græs/urteblanding og beplantet med træer og evt. buske.

Eventuelle arealer til udendørs servering skal placeres i umiddelbar nærhed af madudsalgssteder.

På ubebyggede arealer må desuden etableres anlæg til håndtering af overfladevand.

§9.2 .

Oplagring af varer og affald må kun ske i bygninger eller inden for visuelt afskærmede områder. Afskærmning skal udformes som angivet i § 8.2

§9.3 .

Langs Skærbækvej og motorvejen skal der etableres beplantning i form af trægrupper i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Træplantningen skal bestå af en variation af træer, der i udvokset stand bliver minimum 10 m høje.

§9.4 .

Færdsels- og parkeringsarealer skal i nødvendigt omfang afskærmes med beplantning, således at eventuelle blændingsgener mod Skærbækvej, Dronningens Kvarter og motorvejen undgås.

Kommentar

Eventuelle regnvandsbassiner skal udformes som beskrevet i "Vejledning til etablering af regnvandsbassiner i Fredericia Kommune".

Kommentar

Nødvendigheden af afskærmning ift. blændingsgener vurderes af vejmyndigheden.

§ 10 Terrænregulering

§10.1 .

Inden for lokalplanområdet må der ske terrænregulering således, at intet punkt på grunden overstiger kote 36,5.

Terrænregulering skal foretages med en jævn hældning på maksimalt 1:4. En eventuel jordvold til hindring af blændingsgener må dog gives en hældning på maksimalt 1:2, og må delvist erstattes med en støttemur med en stejlere hældning. Støttemuren må ikke være synlig fra offentlig vej.

Ved terrænreguleringer skal sikres, at reguleringerne ikke ændrer overfladevandets naturlige afstrømning.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1 .

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Veje og parkeringsarealer inden for lokalplanområdet er anlagt. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.
- Den i §9.3 nævnte beplantning er etableret.
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.

Kommentar

Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for, at der stilles vilkår til færdiggørelsen inden for en fastsat frist, dog kun mod sikkerhedsstillelse.

§ 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§12.1 .

Lokalplan 160 Stormejeri i Taulov, vedtaget d. 2. februar 1998 af Fredericia Byråd, ophæves for det område lokalplan 365 omfatter ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 365.

§ 13 Grundejerforening

§13.1 .

Ved udstykning af området skal der stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal stiftes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt.

Grundejerforeningen skal forestå renhold og vedligeholdelse veje, stier og fællesarealer.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

§14.1 Lokalplanens retsvirkninger

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, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19)

Naboorientering

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt 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 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, inden for 5 år efter at lokalplanen er offentligt bekendtgjort, beslutte at ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

§14.2 Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af Fredericia Kommune endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder de 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 en foregribelse af den endelige plans indhold.

Når indsigelsesfristen til lokalplanforslaget er udløbet, 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, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser til lokalplanens indhold, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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

Vedtagelsespåtegning

§16.1 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

[xx.xxx 20xx]

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broe
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden



[xx.xxx 20xx - xx.xxx 20xx]

Kortbilag

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune



KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING

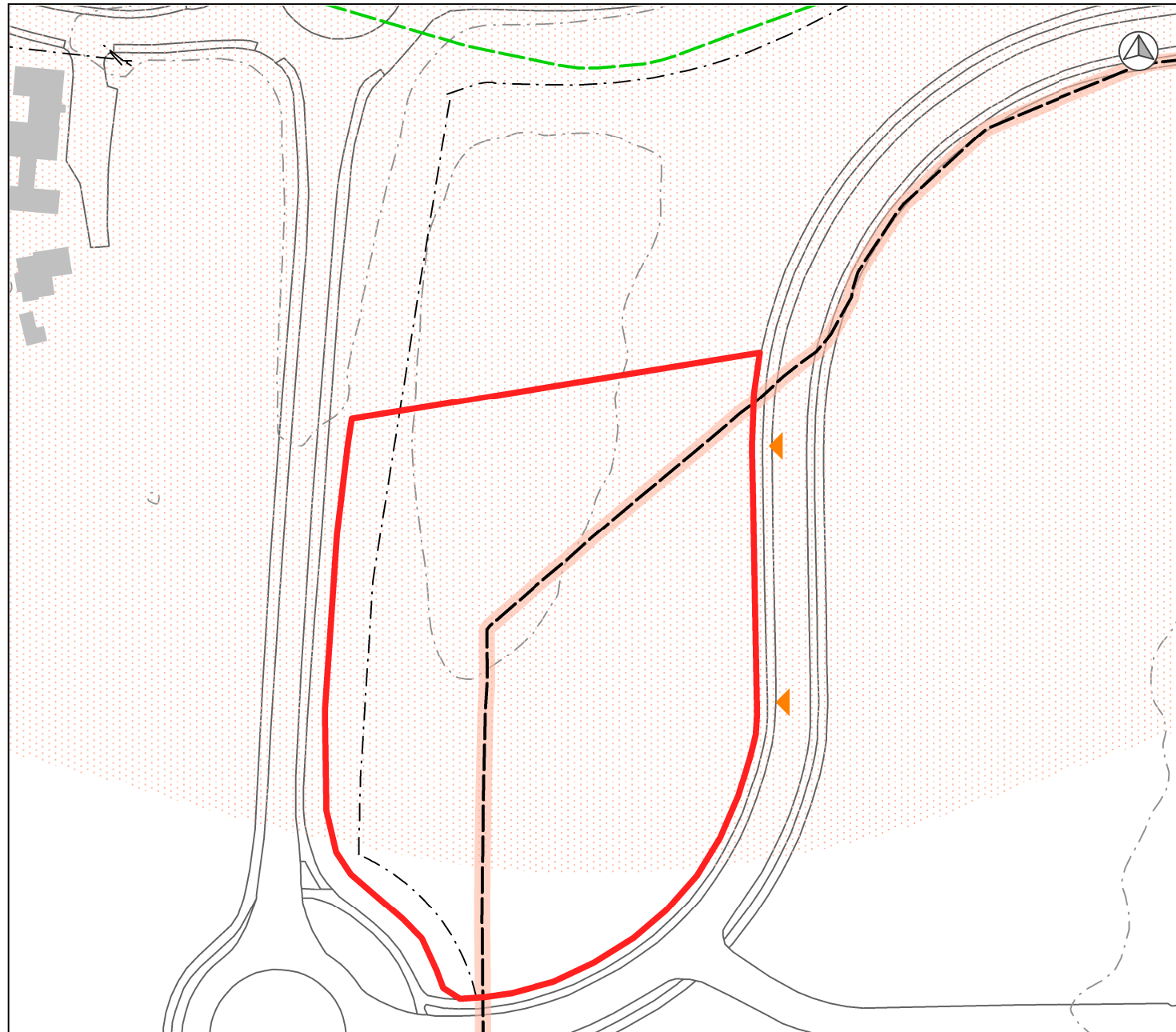


Lokalplanafgrænsning


Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

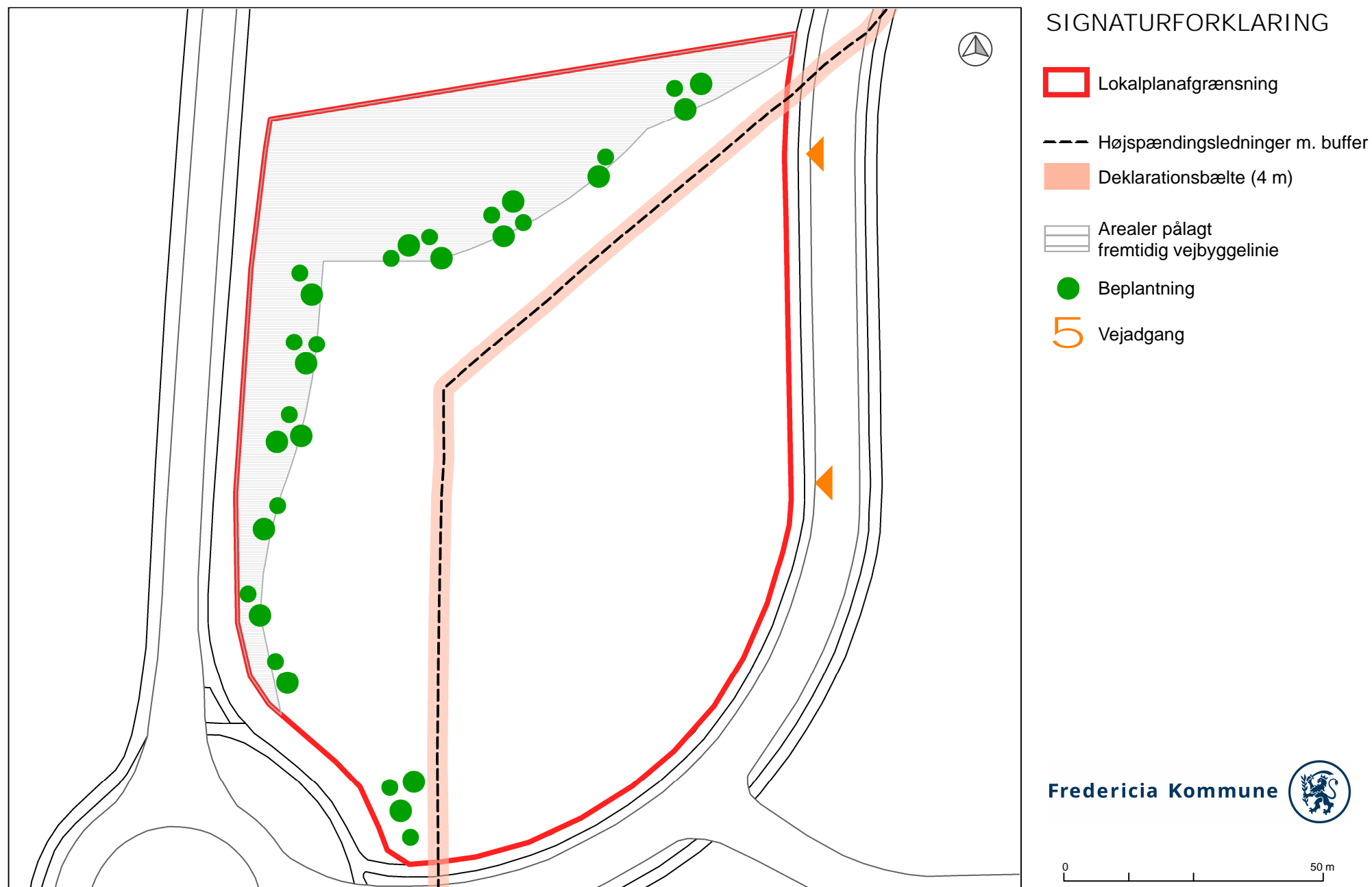
-  Lokalplanafgrensning
-  Eksisterende bygninger
-  Vejbyggelinier
-  Højdekurver
-  Højspændingsledninger
-  Deklarationsbælte (4 m)
-  Hovedgasledning
-  Observationszone (class location)

Fredericia Kommune



0 75 m

KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



Miljøscreening

Miljøscreeningsbilag

Bilagsliste

Bilag 1 - Miljøscreeningsbilag

Bilag 1

Miljøscreeningsbilag

Miljøoplysnings- og screeningskema

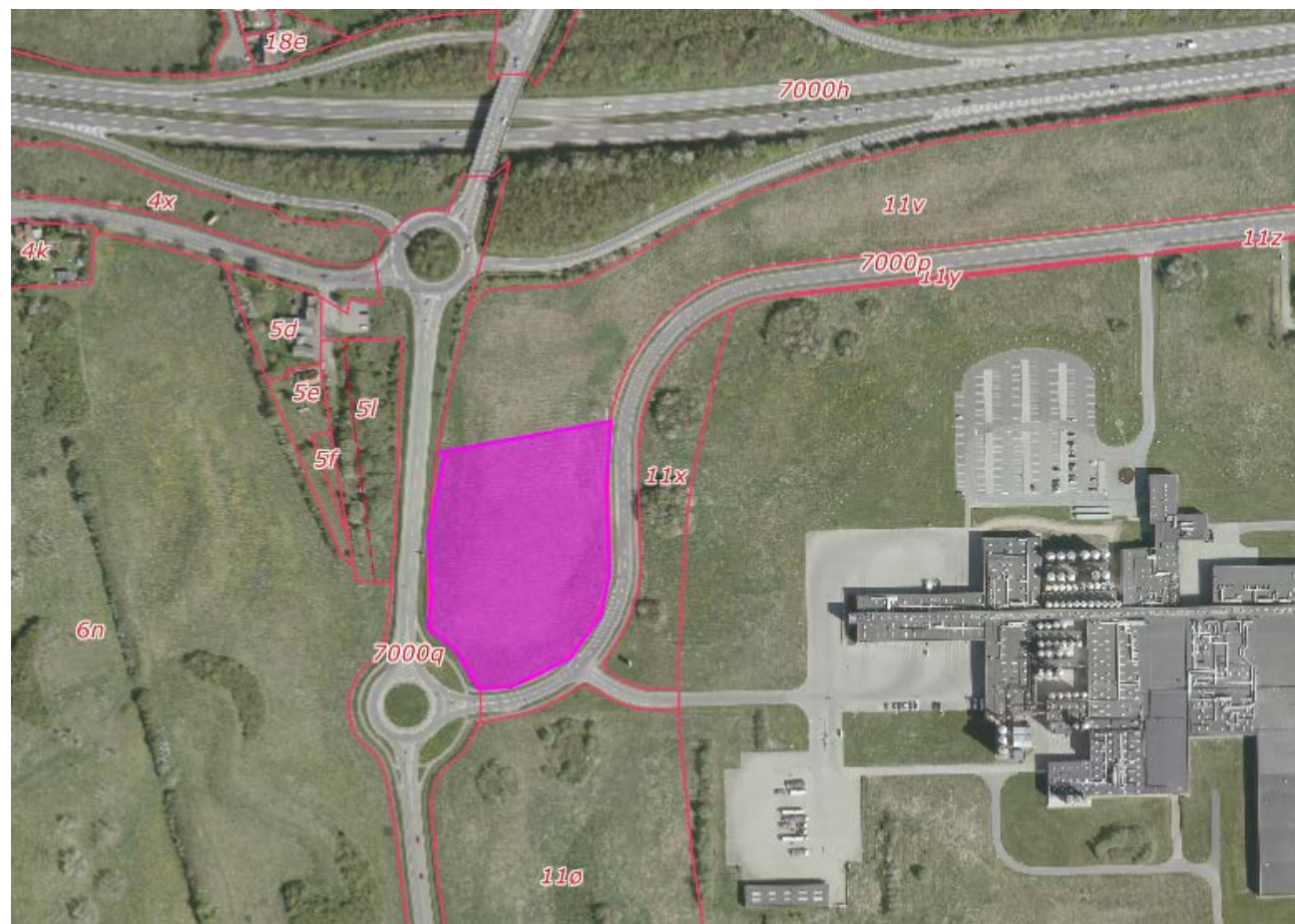
Plan nr.:	Lokalplan 365 Rasteplads, Taulov
Planens formål	<p>Formålet med lokalplanen er</p> <ul style="list-style-type: none">• at give mulighed for etablering af en rasteplads tæt på motorvejen med servicestation, vaskehal, ladestation for elbiler og restauranter,• at sikre en vejtilslutning til lokalplanområdet, der ikke medfører fremkommelighedsproblemer for trafikken på Dronningens Kvarter,• at sikre etablering af beplantning mod områdets overordnede veje under hensyntagen til virksomheders ønske om synlighed. <p>Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortet nedenfor, og omfatter del af jordstykke/matrikelnummer 11v, Børup By, Taulov, ca. 14.000 kvm. Lokalplanområdet ligger i landzone. Arealet overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.</p> <p>Anvendelse Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i form af servicestation med tilhørende kiosk, tankanlæg, vaskehal, ladestation til elbiler, p-pladser, restauranter og andre servicefunktioner, der er begrundet i områdets karakter som rasteplads.</p> <p>Trafikale forhold Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra tilslutning til Dronningens kvarter.</p> <p>Bebyggelse og anlæg Maks. Bebyggelsesprocent 15 Maks. Bygningshøjde: 8,5 m – dog må opsættes pylon med maks højde på 35 m.</p> <p>Grundvand og drikkevandsinteresser Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser, men der indvindes ikke drikkevand i området.</p> <p>Den kystnære del af byzonen Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og skov ca. 2 km fra kysten. Hverken bebyggelsens omfang, som er begrænset til en maksimal højde på 8,5 m eller pylonens højde, som er begrænset til en højde på 35 m vurderes at være synlig fra kysten eller have betydning for kystlandskabet. Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.</p> <p>Habitatdirektivet Ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for lokalplanområdet. Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke levevilkårene for de nævnte arter i negativ retning, da levestederne i forvejen må forventes at være begrænsede som følge af at arealet i dag fremstår som slået græsareal.</p> <p>Eksisterende plangrundlag Området er i dag omfattet af lokalplan 160 Stormejeri i Taulov, som udlægger arealet til grønt område og til landbrugsformål. Arealet ligger i</p>

landzone og må ifølge gældende lokalplan ikke bebygges. Den ønskede anvendelse er ikke i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i den gældende lokalplan, hvorfor udarbejdelsen af en ny, og dermed aflysning af en del af den gældende, lokalplan vil være nødvendig.

Området er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af kommuneplanramme TD.E.3 Erhverv, Dronningens Kvarter, som udlægger området til erhverv i miljøklasse 1-5, primært virksomheder med stort arealbehov og behov for central placering i forhold til det overordnede vejnet og med højst tilladelig støj på 60dB.

Samtidig er det målet inden for rammen at der gøres en særlig indsats med beplantning mod områdets overordnede veje og at sikre områdets visuelle udtryk gennem krav til beplantning, byggeriets udseende og materialevalg samt tilpasning til omgivelserne.

Skemaet er udfyldt med udgangspunkt i den gældende lokalplan (LP160) som 0-alternativ.



Skema status		Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A			
Team Plan	B	30/01 - 2019	tenr	
Miljøvurderingsgruppen	C	02/02 - 2019	tenr	
Rev. af projekt	D			

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Befolkning og sundhed						
<p>Indendørs støjpåvirkning</p> <p><i>Vil planen medføre, at der sker ændringer i den eksisterende indendørs støjpåvirkning? Hvis de til enhver tid gældende støjgrænser ikke kan overholdes, skal lokalplanen indeholde krav om støjbegrænsende foranstaltninger. Jf kommuneplanens gennernelle rammer for lokalplanlægning. Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger</i></p>			X			Boligen, som ligger umiddelbart vest for Skærbækvej kan potentielt blive generet af støj fra aktiviteter inden for lokalplanområdet. Det vurderes at der ikke er nok tilgængelig viden om præcis hvilke aktiviteter og hvilke støjklider der kan være tale om, hvorfor en støjreddegørelse ikke vil være retvisende. Ejendommen forventes eksproprieret ved en fremtidig udvidelse af rampeanlægget til motorvejen.
<p>Menneskers sundhedstilstand</p> <p><i>Fx sundhed, belastningsfaktorer såsom støj, stresspåvirkning, Er der grundlag for et godt nærmiljø med klare tilhørsforhold?</i></p>	X					
<p>Svage grupper (f.eks. handicappede)</p>	X					
<p>Friluftsliv/rekreative interesser</p> <p><i>Fremmer eller hindrer planen offentlighedens adgang til grønne områder, strand, boldbaner, natur? Skaber planen mulighed for nye, udendørs ophold?</i></p>		X				

Begrænsninger og gener overfor befolkningen <i>Selv om alle grænseværdier og regler overholdes, kan der være gener overfor naboer eller den øvrige befolkning, fx i form af skyggepåvirkning fra byggeri, begrænsende udsigt, ekstra trafik i området, støjende aktiviteter.</i> <i>Planens konsekvenser for nærområdets beboere.</i>			X		En rasteplads vil generere en øget mængde trafik, som kan være generende for de omkringliggende ejendomme. Set i sammenhæng med den eksisterende trafik fra hhv. motorvej E20 og trafikken til Arla, skønnes den øgede trafik at give en mindre påvirkning.
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)					
Dyreliv		X			Den gældende lokalplan 160 giver mulighed for skovagtig tilplantning af området. Men i praksis fremstår området som et dyrket areal og uden særlig værdi for dyrelivet.
Planteliv, <i>Biotoper (særlige arter, eller større bestande)</i>			X		Den gældende lokalplan 160 giver mulighed for skovagtig tilplantning af området. Men i praksis fremstår området som et dyrket areal uden særligt naturindhold.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper		X			I Fredericia Kommune er hele kommunens areal udpeget som muligt levested for Bilag 4-arter. Da en stor del af arealet er dyrket eller har været dyrket indtil for nylig må det forventes at tilstedeværelsen af de nævnte arter er begrænset. Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke levevilkårene for de nævnte arter i negativ retning, da levestederne i forvejen må forventes at være begrænsede.
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	X				
Økologiske forbindelseslinjer	X				
Beskyttede naturtyper	X				
Beskyttede vandløb	X				
Grønne områder			X		Den gældende lokalplan 160 giver mulighed for skovagtig tilplantning af området. Men i praksis fremstår området som et dyrket areal og uden særlig værdi som grønt område. I kommuneplanrammen er det målet at der gøres en

						særlig indsats med beplantning mod områdets overordnede veje og at sikre områdets visuelle udtryk gennem krav til beplantning. Derfor indskrives det i lokalplan 365 bestemmelser omkring beplantning, således der sker en vis begrønning af området.
Bygge- og beskyttelseslinjer <i>Tjek for NBL § 15, 16, 17, 18, 19. Er der interessekonflikter? NST er myndighed ang. forhold vedr. § 15.</i>		X				
Skovrejsning/skovnedlæggelse <i>Påvirker planen muligheden for fremtidig skovrejsning/nedlæggelse positivt eller negativt?</i>	X					
Fredninger	X					
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi <i>Vurder om planen påvirker værdifulde landskabstræk og sammenhænge. Jf. kommuneplanen</i>	X					
Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder i det åbne land <i>Vurder om planen påvirker særligt værdifulde landskabstræk, National geologiske interesseområder og landskabsparker, jf. kommuneplanen</i>	X					
Råstofområder	X					
Jordforurening <i>Er området kortlagt? V1, V2. Hvad ved vi? Tjek Regionens oplysninger. Søg en forurennet grund www.regionsyddanmark.dk Se under jordforurening.</i>		X				
Risiko for forurening <i>Afvejes. Er der risiko for at planen skaber en ny jordforurening?</i>			X			Tankanlæg udgør en risiko for jordforurening. Miljøforholdene reguleres i bekendtgørelse nr. 555 af 09/06/2001 Bekendtgørelse om forebyggelse af jord- og grundvandsforurening fra benzin- og dieselsalgslæg (Benzinstationsbekendtgørelsen)
Jordhåndtering/flytning		X				Overskudsjord søges indbygget i området.

Hvad sker der med eventuel overskudsjord? Er projektområdet områdeklassificeret? Er området udtaget? Analysefrit? Skal der udarbejdes jordhåndteringsplan?						
Vand, klimatilpasning						
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder <i>Hvordan håndteres overfladevand? Hvordan påvirker planen vandløbene?</i>		X				Afledning af overfladevand fra kørearealer skal tilkobles olie- og benzinudskilleranlæg som anført i praksisafsnittet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan.
Udledning af spildevand <i>Er området med i spildevandsplanen? Er vi i det åbne land? Medfører planen at der produceres store mængder spildevand og er der tilstrækkelig kapacitet? Tager planen højde for at spildevand håndteres forsvarligt og korrekt?</i>		X				Området er separatkloakeret. Udledning af spildevand fra vaskehallen skal reguleres i en tilslutningstilladelse. Afløb fra køkkenfaciliteter i fastfoodrestauranterne skal forsynes med fedtudskillere. Der er 350-400 meter til nærmeste hovedkloak. Det ville først skulle laves, inden der er tilslutningsmuligheder.
Grundvandsforhold og risiko for forurening af grundvandsressourcen <i>Hvordan påvirker planen områdets grundvandsforhold? Indvindes der drikkevand i området? Er området beliggende i et indvindingsopland til et alment vandværk? Er området udpeget som OSD?</i>		X				Der indvindes ikke drikkevand i området.
Klimatilpasning <i>Er der risiko for at området oversvømmes ved ekstremregnhændelser, skybrud? Ligger området kystnært? Er der risiko for oversvømmelse fra havet? Jf klimatilpasningsplanen. Hvilke klimatilpasningstiltag gøres der i projektområdet?</i>		X				
Trafik						
Trafikafvikling/belastning <i>Fx tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cyklende og gående. Øget trafikmængde?</i>		X				

<p>Støj (biler, lastbiler, jernbane). Jf. kommuneplanen</p> <p><i>Ved planlægning for støjfølsom anvendelse i nærheden af større veje skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overstiger kommuneplanens vejledende støjgrænser:</i></p> <p><i>Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.: Lden 53 dB</i></p> <p><i>Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker: Lden 58 dB</i></p> <p><i>Hoteller, kontorer mv.: Lden 63 dB</i></p> <p><i>Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger</i></p>		X			Området udlægges ikke til støjfølsom anvendelse.
<p>Energiforbrug</p> <p><i>Fx xxx.</i></p>		X			
<p>Sikkerhed</p> <p><i>Færdselsarealer: fx sikres der velafgærsede vej- og stiftorløb med udsyn og overblik? Sikres overskuelige parkeringsforhold?</i></p> <p><i>Belysning: fx sikres der tilstrækkelig belysning, særligt på stier, tilpasset områdets karakter?</i></p> <p><i>Vil området opleves som et trygt og sikkert sted at færdes?</i></p>		X			
<p>Risiko for ulykker</p>		X			
Luft					
<p>Luftforurening</p> <p><i>Fx - sundhedsskadelige stoffer kvælstofoxider (NOx), svovl, lette kulbrinter (VOC mm).</i></p> <p><i>- lugt</i></p> <p><i>- partikler (støv)</i></p> <p><i>- brændeovne</i></p>			X		<p>En rasteplads vil generere en øget mængde trafik, som vil bidrage negativt til luftforureningen i området. Set i sammenhæng med den eksisterende trafik fra hhv. motorvej E20 og trafikken til Arla, skønnes den øgede trafik at give en mindre påvirkning.</p> <p>Luft fra udsugningsanlæg fra køkkenerne i fastfood restauranterne kan medføre madlugt i omgivelserne. Dette skal imødekommes ved montering af korrekte filtre og afkast fra udsugningsanlæggene.</p>
<p>Emissioner fra eventuel trafik til og fra området</p> <p><i>Øger planen emissioner fra trafikken? Er det negativt? Hvornår vil</i></p>			X		<p>En rasteplads vil generere en øget mængde trafik, som vil bidrage negativt til emissioner i området. Set</p>

det være positivt? Bliver det håndteret i planen, hvis det er negativt?						i sammenhæng med den eksisterende trafik fra hhv. motorvej E20 og trafikken til Arla, skønnes den øgede trafik at give en mindre påvirkning.
Støj (ekskl. trafik)						
Støj (støjforurening ud over vejledende grænseværdier) <i>Fx virksomhedsstøj, støjende fritidsanlæg, vindmøller</i> <i>Ligger området tæt ved et i kommuneplanen udlagt stilleområde?</i>		X				
Vibrationer		X				
Klimatiske faktorer						
Eventuel påvirkning af klima <i>Kan planens realisering have en positiv/negativ indflydelse på klimaet, ved:</i> <i>- udledning af CO2 fra trafik, industri, boliger</i> <i>- genbrug af regnvand</i> <i>- forsinkelse af regnvand (ex. grønne tage, mindre flisearealer, nedsivning)</i>			X			En rasteplads vil generere en øget mængde trafik, som vil bidrage negativt til CO2 udledningen i området. Set i sammenhæng med den eksisterende trafik fra hhv. motorvej E20 og trafikken til Arla, skønnes den øgede trafik at give en mindre påvirkning.
Kulturarv						
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger <i>Sten- og jorddiger skal behandles efter museumslovens § 29a (det kræver en dispensation, hvis de skal nedlægges).</i> <i>Hvordan påvirker planen bevaringsværdige helheder, kulturmiljøer hvis sådanne findes i området? Indhent evt. udtalelse fra museet.</i>	X					
Kirker <i>Især betydning for visuel oplevelse. Er der kirkenær og – fjernomgivelser?</i>	X					
Fredede eller bevaringsværdige bygninger <i>Tjek kommunenplanens Bilag 1, hvis bygninger skal nedrives</i>	X					
Ressourcer og affald						

Arealforbrug <i>Udnyttes området effektivt? Hensigtsmæssigt? Inddrages landbrugsjord til byudvikling? Er der en eksisterende bebyggelse? Sker der en fortætning</i>			X			Der inddrages areal fra landzone til etableringen af rastepladsen.
Energiforbrug (ekskl. trafik) <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget energiforbrug til f.eks. opvarmning, belysning el.lign?</i>			X			Området er i den gældende lokalplan udlagt til grønt område. En ændret anvendelse til rasteplads med tankanlæg, vaskehal og fastfood restauranter vurderes at øge energiforbruget i området.
Vandforbrug <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget vandforbrug til f.eks. vanding eller procesvand fra industri? Er det væsentligt negativt? Medfører planen at den eksisterende kapacitet skal øges (nye boringer, udbygning af vandforsyning). Genanvendes vand?</i>			X			Området er i den gældende lokalplan udlagt til grønt område. En ændret anvendelse til rasteplads med tankanlæg, vaskehal og fastfood restauranter vurderes at øge vandforbruget i området.
Produkter, materialer, råstoffer <i>Anvendes nye produkter, materialer eller råstoffer som er tilstede i en begrænset ressource? Sker der genanvendelse af produkter, materialer? Anvendes bæredygtige produkter til realisering af planen?</i>	X					
Kemikalier, miljøfremmede stoffer <i>Medfører planen at der skal anvendes (miljøbelastende) stoffer som vi ellers ikke ville have haft brug for? (Ex. Skærbækværket).</i>	X					
Affald, genanvendelse	X					
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk		X				Lokalplanen stiller krav til byggeriets udseende og materialevalg.
Lys og/eller refleksioner <i>Fx Belysning, lysforurening, reflekterende materialer, sysindfald</i>		X				Lokalplanen stiller krav til, at der ikke må anvendes reflekterende materialer, og at belysning og trafik på rastepladsen ikke må oplyse naboer.
Sikkerhed						
Kriminalitet	X					
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X					Der er ikke tale om særligt risikofyldte processer og aktiviteter.

Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold <i>Skaber planen attraktive miljøer? Eller sker der en negativ påvirkning af samme? Sker der en påvirkning af sociale forhold, fx</i> <ul style="list-style-type: none"> - udeophold - legepladser - infrastruktur - sol- og skyggeforhold - udsigt - boligtyper/ - beboersammensætning - beliggenhed - funktion - typer af arbejdspladser? 	X				
Påvirkning af erhvervsliv <i>Fx flere/færre arbejdspladser? Flere/færre skoler, institutioner? Turisme?</i>		X			De nye fastfood restauranter vil bidrage med enkelte nye arbejdspladser i området.

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

Del B. Miljøscreeningsskema – Screeningsafgørelse

Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets *Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017*

Vurdering i forhold til lovens § 10

Kan planen påvirke et Natura 2000 område væsentligt? – **Nej**

Er planen omfattet af bilag 1 (VVM pligtige projekter) eller bilag 2 (måske VVM pligtige projekter) i Lov om miljøvurdering af planer og programmer? – **Nej**

Kan planen medføre en væsentlig påvirkning af miljøet ? – **Nej, se skema herunder.**

Der er gennemført en screening af planens påvirkning efter kriterierne i lovens §10 og bilag 3. Screeningen fremgår af skemaet herunder.

Screeningen omfatter både positive og negative effekter af planforslaget. Farverne der er anvendt i skemaerne er udelukkende et udtryk for et væsentlighedskriterium for miljøpåvirkningen, og farven indikerer således ikke om påvirkningen er positiv eller negativ.

Skemaet er et værktøj til at vurdere væsentligheden af planens miljøpåvirkning og beskriver planens karakteristik og kendetegnet ved den indvirkning og det område der bliver berørt.

Del B. Miljøscreeningsskema – Screeningsafgørelse
Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

Kan planen få væsentlig indvirkning på miljøet? Jf. lovens § 10 og lovens bilag 3

	Neutral /Ingen påvirkning	Mindre/ikke væsentlig påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Planens karakteristika				
Danner planen grundlag for projekter i et sådant omfang, at dette bør miljøvurderes?	X			
Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?	X			
Vil en realisering af planen medføre en forbedring af miljøet?	X			
Vil en realisering af planen medføre en forringelse af miljøet?	X			
Har en realisering af planen relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning? (fx miljøbeskyttelsesloven, jordforureningsloven, naturbeskyttelsesloven , m.m.).	X			
Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt				
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?		X		
Giver planen samlet set anledning til en væsentlig indvirkning på miljøet? (kumulative karakter)		X		
Påvirker planen, geografisk set, et stort område eller	X			

en stor befolkningsgruppe?								
Medfører en realisering af planen fare for menneskers sundhed og miljøet?	X							
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv indenfor det område, som planen omfatter?	X							
Giver en realisering af planen anledning til udledninger der overskrider miljøkvalitetsnormer eller grænseværdier?	X							
intensiv arealudnyttelse		X						
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan?	X							
Konklusion på baggrund af vurdering i forhold til lovens § 10 og bilag 3								
	Ja	Nej	§ 8 stk. 1 nr. 1	§ 8 stk. 1 nr. 2	§ 8 stk. 1 nr. 3	§ 8 stk. 2, nr 1	§ 8 stk. 2 nr 2	Bemærkning
Planen skal miljøvurderes		X				X		
Samlet konklusion:								
<p>Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om lokalplanenes påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.</p> <p>Lokalplan 365 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 jf. lovens § 10 og bilag 3.</p> <p>Lokalplanen gør det muligt at etablere rasteplads med bil- og lastbilkøring og med tilhørende faciliteter i form fastfood restauranter, tankanlæg til hhv. biler og lastbiler samt en vaskehal. I lokalplanen indarbejdes målene fra kommuneplanen om at der gøres en særlig indsats med beplantning mod områdets overordnede veje og at sikre områdets visuelle udtryk gennem krav til beplantning, byggeriets udseende og materialevalg samt tilpasning til omgivelserne, idet der søges at finde en balance ift. ønsket om synlighed.</p> <p>På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at forslaget til lokalplan 365 ikke skal miljøvurderes, da planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, som kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 2.</p>								