

# Lokalplan LP370

## Etageboliger ved Nørrebrogade



**KLADDE**

**Fredericia  
Kommune**



# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b>	<b>1</b>
Lokalplanens formål og baggrund	1
Lokalplanområdet og dets omgivelser	1
Lokalplanens hovedtræk	1
Anden planlægning	1
Anden lovgivning	1
Servitutter	1
Ekspropriation	1
Miljøvurdering	1
Mindretalsudtalelse	1
<b>Bestemmelser</b>	<b>1</b>
§1 Formål	1
§2 Område og zonestatus	1
§3 Anvendelse	1
§ 4 Udstykning	1
§5 Vej, sti og parkering	1
§6 Tekniske anlæg og forsyning	1
§7 Bebyggelsens omfang og placering	1

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	1
§ 9 Ubebyggede arealer	1
§ 10 Terrænregulering	1
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	1
§ 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	1
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	1
Vedtagelsespåtegning	1
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	1
Bilag 2 - Luftfoto	2
Bilag 3 - Eksisterende forhold	3
Bilag 4 - Fremtidige forhold	4
Miljøscreeningsbilag	5

# 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](http://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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en investor, som ønsker at udvikle området til boligformål.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre boliger i form af etagebyggeri i op til 5 etager. Planerne vil ændre anvendelsen af et areal fra erhvervsformål til boligformål.

Udnyttes etagehøjden på 5 etager fuldt ud, er det vigtigt at der opnås en variation i facadens opbygning og materialer, så byggeriet fremstår med et let, elegant og ikke for voluminøst udtryk. Ligeledes spiller placering og udformning af de grønne fri- og opholdsarealer en afgørende rolle, i forhold til at sikre den ønskede kvalitet. Derfor er der lagt vægt på netop disse parametre i udarbejdelsen af lokalplanen.

Lokalplanen fastlægger den overordnede placering og omfang af de kommende bebyggelser og anlæg i området, infrastruktur, adgang, samt grønne områder, opholds- og friarealer.

# Lokalplanområdet og dets omgivelser

## Området

Denne lokalplan er gældende for et område der omfatter matrikelnummer 29k, Fredericia Kobbeljorder, Fredericia.

Lokalplanområdet er beliggende ved Nørrebrogade, Thrigesvej og Egumvej, i Fredericia Nord.

Lokalplanområdet afgrænses mod sydvest af Egumvej, mod nordvest af Thrigesvej, mod nordøst af Nørrebrogade og mod sydøst af en parkeringsplads. Den bymæssige kontekst, som lokalplanområdet indgår i, er meget blandet i både anvendelse og skala. Mod nord og vest er området præget af erhverv med overvejende store bygninger i form af haller og længere mod vest ligger rangerterræn i tilknytning til jernbanen. Mod syd er området præget af boligområde i form af etageboliger i op til tre etager, rækkehusbyggeri og enkelte parcelhuse. Vest for lokalplanområdet ligger Fredericia gymnasium, som er præget af bygninger i stor skala og åbne arealer i form af boldbaner.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5.300 m<sup>2</sup> og fremstår i dag ubenyttet, med bygningslevn fra tidligere erhverv i form af en møbelfabrik og vognmandsforretning.

Området har en veletableret infrastruktur og kort afstand til Fredericia bymidte og offentlig transport.

Lokalplanområdet ligger i kote 25 og er forholdsvis fladt med enkelte lavninger.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

# Lokalplanens hovedtræk

## Anvendelse

Med lokalplanen gives mulighed for at omdanne området fra erhverv til boligformål, i form af etageboliger i op til 5 etager med tilhørende fælles parkering, fri- og opholdsarealer. Forventningen er, at et boligområde på dette sted vil give hele bydelen et løft, og bidrage til, at gøre området mere attraktivt.

## Disponering af området

Lokalplanområdet disponeres så etagebebyggelsen følger områdets kant langs med Nørrebrogade og Thrigesvej, og danner, i forlængelse af etagebebyggelsen på Egumvej, en karré-lignende afgrænsning af området. Det centralt beliggende "gårdrum", som ligeledes visuelt forlænges fra opholdsarealet imellem etagebebyggelserne på Egumvej, dispones så de grønne opholdsarealer ligger op til bebyggelsen og med mulighed for at finde både sol og skygge.

Byggeløfter og arealer til udendørs ophold er placeret således, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke er påvirket af støj fra trafikken, i et omfang der overstiger de vejledende grænseværdier.



Illustrationen viser områdets disponering og eksempel på bebyggelse.

## Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Egumvej og Thrigesvej.

Ved anvendelse til etagebebyggelse skal der anlægges parkering svarende til min. 1 p-plads pr. bolig. Størstedelen af områdets parkering placeres i grundens sydvestlige hjørne, mens et mindre parkeringsareal placeres i grundens nordøstlige hjørne.

I området anlægges stier, som dels fungerer som adgangsstier internt i lokalplanområdet, dels forbinder bebyggelsen med omgivelserne.

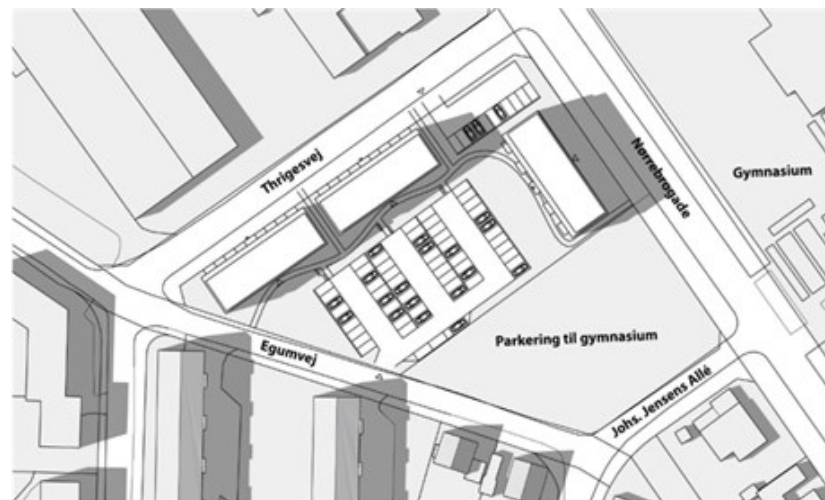
### **Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende**

Bebyggelsen kan opføres i op til 5 etager med en maksimal højde på 20 m, og med en maksimal bebyggelsesprocent på 120.

For at belyse i hvilket omfang en bebyggelse på 5 etager på dette sted vil påvirke omgivelserne, er der udarbejdet skyggediagrammer, der viser hvor meget skygge bygningerne kaster på forskellige tidspunkter af dagen hen over året. Diagrammerne viser, at eksisterende boligbebyggelse ikke vil blive påvirket af skygger, mens erhvervsbebyggelsen på nordsiden af Thrigesvej vil blive væsentlig påvirket i vinterhalvåret.

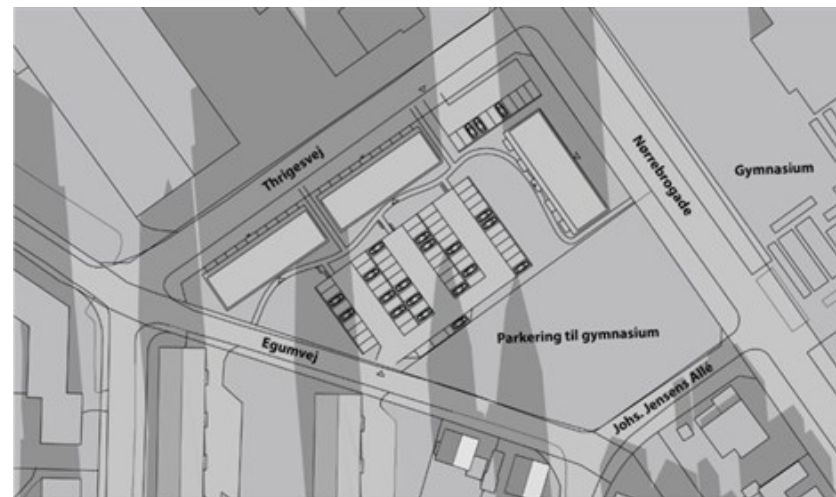
Lokalplanen har til hensigt at sikre, at den nye bebyggelse tilpases omgivelserne og den eksisterende nabobebyggelse mod sydvest. Derfor er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at bygningernes øverste etage skal trækkes tilbage fra facadelinjerne for at give byggeriet et lettere, mere elegant og mindre voluminøst udtryk.

Det er samtidig hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet både i arkitektur og materialeholdning. Derfor er der i lokalplanen fastsat bestemmelser omkring bl.a. materialer og arkitektonisk bearbejdning, med henblik på at opnå en varieret og interessant bebyggelse både i forhold til skala og facadeudtryk.



21.juni kl 16.00





21.december kl 12.00

### **Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning**

Fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå overvejende græsbeklædte og tilplantet med enkeltstående eller grupper af træer og buske. I bebyggelsen etableres centralt beliggende fælles opholdsarealer, som kan indrettes med eksempelvis legeplads, opholdsmøbler, grillplads, o. lign.

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod Nørrebrogade, plantes træer, som dels har til formål at bidrage til et grønnere udtryk, dels at danne en allé-oplevelse sammen med beplantningen langs Fredericia Gymnasiums grund på den modsatte side af Nørrebrogade. Træplantningen vil medvirke til at nedtone og formidle skalaen i forhold til oplevelsen af det brede vejudlæg og de høje bygninger og samtidig visuelt afskærme boligerne fra trafikken.

### **Terrænregulering**

Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således det naturlige terræn bevares. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en meget lav hældning.

### **Udstykning**

Området må ikke udstykkes.

# Anden planlægning

## **Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune**

### ***Kommuneplanens overordnede retningslinjer***

Området er berørt af en 500 m zone og en planlægningszone omkring risikovirksomheden Rangerbanegården, Banedanmark. Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af nedenstående retningslinje i den lokale hovedstruktur.

#### Retningslinje F6.4.1 - Områder omkring risikovirksomheder

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningszonen og 500 meter zone omkring risikovirksomheden Rangerbanegården, Banedanmark. Inden for planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium. Inden for planlægningszonen må der ikke planlægges for institutioner, som er væsentlige i en beredskabssituation. Nye anlæg må ikke medføre øget risiko for dominoeffekt. Ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 meter fra en risikovirksomhed skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen.

### ***Kommuneplanens rammer***

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde N.BE.1 - Område til blandet bolig og erhverv ved Nørrebrogade. Inden for kommuneplanrammens område, må der planlægges for anvendelse til blandede byfunktioner, boliger, service, offentlige formål samt virksomheder i miljøklasse 1 - 2.

Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 10 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 ved anvendelse til etageboliger.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjder.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen som muliggør en bebyggelsesprocent på max. 120, etageantal på max. 5 og en bygningshøjde på max. 20 m. Forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

### **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 16A, vedtaget d. 2. februar 1996 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af lokalplan 370 ophæves Lokalplan 16A for den del, der er omfattet af lokalplan 370.

### **Byomdannelsesområde**

Lokalplanområdet er udpeget som byomdannelsesområde i kommuneplanen. Byomdannelsesområder er defineret som områder, hvor anvendelsen af bebyggede og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres, så områderne kan anvendes til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål, samt erhvervsformål der er forenelige med anvendelse til boligformål.

I dette konkrete tilfælde tillader hidtil gældende lokalplan kun erhverv i lettere industri- og værkstedsvirksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt, hvilket bl.a. vil sige at støjbelastningen ikke må overskride grænseværdierne for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Der er ikke kendskab til, at der forefindes virksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som kan påvirke området i et omfang der overstiger grænseværdierne, og der er derfor ikke fastsat bestemmelser om afværge- eller støjdæmpende foranstaltninger.

### **Den kystnære del af byzonen**

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 2 km fra kysten. Bebyggelsens omfang er begænset til en maksimalhøjde på 15-20 m (5 etager) og vurderes derfor ikke 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 og der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.

### **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, vandflagermus, markfirben og sydflagermus.

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for lokalplanområdet, og da arealet udlagt til boligbebyggelse fremstår som nedlagt erhverv, er det ikke sandsynligt at der findes bilag IV-arter her. Det vurderes, at realiseringen af planforslaget ikke truer levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

### **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. 13.

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.

Lokalplanen muliggør etablering af anlæg til tilbageholdelse af overfladevand samt etablering af "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 ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

### **Støj**

#### **Trafikstøj**

Lokalplanområdet grænser op til Nørrebrogade, Thrigesvej og Egumvej, og kan derfor blive påvirket af støj fra disse veje.

Ved opførelse af boligbebyggelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for maksimal støjbelastning på facaden og på opholdsarealer overholdes.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra Nørrebrogade, Thrigesvej og Egumvej med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken. Støjberegningerne er foretaget på baggrund af trafiktal, som er fremskrevet til år 2029. Beregningerne for vejstøj er udført efter NORD2000 jf. retningslinjerne i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2006 "Støjkortlægning og handlingsplaner" og rapport 434-2013, Beregning af vejstøj i Danmark, [1,2,3].

Vurderingen viser at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj kan overholdes i størstedelen af lokalplanområdet. Kun et bælte langs med Nørrebrogade og et areal i det nordlige hjørne af lokalplanområdet, mod Nørrebrogade og Thrigesvej vil være støjbelastet, hvorfor der ikke planlægges for boliger og udendørs ophold på disse arealer.

Der vurderes ikke at være behov for at etablere yderligere foranstaltninger til at beskyttelse af lokalplanområdet mod støj fra vejtrafik.

### **Tekniske anlæg og forsyning**

#### ***Vand***

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

#### ***Varme***

Lokalplanområdet ligger inden for et område med kollektiv varmforsyning.

Det er hensigten, at der i lokalplanområdet skal være kollektiv varmforsyning. Etablering af fjernvarme i området forudsætter, at kommunen godkender projektforslag efter varmforsyningsloven.

Fredericia Fjernvarme A.M.B.A. er aktuelt forsyningselskab i området.

#### ***Spildevand***

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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

#### ***Tag- og overfladevand***

Der må bortledes tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 35, som angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der 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.

Der gives ikke tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet idet det er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (V1).

#### ***Renovation/affald***

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

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Fredericia Kommune.

# 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.

## **Risiko**

Da lokalplanområdet ligger indenfor 500 meter fra en risikovirksomhed skal der, jf. risikobekendtgørelsens § 3, stk. 1, foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen.

Følgende risikomyndigheder er hørt: Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Trekantområdets Brandvæsen, Sydøstjyllands Politi, Arbejdstilsynet.

Høringsvarene skal, jf. risikobekendtgørelsen inddrages i vedtagelsen af den endelige plan.

Kommunen har modtaget svar fra Miljøstyrelsen, som bemærker at planområdet ligger i udkanten af den forventede iso-kurve for individuel risiko på  $10^{-9}$  omkring henstillingsområdet på rangerbanegården. Miljøstyrelsen, som risikomyndighed, agter på den baggrund ikke at udtale sig mod planforslaget.

## **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).

## **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**

Hele lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven. Det betyder, at der er viden om aktiviteter på arealet, der kan have medført jordforurening. Baggrunden for kortlægningen på vidensniveau 1 er tidligere erhvervsaktiviteter i form af møbelfabrik og vognmandsforretning.

Kortlægningen betyder, at der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens §8, inden grundens anvendelse kan ændres til følsom anvendelse som f.eks. boligformål. I den forbindelse skal grundens konkrete forureningstilstand undersøges nærmere. Tilladelsen efter Jordforureningsloven skal foreligge, inden der kan meddeles byggetilladelse.

Kortlægningen betyder også, at der ikke må nedsives overfladevand på grunden og at jord fra bygge- og anlægsarbejder på ejendommen, skal håndteres og flyttes i overensstemmelse med en jordhåndteringsplan, der er godkendt af kommunen.

Lokalplanområdet ligger desuden indenfor områdeklassificeringen. Områdeklassificeringen betyder, at området som udgangspunkt er let forurenet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket fra eksempelvis industri, bilos m.m. Områdeklassificeringen betyder også, at al flytning af jord væk er omfattet af anmeldeligt og skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.

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

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder træffes tegn på jordforurening, der ikke er afdækket ved tidligere undersøgelser, som kommunen er bekendt med, skal arbejdet stoppes og kommunen straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

# Servitutter

Der gøres opmærksom på, at der i den vestlige side inden for vejudlægget langs Nørrebrogade ligger en varmetransmissionsledning. Forud for planlægning af arbejder inden for lokalplanområdet, bør der tages kontakt til TVIS Trekantområdets Varmetransmissionselskab I/S, som kan oplyse om vilkårene for arbejder i nærheden af varmetransmissionsledningen.

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. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

# Ekspropriation

Realiseringen af denne lokalplan vil ikke ske gennem ekspropriation.

# 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.

Planen 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.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, fordi planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan og fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes 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 370 Etagerboliger ved Nørrebrogade.

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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etagebyggeri i op til 5 etager
- at sikre at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne
- at udlægge arealer til fælles ophold

# Område og zonestatus

## §2.1 .

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykket/matrikelnummer: 29k, Fredericia Kobbeljorder, Fredericia.

## §2.2 Zone

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.



# Anvendelse

## §3.1 .

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende parkeringsarealer, fælles fri- og opholdsarealer samt fællesfaciliteter. Boliger skal være helårsboliger.

## §3.2 .

Inden for lokalplanområdet må der etableres bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv.

## §3.3 .

Der må inden for hele lokalplanområdet etableres helt eller delvist underjordisk kælder til bl.a. parkering, depoter og teknik.

## §3.4 .

Der må etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

## **Kommentar**

*I henhold til byggelovgivningen er erhverv tilladt i egen bolig, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes, herunder at parkering skal kunne holdes på egen grund. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor-, tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende. Anvendelse til erhverv kan kræve byggetilladelse.*

## § 4 Udstykning

### §4.1 .

Området må ikke udstykkes.

## §5 Vej sti og parkering

### §5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en tilslutning til Egumvej og evt. Thrigesvej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

### §5.2 Stier

Der udlægges areal til stier i en bredde på min. 3,0 m, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

### §5.3 .

Stier skal anlægges i en bredde af min. 2 m med fast belægning, så som asfalt, fliser eller belægningssten.

### §5.4 Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til parkering svarende til minimum 1 p-plads pr. bolig.

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

Parkeringspladser skal etableres inden for areal udlagt til fælles parkering i princippet som angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

### §5.5 Cykelparkering

Inden for lokalplanområdet skal der etableres cykelparkering svarende til minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Cykelparkering må etableres som en kombination af parkering på terræn, samt i kælderarealer og skal placeres i nærheden af indgange/opgange.

### **Kommentar**

*Ifølge SBI-anvisning 272 skal der i et boligområde på 51-75 parkeringspladser etables handicapparkeringspladser til 2 almindelige personbiler og 2 kassebiler. Dvs. at der i alt skal være 4 handicapparkeringspladser ud af 51-75 parkeringspladser i lokalplanområdet.*

*Handicapvenlige p-pladser er pladser med et brugsareal på hhv. 3,5 x 5,0 m for handicapbiler og 4,5 x 8,0 m for handicapbusser af hensyn til minibusser med lift bagpå.*

## §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 boliger og naboarealer.

### §6.3 .

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

### §6.4 .

Tag- og overfladevand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

### §6.5 .

Der må bortledes tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 35, som angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal som overstiger befæstelsesgraden.

### §6.6 .

Opsætning af antenner, paraboler og lign. skal ske så de ikke er synlige fra offentlige veje og offentlige stier. Paraboler må have en diameter på maks. 1,0 m.

### **Kommentar**

*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 120.

### §7.2 .

Der må opføres mindre bygninger til udhusformål såsom garager, carporte, affaldsskure, cykelskure, overdækninger, teknikbygninger og lignende.

Størrelsen af bygninger til udhusformål må ikke overstige 50 m<sup>2</sup> for den enkelte bygning. Carporte og garager på parkeringsarealer må udføres sammenhængende og med et areal større end 50 m<sup>2</sup>

Derudover må der opføres affaldsmolokker og miljøstationer.

### §7.3 Placering

Al bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefeltet.

Bebyggelse opført indenfor byggefelt 2 skal opdeles i minimum 2 bygninger og placeres med minimum 5 meters afstand imellem bygningerne.

Mindre bygninger til udhusformål, som beskrevet i §7.2, må placeres uden for byggefeltet.

### §7.4 .

Helt eller delvist underjordiske kælderanlæg må placeres uden for byggefeltet.

### §7.5 .

Bebyggelse må opføres med maksimalt 5 etager. Derudover må der etableres kælder.

Bebyggelse inkl. teknik, elevatortårn, solceller o.l. må opføres med en højde på maksimalt 20 m målt i forhold til eksisterende terræn.

Undtaget herfra er mindre bygninger til udhusformål, som beskrevet i §7.2. Disse må maksimalt opføres i én etage.

### **Kommentar**

*Ved etageboligbebyggelse medregnes al bebyggelse, inkl. mindre bygninger, i bebyggelsesprocenten.*

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### §8.1 .

Nye bygninger til etageboliger skal fremstå i ens materialer, ens farver og med ens tagudformning inden for lokalplanområdet.

Mindre bygninger til udhusformål, såsom garager, carporte, affaldsskure, cykelskure, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end boligbebyggelsen og med en anden taghældning. Dog skal mindre bygninger til udhusformål ligeledes have et ensartet præg i form af materiale- og farveholdning.

### §8.2 Facader

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, træbeklædning, skifer eller beton. Gavle og facader skal fremstå som ens materialer, og der må ikke anvendes pladematerialer.

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

Facader og gavle på bygningernes øverste etage skal trækkes minimum 1 m tilbage fra de nedre etagers gavle- og facadelinje.

### §8.3 Tage

Tage skal udføres som flade tage.

Undtaget herfra er mindre bygninger til udhusformål såsom garager, carporte, affaldsskure, cykelskure, overdækninger, teknikbygninger og lign., som må opføres med en anden taghældning og tagbeklædning end hovedbebyggelsen.

### §8.4 .

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

### **Kommentar**

*Hensigten med tilbagetrækningen af øverste etage er, at reducere bygningernes volumen og få bygningerne, rent arkitektonisk, til at fremstå lettere og mere elegant afsluttet.*

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

Udnyttede tagflader til haver, terrasser eller balkoner skal der opsættes værn udført i transparent glas. Værn må opsættes i flugt med underliggende etages gavle- og facadelinjer.

### **§8.5 Tekniske anlæg**

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

### **§8.6 Energiproducerende anlæg**

Energiproducerende anlæg må kun etableres på etagebebyggelsen og ikke på mindre bygninger til udhusformål. Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi på bebyggelsens tage må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt og ikke højere end den maksimale højde for bebyggelse som er beskrevet i § 7.5.

Anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

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.

## § 9 Ubebyggede arealer

### §9.1 .

Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje og stier, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder.

Der må, på fællesarealer og større sammenhængende arealer, ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur.

På fælles fri- og opholdsarealer må etableres legepladser, grill-plads o.lign. På fælles friarealer må desuden placeres anlæg til håndtering af overfladevand.

### §9.2 .

Der skal etableres udendørs opholdsareal for lokalplanområdets beboere svarende til minimum 25% af etagearealet. Heraf skal minimum 80% anlægges som centralt beliggende fælles opholdsarealer.

Opholdsarealer kan etableres på terræn eller over terræn på f.eks. terrasser, altaner og tagterrasser, og skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

### §9.3 .

Arealet langs Nørrebrogade skal fremstå tilplantet med rækker eller grupper af træer, der i udvokset stand bliver minimum 15 m høje, i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

### §9.4 .

Fælles parkeringsarealer skal afskærmes med beplantning mod bebyggelse og offentlig vej, således at eventuelle blændingsgener minimeres.

### §9.5 .

Opstilling/opbevaring af campingvogne, trailere, lystfartøjer og både, lastbiler og uindregistrerede biler må ikke finde sted på fælles friarealer.

### §9.6 Hegn

#### **Kommentar**

*Opholdsareal defineres som en del af en ejendom eller et områdes friareal (ubebyggede areal) der anlægges, eller planlægges anvendt til ophold, f.eks. i forbindelse med rekreative aktiviteter. Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse ift. bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Opholdsarealer kan være fælles for flere ejendomme.*

#### **Kommentar**

*Langs Nørrebrogade ligger en varmetransmissionsledning, som er beskyttet af et servitútbælte. Træerne skal plantes uden for servitútbæltet med mindre andet aftales med TVIS, Trekantområdets Varmetransmissionselskab I/S. Se i øvrigt afsnittet om servitutter i lokalplanens redegørelse.*



Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn. Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende.

Hvis der etableres levende hegn mod færdselsarealer skal hegnet plantes min. 0,50 m inde på egen grund.

## § 10 Terrænregulering

### §10.1 Den maksimale terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 0,5 m. Undtaget herfra er dog udligning af eventuel terrænforskel ved indkørsler i forhold til tilstødende veje.

Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:4. Terrænregulering skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure m.v.

Undtaget herfra er eventuelle anlæg til håndtering af overfladevand, samt ramper og nedkørsler til anlæg under terræn.

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

# § 11 Forudsætning for ibrugtagning

## §11.1 Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Veje, stier og beplantning inden for området er anlagt. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.
- 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.*

*Støjdæpende foranstaltninger skal være etableret som en del af byggemodningen inden godkendelse af udstykning kan finde sted. Udstykkedes område ikke, skal støjdæpende foranstaltninger være etableret inden ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må tages i brug.*

## § 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

### §12.1 Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 16A, vedtaget 2. februar 1996 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen og offentliggørelse af lokalplan 370 ophæves Lokalplan 16A for den del, der er omfattet af lokalplan 370.

# § 13 Lokalplanens retsvirkninger

## §13.1 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).

### **§13.2 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 forslag

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

3. februar 2020

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broe
Borgmester	Kommunaldirektør



Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

[4. februar 2020 - 31. marts 2020](#)

# KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune





# KORTBILAG 2 - Luftfoto



## SIGNATURFORKLARING

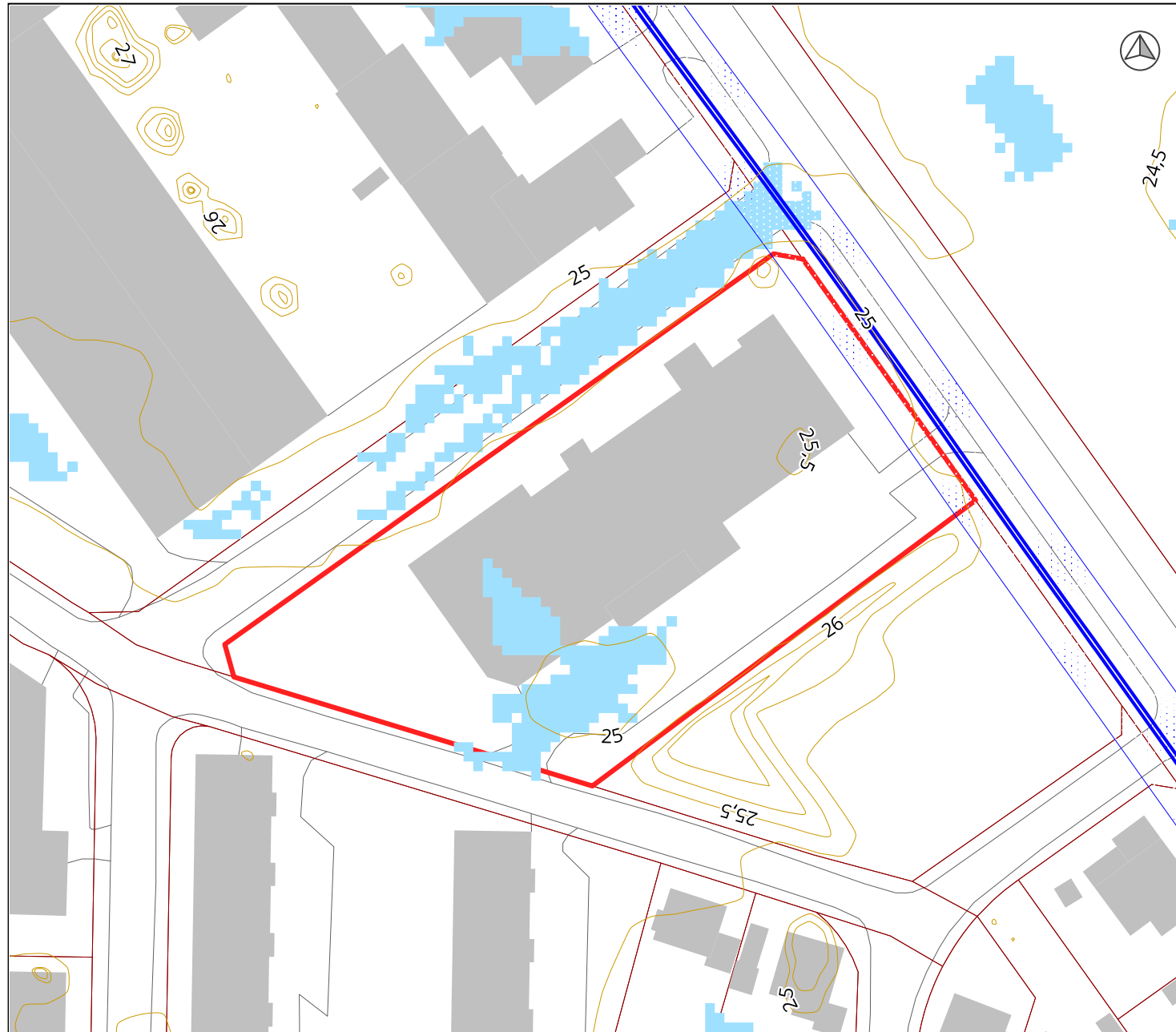


Lokalplanafgrænsning

Fredericia Kommune



## KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



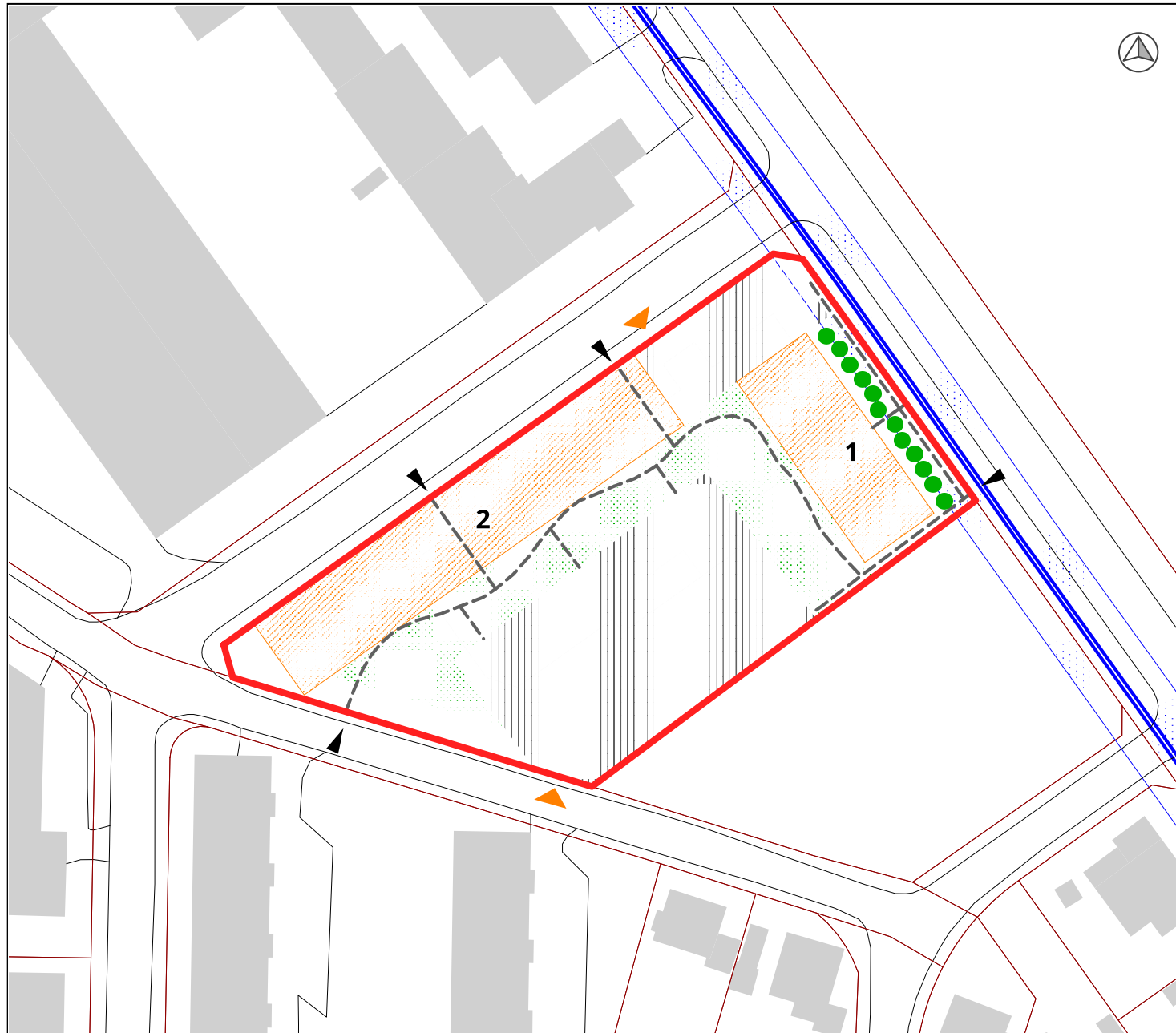
## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafrænsning
-  Matrikelgræns
-  Eksisterende bygninger
-  Vekant
-  Bluespots
-  Højdekurver
-  Varmetransmissionsledning  
TVIS
-  Varmetransmissionsledning  
TVIS-servitut

Fredericia Kommune



## KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning
-  Eksisterende bygninger
-  Vejkant
-  Vejadgang
-  Byggefelter
-  Areal til parkering
-  Opholdsarealer
-  Sti
-  Stiadgang
-  Træbeplantning
-  Varmetransmissionsledning TVIS
-  Varmetransmissionsledning TVIS-servitut

Fredericia Kommune



0 50 m

# Miljøscreeningsbilag

# Miljøoplysnings- og screeningskema

Plan nr.:	<b>LP370 Etageboliger ved Nørrebrogade og tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029</b>
Planens formål	<p>Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre boliger i form af etagebebyggelse på Nørrebrogade 109, Fredericia Nord.</p> <p>Lokalplanen omfatter følgende matrikel: 29k, Fredericia Kobbeljorder, Fredericia.</p> <p>Lokalplanen omfatter et areal på 5.259 m<sup>2</sup>, som tidligere har været anvendt til erhverv.</p> <p>Lokalplanområdet er beliggende i byzone.</p> <p>Lokalplanen er beliggende i rammeområder N.BE.1 – Område til blandet bolig og erhverv ved Nørrebrogade. I det lokalplanen ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, udarbejdes kommuneplantillæg nr. 13. Kommuneplantillæggets formål er at hæve bebyggelsesprocenten fra 60 til max. 120, samt at hæve bygningshøjden fra 2 etager til max. 5 etager.</p> <p><b>Lokalplanens indhold</b></p> <p><b>Trafikale forhold - veje, stier og parkering</b> Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Egumvej og eventuelt Thrigesvej. Ved etageboliger skal der etableres min. 1 p-plads pr. bolig. Igennem området etableres stier, som skaber forbindelse imellem de omkransende veje/fortorve, boligbebyggelsen og parkeringsarealet.</p> <p><b>Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende</b> Lokalplanen har til hensigt at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses omgivelserne, den eksisterende nabobebyggelse mod syd (boligbebyggelse ved Egumvej). Lokalplan 370 giver mulighed for etagebyggeri i op til 5 etager med en maksimal højde på 15-20 m. Det svarer til en etagehøjde på mellem 3 og 4 m pr. etage. De øverste etager tænkes tilbagetrukket med ca. 2. m.</p> <p><b>Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning</b> Fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå overvejende græsbelædte og tilplantede med enkeltstående eller grupper af træer og buske. I bebyggelsen etableres fælles grønne opholdsarealer, som kan indrettes med legeplads, grillplads, opholdsmøbler o.lign.</p> <p><b>Terrænregulering</b> Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således at det naturlige terræn bevares. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en meget lav hældning.</p> <p><b>Grundvand og drikkevandsinteresser</b> Lokalplanen udlægger ikke areal til erhvervsformål men udelukkende til boligformål. Der forventes ikke fare for fourening ved denne anvendelse. Der er ikke drikkevandsinteresser i området.</p>

**Den kystnære del af byzonen**

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Lokalplanen ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 1,8 km fra kysten. Bebyggelsens omfang er begrænset til en maksimalhøjde på 15-20 m (5 etager) og vurderes derfor ikke at være synlig fra kysten eller have betydning for kystlandskabet.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning på byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.

**Habitatdirektivet**

Ved udarbejdelse 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 følger af at arealet i dag har været anvendt til erhverv.

**Klima**

Der er bluespots i området og der indarbejdes bestemmelser i lokalplanen om afhverveforanstaltning mod oversvømmelse ved større regnhændelser.

**Støj***Trafikstøj*

Der er udarbejdet støjregulering for vejstøj fra omgivende veje, som viser at lokalplanområdet er påvirket af støj fra Nørrebrogade.

Lokalplanområdet indrettes og disponeres således at Miljøstyrelsens vejledende grænser for vejtrafikstøj kan overholdes på facader og opholdsarealer.

*Virksomhedsstøj*

Lokalplanområdet er ikke påvirket af støj fra virksomheder.

**Jordforurening**

Hele ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 (V1 = mulig forurenet) på grund af de tidligere aktiviteter med møbelfabrik og vognmandsforretning. Den planlagte fremtidige anvendelse af ejendommen til boligformål vurderes ikke at give anledning til yderligere forurening af jord og grundvand. V1 kortlægningen betyder desuden, at der i udgangspunktet ikke kan gives tilladelse til at nedsive overfladevand.

**Område omkring risikovirksomhed**

Området er berørt af en 500 m zone og en planlægningszone omkring risikovirksomheden Rangerbanegården, Banedanmark. Konsekvensen af at være omfattet af zonen fremgår af retningslinje F6.4.1. i Kommuneplanens lokale hovedstruktur.

**Eksisterende plangrundlag**

Området er i dag omfattet af lokalplan LP16A, som udlægger området til blandet erhverv- og boligområde. Med den endelige vedtagelse af en ny lokalplan (LP370) aflyses LP16A for det område, som den nye lokalplan omfatter.

Skemaet er udfyldt med udgangspunkt i den gældende lokalplan (LP16A) som 0-alternativ.



Skema status		Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A			
Team Plan	B	21/11 2019	et913	
Miljøvurderingsgruppen	C			
Rev. af projekt	D			

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets 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
<b>Befolkning og sundhed</b>						
Indendørs støjpåvirkning <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 generelle rammer for lokalplanlægning. Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrappport/foretage støjmålinger</i>		x				Området indrettes og disponeres i henhold til støjredegørelsen
Menneskers sundhedstilstand <i>Fx sundhed, belastningsfaktorer såsom støj, stresspåvirkning, Er der grundlag for et godt nærmiljø med klare tilhørsforhold?</i>			x			Lokalplanen vil bidrage til et bedre nærmiljø pga. at det omdannes til boligområde med grønt område.
Svage grupper (f.eks. handicappede)			x			Etagerboliger indrettes med tilgængelighed for gangbesværede og handicappede
Friluftsliv/rekreative interesser <i>Fremmer eller hindrer planen offentlighedens adgang til grønne områder, strand, boldbaner, natur? Skaber planen mulighed for nye, udendørs ophold?</i>			x			Området indrette med rekreative arealer



**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets 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
<p>Begrænsninger og gener overfor befolkningen</p> <p><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></p> <p><i>Planens konsekvenser for nærområdets beboere.</i></p>			X			<p>Skyggediagrammer viser en mindre påvirkning af omgivelserne ved en bygningshøjde på 5 etager.</p> <p>Gældende lokalplan tillader erhverv og offentlige formål eksempelvis daginstitution. Begge anvendelser genererer potentielt en del trafik. Anvendelse til etageboliger vurderes ikke at generere mere trafik.</p>
<b>Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)</b>						
Dyreliv		X				
Planteliv, <i>Biotoper (særlige arter, eller større bestande)</i>		X				
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper		X				Der er ikke kendskab til fredede eller udryddelsestruede arter i området.
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	X					
Økologiske forbindelseslinjer	X					
Beskyttede naturtyper	X					
Beskyttede vandløb	X					
Grønne områder	X					
Bygge- og beskyttelseslinjer	X					

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets 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
<i>Tjek for NBL § 15, 16, 17, 18, 19. Er der interessekonflikter? NST er myndighed ang. forhold vedr. § 15.</i>						
Skovrejsning/skovnedlæggelse <i>Påvirker planen muligheden for fremtidig skovrejsning/nedlæggelse positivt eller negativt?</i>	x					
Fredninger	x					
<b>Landskab og jordbund</b>						
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 <a href="http://www.regionsyddanmark.dk">www.regionsyddanmark.dk</a> Se under jordforurening.</i>		x				Hele ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 (V1 = mulig forurennet) på grund af de tidligere aktiviteter med møbelfabrik og vognmandsforretning.
Risiko for forurening		x				Den planlagte fremtidige anvendelse af ejendommen til boligformål vurderes ikke at give

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets 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
<i>Afvejes. Er der risiko for at planen skaber en ny jordforurening?</i>						anledning til yderligere forurening af jord og grundvand.
<p><b>Jordhåndtering/flytning</b></p> <p><i>Hvad sker der med eventuel overskudsjord?</i></p> <p><i>Er projektområdet områdeklassificeret?</i></p> <p><i>Er området udtaget? Analysefrit? Skal der udarbejdes jordhåndteringsplan?</i></p>		x				<p>Pga. ejendommens kortlægning som muligt forurenede skal håndtering og flytning af jord fra bygge- og anlægsarbejder på ejendommen ske efter en jordhåndteringsplan der er godkendt af kommunen.</p> <p>Ejendommen ligger desuden indenfor områdeklassificeringen.</p>
<b>Vand, klimatilpasning</b>						
<p><b>Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder</b></p> <p><i>Hvordan håndteres overfladevand? Hvordan påvirker planen vandløbene ( genbrug af regnvand, forsinkelse af regnvand (ex. grønne tage, mindre flisearealer, nedsivning)?</i></p>		x				<p>Der indarbejdes bestemmelser i planen om at overfladevand skal tilbageholdes hvis befæstelsesgraden overskrides.</p> <p>Nedsivning tillades i udgangspunktet ikke på kortlagte grunde.</p>
<p><b>Udledning af spildevand</b></p> <p><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?</i></p> <p><i>Tager planen højde for at spildevand håndteres forsvarligt og korrekt?</i></p>		x				<p>Området er omfattet af Fredericia kommunes spildevandsplan.</p>

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets 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
<p>Grundvandsforhold og risiko for forurening af grundvandsressourcen</p> <p><i>Hvordan påvirker planen områdets grundvandsforhold?</i></p> <p><i>Indvindes der drikkevand i området? Er området beliggende i et indvindingsopland til et alment vandværk? Er området udpeget som OSD?</i></p>		x				Der er ingen drikkevandsinteresser i området.
<p>Klimatilpasning</p> <p><i>Er der risiko for at området oversvømmes ved ekstremregnhændelser, skybrud?</i></p> <p><i>Ligger området kystnært? Er der risiko for oversvømmelse fra havet? Jf klimatilpasningsplanen.</i></p> <p><i>Hvilke klimatilpasningstiltag gøres der i projektområdet?</i></p>		x				Der er flere bluespot områder i lokalplanområdet Her vil regnvand kunne samle sig ved nedbørshændelser og skybrud. Området er dog forholdsvis fladt, så vanddybden vil maksimalt blive 10-20 cm ved en 5 års hændelse (svarende til ca. 10 mm regn på 10 min).
<b>Trafik</b>						
<p>Trafikafvikling/belastning</p> <p><i>Fx tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cylkende og gående. Øget trafikmængde?</i></p>		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</i></p>		x				Der er udarbejdet støjredegørelse for vejstøj fra omgivende veje, som viser at lokalplanområdet er påvirket af støj fra Nørrebrogade. Lokalplanområdet indrettes og disponeres således at Miljøstyrelsens vejledende grænser for vejtrafikstøj kan overholdes på facader og opholdsarealer.

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets 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
<p><i>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>						
<p><b>Energiforbrug</b></p> <p><i>Fx xxx.</i></p>		x				
<p><b>Sikkerhed</b></p> <p><i>Færdselsarealer: fx sikres der velafgærsede vej- og stiforløb 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><b>Risiko for ulykker</b></p>		x				
<b>Luft</b>						
<p><b>Luftforurening</b></p> <p><i>Fx - sundhedsskadelige stoffer CO<sub>2</sub> kvælstofoxider (NO<sub>x</sub>), svovl, lette kulbrinter (VOC mm).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lugt</li> <li>- partikler (støv)</li> <li>- brændeovne</li> </ul>		x				

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets 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
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området <i>Øger planen emissioner fra trafikken? Er det negativt? Hvornår vil det være positivt? Bliver det håndteret i planen, hvis det er negativt?</i>		x				
<b>Støj (ekskl. trafik)</b>						
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					
<b>Kulturarv</b>						
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	x					

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets 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
<i>Tjek kommunenplanens Bilag 1, hvis bygninger skal nedrives</i>						
<b>Ressourcer og affald</b>						
<b>Arealforbrug</b> <i>Udnyttes området effektivt? Hensigtsmæssigt? Inddrages landbrugsjord til byudvikling?</i> <i>Er der en eksisterende bebyggelse? Sker der en fortætning</i>		X				
<b>Energiforbrug (ekskl. trafik)</b> <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget energiforbrug til f.eks. opvarmning, belysning el.lign?</i>		X				
<b>Vandforbrug</b> <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget vandforbrug til f.eks. vanding eller procesvand fra industri? Er det væsentligt negativt?</i> <i>Medfører planen at den eksisterende kapacitet skal øges (nye boringer, udbygning af vandforsyning). Genanvendes vand?</i>		X				
<b>Produkter, materialer, råstoffer</b> <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					
<b>Kemikalier, miljøfremmede stoffer</b> <i>Medfører planen at der skal anvendes (miljøbelastende) stoffer som vi ellers ikke ville have haft brug for? (Ex. Skærbækværket).</i>	X					

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets 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
Affald, genanvendelse		x				
<b>Visuel effekt</b>						
Arkitektonisk udtryk			x			Der indarbejdes bestemmelser omkring eksempelvis materialer
Lys og/eller refleksioner <i>Fx Belysning, lysforurening, reflekterende materialer, sysindfald</i>			x			Skyggediagrammer viser en mindre påvirkning af omgivelserne ved en bygningshøjde på 5 etager.
<b>Sikkerhed</b>						
Kriminalitet		x				
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x					



**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets 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
<b>Socioøkonomiske effekter</b>						
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"> <li>- udeophold</li> <li>- legepladser</li> <li>- infrastruktur</li> <li>- sol- og skyggeforhold</li> <li>- udsigt</li> <li>- boligtyper/</li> <li>- beboersammensætning</li> <li>- beliggenhed</li> <li>- funktion</li> <li>- typer af arbejdspladser?</li> </ul>			x			Ift. gældende lokalplan som udelukkende omhandler erhverv, er det set ud fra et socialt perspektiv bedre med et boligområde, der tilbyder grønne opholdsarealer og en varieret beboersammensætning. Der er gode forbindelsesmuligheder til bymidte, indkøb og banegård.
Påvirkning af erhvervsliv <i>Fx flere/færre arbejdspladser? Flere/færre skoler, institutioner? Turisme?</i>		x				

Områdeklassificering af jord	Ja	Nej	Bemærkninger
Overføres areal fra landzone til byzone?		x	Området er og forbliver i byzone

**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**

**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 ? – **Screening gennemføres, 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 Fødevarerministeriets 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
<b>Planens karakteristika</b>				
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			
<b>Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt</b>				
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							
<b>Konklusion på baggrund af vurdering i forhold til lovens § 10 og bilag 3</b>								
	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		
<b>Samlet konklusion:</b>								
<p>Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om LP370's påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.</p> <p>Lokalplanen 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>Planerne muliggør bebyggelse i op til 5 etager og en bebyggelsesprocent på op til 120.</p> <p>Pga. ejendommens kortlægning som muligt forurenat skal håndtering og flytning af jord fra bygge- og anlægsarbejder på ejendommen ske efter en jordhåndteringsplan, der er godkendt af kommunen.</p> <p>På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at forslaget til LP370 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>								