Lokalplan LP359

Boliger ved Gl. Færgevej nord for Snoghøjgårdparken, Snoghøj

FORSLAG

Fredericia Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse **1**

Lokalplanens formål og baggrund 2

Lokalplanområdet og dets omgivelser 4

Lokalplanens hovedtræk 7

Anden planlægning 11

Anden lovgivning 27

Servitutter 33

Ekspropriation 34

Miljøvurdering 35

Bestemmelser **36**

§ 1 Formål 37

§ 2 Område og zonestatus 38

§ 3 Anvendelse 39

§ 4 Udstykning 40

§ 5 Vej, sti og parkering 41

§ 6 Tekniske anlæg og forsyning 43

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 44

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 46

§ 9 Ubebyggede arealer 49
§ 10 Terrænregulering 52
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning 53
§ 12 Grundejerforening 54
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger 55
§ 14 Vedtagelsespåtegning 57
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning 58
Bilag 2 - Luftfoto 59
Bilag 3 - Eksisterende forhold 60
Bilag 4 - Fremtidige forhold 61
Miljøvurdering **62**
Miljøscreeningsbilag 64
Tillæg nr. 14 til kommuneplan 2017 - 2021 65

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

okalplanens formål er at give mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i et område i Snoghøj ved Gl. Færgevej, som ligger attraktivt og tæt på Lillebælt.

Udover at give mulighed for boligbebyggelse, skal lokalplanen sikre, at der tages hensyn til områdets landskabelige værdier og at byggeriet ikke påvirker kystlandskabet i væsentlig grad.

Udnyttes området til tæt-lav bebyggelse er det vigtigt, at der opnås gode og attraktive opholdsarealer omkring boligen. Desuden spiller den visuelle kontakt til det omkringliggende landskab og 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 er udarbejdet på bagrund af et konkret projekt for tæt-lave boliger. Det er ikke nødvendigvis det konkrete projekt, der realiseres, men lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt på baggrund af projektet.

Ægte kastanje

Mose

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område, der omfatter matrikelnummer nr. 12c og 2g Erritsø By, Erritsø.

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af kommunen i Snoghøj, syd for Gl. Færgevej, tæt på og ud mod Lillebælt. Området omfatter det tidligere "Snoghøj gartneri og frugtplantage", hvorfra store dele af de omgivende boligområder gennem tiden er udstykket.

Mod vest, nord og nordøst afgrænses lokalplanområdet af nyere rækkehus- og parcelhusområder. Mod øst afgrænses området af et levende hegn i skel mod Gl. Færgevej, og mod sydøst ligger Trinity Hotel & Konference Center. Fra området er der kig til Lillebælt samt til Snoghøj Højskole og Den Gamle Lillebæltsbro.

Mod syd afgrænser store, primært løvfældende, træer lokalplanområdet mod en eksisterende markvej og Snoghøjgårdparken, et offentligt rekreativt areal, som består af et bakket kystlandskab med overdrev og søområde. Nærmest Gl. Færgevej er der i Snoghøjgårdparken anlagt en større parkerings- og spiseplads.

Lokalplanområdet er ca. 24.500 m² stort og anvendes i dag til en enkelt privat bolig. Fra Gl. Færgevej er der 3 indkørsler til grunden.

Landskabeligt er lokalplanområdet præget af store terrænforskelle. Mod nord er området plant langs vejen men ligger ca. en meter lavere end Gl. Færgevej. Centralt i området ud til Gl. Færgevej er terrænet højest og ligger som et plateau. Længst mod øst falder terrænet markant mod sydvest og ender i en slugt, der strækker sig fra Snoghøjgårdparken op langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

I slugtens nordlige ende findes en lille reminiscens fra områdets tidligere anvendelse som frugtplantage i form af en hassellund. Hassellunden er den sidste lille rest af de store nøddeplantager, der tidligere lå bredt ud over

store dele af området, hvor der nu er boliger. I området er desuden registreret fund af orkideen Skov Hullæbe, som er beskyttet jf. artsfredningsbekendtgørelsen, bilag 2. I slugten er der længst mod syd naturområder i form af mose og overdrev, som er beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Fra slugten mod øst er der en markant skråning bevokset med bl.a. store, gamle træer.

Centralt i lokalplanområdet ligger den eksisterende bolig med sidebygninger og andre mindre bygninger. Boligen er omgivet af en have med flere store, gamle træer, bl.a. en stor ægte kastanje, der pga. sin alder og markante, solitære placering, er bevaringsværdig. Mod sydøst er der en tidligere æbleplantage, der i dag fremstår tilgroet med mindre træer og buske.

Markvejen, som ligger syd for lokalplanområdet, anvendes primært som stiforbindelse gennem det grønne kystlandskab. Markvejen er en hulvej, med en høj bakke/vold langs vejens sydlige side, hvor der ligeledes vokser store, primært løvfældende træer. Bakken/volden sammenholdt med lokalplanområdets skrånende terrænforhold og de store gamle træer, gør, at ejendommen stort set ikke kan ses fra kysten. Fra markvejen er der adgang til en spildevandsledning og et pumpehus længere inde i slugten.

Zoneforhold
Lokalplanområdet ligger i landzone.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Intentionen med lokalplanen er at muliggøre, at der i den østlige del af lokalplanområdet kan opføres en ny, attraktiv åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med et varieret udbud af boligtyper og –størrelser, indbydende og varierede fælles opholdsarealer og åbne grønne kiler, som formår at trække oplevelsen af det omkringliggende landskab ind i bebyggelsen.

Samtidig er det intentionen at tage hensyn til områdets landskabelige værdier ved at friholde dele af området for bebyggelse.

Anvendelse og disponering
Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Delområde 1, som udgør den østlige del af lokalplanområdet, anvendes til boligformål i form af tæt-lav eller åben-lav bebyggelse. Delområde 2, som udgør den vestlige og sydligste del af lokalplanområdet anvendes til rekreativt areal som skal friholdes for bebyggelse og alle former for anlæg.

Delområde 1 inddeles i 3 byggefelter, hvor der kan opføres i alt 18 åben-lave eller 39 tæt-lave boliger med i alt 4.500m^2 boligetageareal.

Inden for det enkelte byggefelt skal opføres samme boligtype, hvilket vil sige enten åben-lav parcelhusbebyggelse, eller tæt-lav rækkehusbebyggelse.

Ved udnyttelse til tæt-lav bebyggelse skal denne opføres som boliger bygget sammen i mindre enheder, som samtidig er vinklet og orienteret så der opnås god soleksponering og interessante uderum at færdes i. Der tilstræbes boliger opført som selvstændige enheder med egen indkørsel og små privater for-og baghaver. Mellem bebyggelserne friholdes grønne kiler, for at trække oplevelsen af det omkringliggende landskab ind i bebyggelsen. Der skal desuden anlægges sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsarealer for lokalplanområdets beboere.

Ved udnyttelse til åben-lav bebyggelse stilles ikke krav til fælles opholdsarealer.

Illustrationsplan, der viser en mulig disponering af området.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Gl. Færgevej. Det er intentionen, at vejarealer indenfor lokalplanområdet skal udformes fysisk og visuelt, så der sikres lav hastighed, høj sikkerhed og fremkommelighed for alle aldre og trafikarter.

Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse skal der reserveres areal til min. 2 biler på egen grund.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der anlægges parkering svarende til 1½ p-plads pr. bolig. Heraf skal minimum den ene p-plads anlægges i tilknytning til boligen, mens resterende p-pladser kan anlægges som større arealer med fælles parkering.

Igennem området anlægges stier, som forbinder bebyggelsen med Snoghøjgårdparken og stinettet i naboområderne.

Udstykning
Delområde 1 kan udstykkes til parcelhusgrunde á min. 700 m2 eller det kan udstykkes til grunde på min. 400 m2 til tæt-lav bebyggelse. Hvis der udstykkes til tæt-lav bebyggelse må delområdets fælles friarealer medregnes i grundstørrelsen.

Delområde 2 må ikke udstykkes yderligere.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende
Lokalplanen har til hensigt at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses det omgivende landskab, og de eksisterende nabobebyggelse. Hensigten er ligeledes at sikre, at byggeriet ikke medfører en væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet. Bebyggelse kan derfor opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 6,75 m. Parcelhuse kan dog, hvis de ønskes opført med 1½ plan, bygges i op til 8,5 m højde.

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

Inden for byggefelt 1 må der opføres enten 6 åben-lave boliger eller 13 tæt-lave boliger, inden for byggefelt 2 må der opføres enten 5 åben-lave boliger eller 11 tæt-lave boliger og inden for byggefelt 3 må der opføres enten 7 åben-lave boliger eller 15 tæt-lave boliger. Udbygges flere af byggefelterne samtidigt kan antallet af boliger inden for disse byggefelter eventuelt fordeles anderledes. Derudover må der til hver bolig opføres bygninger til udhusformål såsom garage, carport, skur, overdækning drivhus og lignende. Det samlede omfang må ikke overstige maksimalt 50 m^2 for åben-lav og 20 m^2 for tæt-lav. Til hver bolig må desuden opføres ét drivhus på maksimalt 15 m^2.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning
Fælles fri- og opholdsarealer inden for delområde 1 tilsås og beplantes så de fremstår som grønne rekreative områder, gerne med naturpræg. Det eksisterende kastanjetræ skal bevares. Der må etableres bede beplantede grøfter, render og lignende samt bassin til håndtering af overfladevand. I bebyggelsen etableres grønne, centralt beliggende fælles opholdsarealer, som kan indrettes med eksempelvis legeplads, bålplads og opholdsmøbler, o. lign. Mod delområdets vestlige kant friholdes min. 3 åbne grønne kiler for at trække oplevelsen af det omkringliggende landskab ind i bebyggelsen.

Hvis der, af hensyn til overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik eller virksomheder, er behov for etablering af støjafskærmning, skal denne fremstå tilplantet med stedsegrønne planter for at sikre en grøn og frodig oplevelse året rundt, og dermed sikre den bedst mulige tilpasning til det omkringliggende landskab.

Delområde 2 skal fortsat fremstå som naturområde, og der må ikke foretages ændringer, der strider mod beskyttelsesinteresserne for hhv. orkidéengen og moseområdet. Skrænten og et smalt bælte syd for bebyggelsen skal fremstå tilplantet med træer, der i udvokset stand bliver minimum 20 meter høje. Omfanget af beplantningen skal sikre en visuel afskærmning, således at bebyggelsen ikke er synlig fra kysten.

Terrænregulering
Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, så den landskabelige helhed og det naturlige terræn bevares i videst muligt omfang. 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.

Grundejerforening
Udstykkes området skal der stiftes en grundejerforening, når Byrådet forlanger det, eller senest når halvdelen af grundene er solgt. Grundejerforeningen skal bl.a. forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier og grønne områder.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune
Kommuneplanens retningslinjer
Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne 3.4.1 Retningslinje for naturområder og 3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder.

3.4.1 Retningslinje for naturområder

"Naturområder på land skal bevares og søges udvidet. Naturområderne skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, hvis det påvirker naturområdet. Naturområderne må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, med mindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret. I de kommuner, hvor der er udarbejdet en naturkvalitetsplan, skal målsætningerne for de naturbeskyttede arealer danne grundlag for planlægning og sagsbehandling. Naturkvalitetsplanlægningen fremgår af de lokale dele af kommuneplanen. Med henblik på at varetage de biologiske bevaringsinteresser i det åbne land må der ikke efter plan-, miljø- og anden relevant lovgivning meddeles tilladelser til aktiviteter, der kan påvirke naturområder i et omfang, som kan hindre opfyldelsen af de fastlagte naturkvalitetsmål. Naturbeskyttelsesinteresserne skal tilgodeses, også uden for naturområderne. Hvor byggeri sker op til et naturområde, skal der etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny bebyggelse. Ud over de specifikt udpegede naturområder findes områder med småbiotoper, eksempelvis småsøer, som man skal tage samme hensyn til som de specifikt udpegede naturområder. De udpegede naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder, udgør tilsammen "naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser" jf. planloven §11a stk. 14."

Området omfattet af retningslinjen for naturområder ligger inden for lokalplanens delområde 2, som friholdes for al anlæg og bebyggelse. Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke naturområdet.

3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

"I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det. Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land. De potentielle naturområder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablerer sammenhænge mellem eksisterende naturområder."

Den sydlige del af lokalplanområdet er en del af udpegningen til økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse. Udpegningen har sit udspring i Snoghøjgårdparken umiddelbart syd for lokalplanområdet, og forløber blandt andet langs hele den sydlige kyststrækning i kommunen. Den del af lokalplanområdet, som må bebygges, udgør en meget lille del af den samlede udpegning, og ligger tillige i udkanten af udpegningen. Det vurderes, at bebyggelsen ikke vil afskære forbindelsen og en realisering af lokalplanen ikke vil forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Kommuneplanens rammer
Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde E.B.18 - Boligområde ved Gl. Færgevej, som udlægger området til boligområde med åben-lav bebyggelse. De

bebyggelsesregulerende bestemmelser angiver en grundstørrelse på minimum 700m^2 og maksimal bygningshøjde på hhv. 6,5 m ved 2 etager og 8,5 m højde ved 1½ etage.

Det vil være muligt at tilpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne, og det ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår anvendelse til tæt-lave boliger, og en maksimal bygningshøjde på 6,75 m ved 2 etager.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som tilføjer muligheden for at opføre tæt-lave boligbebyggelse. Samtidig hæves den maksimale bebyggelseshøjde til 6,75 m for at sikre, at byggeriet kan opfylde bygningsreglementets isoleringskrav. Minimumsgrundstørrelsen og parkeringskravet for tæt-lav boliger følger kommuneplanens generelle rammer med hhv. 400 m^2 grund og 1½ p-plads pr. bolig.

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter
Lokalplanområdet er ikke omfattet af tidligere lokalplaner / byplanvedtægter.

Andre kommunale planer og strategier
BosÞ tningsstrategi
Lokalplanen understøtter Fredericia Kommunes bosætningsstrategi, idet én af strategiens fokusområder er, at kunne tilbyde et stort og varieret udbud af gode boliger og flere attraktive byggegrunde - særligt langs kyst og strand.

Kystnærhedszonen
Lokalplanområder ligger i kystnærhedszonen ca. 350 m fra kysten ud mod Lillebælt. Ifølge Lov og planlægning §16, stk. 3 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle

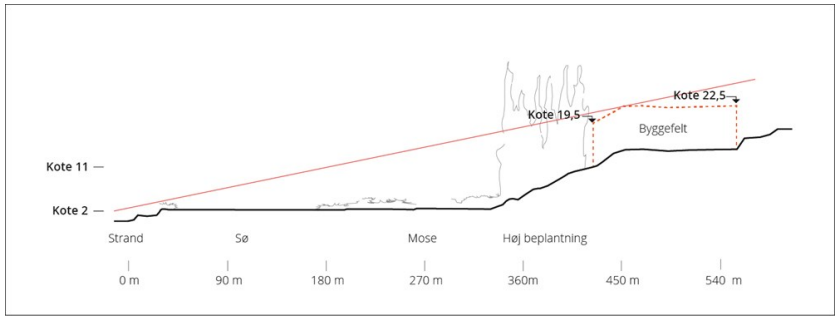
påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsinteresser.

I de planlagte byggefelter må der bygges op til 8,5 m målt fra eksisterende terræn (maks. kote ca. 22,5 (DVR90))

Som redegørelse for indpasningen i kystprofilen er der forsøgt udarbejdet fotovisualiseringer ved brug af Fredericia Kommunes digitale højdedatamodel. Fotovisualiseringerne har vist, at den nye bebyggelse, set fra kysten, kommer til at ligge bag eksisterende terræn og skjult af beplantninger, hvorfor bebyggelsen ikke er synlig på visualiseringerne.

Det diagrammatiske terrænsnit herunder viser, at set fra kysten, op gennem Snoghøjgårdparken, vil byggeri i de tilladte højder inden for byggefelterne ikke være synlig på grund af beplantning. Beplantningen fastholdes med lokalplanens bestemmelser.

På den baggrund vurderes ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke at udgøre nogen væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet.



Til skildring af byggeriets visuelle påvirkning af omgivelserne er der udarbejdet visualiseringer ud fra droneoptagelser af området, set fra luften. På visualiseringerne, præsenteres bebyggelsen i samspil med det omgivende landskab.

Da ny bebyggelse ikke afviger væsentligt fra højden af, og tillige ligger delvist bag, de eksisterende bebyggelser i området, illustrerer visualiseringerne, at landskabet og oplevelsen af byens kystprofil ikke påvirkes i nogen væsentlig grad af den nye bebyggelse.

Området set fra syd - eksempel på fremtidig bebyggelse.

Området set fra nord - eksempel på fremtidig bebyggelse.

Området set fra sydøst - eksempel på fremtidig bebyggelse.

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
- Troldflagermus
- Sydflagermus
- Markfirben

De arter, der er registreret inden for planområdet, forventes primært at leve i det beskyttede moseareal i den sydlige del af planområdet, i træer og i anden beplantning inden for planområdet. Det vurderes, at realiseringen af planforslaget ikke truer levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for planområdet.

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. 25.

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.

I lokalplanen er der ikke indarbejdet særlige bestemmelser for at imødegå oversvømmelser, idet det vurderes at området, med den relativt høje beliggenhed, ikke er særlig udsat. 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.

Bæredygtighed
Områdets eksisterende naturmæssige og landskabelige værdier beskyttes ved at området i slugten friholdes for anlæg og bebyggelse og bevares som et rekreativt areal. Dette skaber merværdi til både lokalplanområdet og de omkringliggende områder. Disse arealer vil sammen med de tilgrænsende naturområder syd for lokalplanområdet indgå i større sammenhængende grønne områder og bidrage til større biologisk mangfoldighed med stor rekreativ værdi.

Landskab
Den vestligste del af lokalplanområdet rummer store naturmæssige værdier og helt særlige landskabstræk med synlige geologiske formationer, store gamle løvfældende træer og kulturhistoriske spor af områdets tidligere anvendelse, bl.a. i form af en lille resterende hasselnøddeplantage.

Der er udarbejdet en landskabsanalyse med udgangspunkt i landskabskaraktermetoden. Essensen og de væsentligste anbefalinger er beskrevet nedenfor, og har dannet udgangspunkt for disponeringen af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger som en del af det kystlandskab, der strækker sig langs kommunens sydlige kyst mod Lillebælt. Kystlandskabet er et sammensat landskab, karakteriseret ved højtliggende, dyrkede

landbrugsflader, der møder skovklædte, fligede kystskrænter med ekstensivt udnyttede arealer og erosionsdale/lavninger, der strækker sig ind i de intensivt dyrkede arealer. På grund af de store kystskove er der, inden for kystlandskabet, kun stedvis visuel kontakt til vandet - både fra de højtliggende områder og fra kystskrænterne. De to Lillebæltsbroer er synlige i store dele af landskabet tæt på kysten.

Landskabet indenfor lokalplanområdet er kendetegnet ved store terrænfald mod hhv. syd og i særdelshed mod vest. Det markante terræn er stedvis er reguleret fx omkring boligen. Områdets sydvestlige del udgøres af en slugt, der strækker sig fra Snoghøjgårdparken op langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Slugten afgrænses mod øst af en markant skråning, der er bevokset med store træer. I Slugtens bund er et moseområde med bevoksning af mindre træer og buske. I den nordligste del er slugten beplantet med gamle stævnede hasselbuske, der danner en fin lund med træer på rækker. I dette område er der lokaliseret orkideer.

Langs Gl. Færgevej er et levende hegn, der afgrænser lokalplanområdet. Mod syd er ligeledes et levende hegn i områdets afgrænsning. Uden for området løber en lavtliggende grusvej/hulvej, der også på østsiden er afgrænset af et levende hegn på et jorddige.

Analysediagram

Skrænten og slugten

Skrænten er et stærkt landskabselement i området, der giver området karakter. For at kunne opleve skrænten og slugten i sin helhed og fastholde sammenhængen til naturområdet syd for lokalplanområdet, friholdes denne del af området for bebyggelse. Bebyggelsen afgrænses langs overkanten af skrænten, som vist på nedenstående skitse.

Beplantning

Beplantningen langs det sydlige skel bør bevares eller genetableres for at sikre en grøn afgrænsning af lokalplanområdet mod Snoghøjgårdparken syd for området. Den store ægte kastanje centralt i området er et markant solitært træ, der pga. sin alder og markante, solitære placering, er bevaringsværdig. Hassellunden er ligeledes et beplantningselement, der giver værdi i området på grund af sin alder, placering og oplevelsesværdi. Området rummer ligeledes arealet med orkidéer, der er fredet.

Beplantningen af gamle egetræer på skrænten skaber værdi i området som et markant grønt element. Der kan tyndes ud i beplantningen og udvælges grupper af træer, der bør bevares.

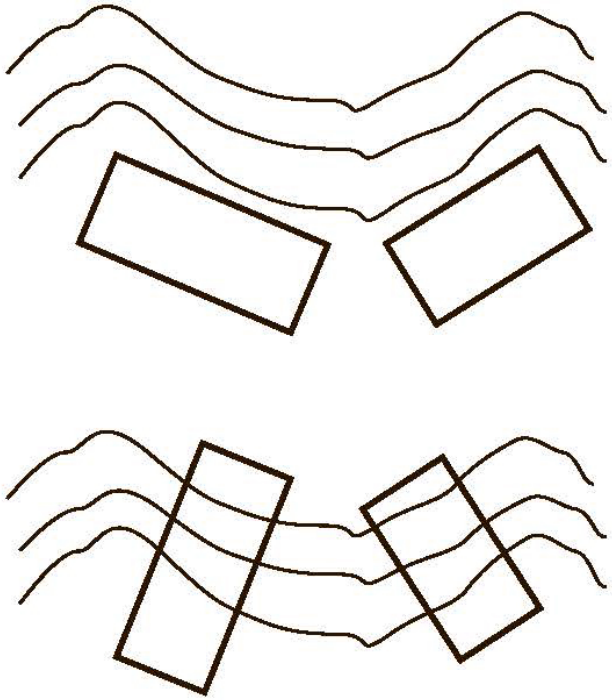
Kanten mod omgivelserne

Etablering af bebyggelse inden for lokalplanområdet vil i nogen grad have betydning for oplevelsen af bykanten nord for Snoghøjgårdparken, der vil blive påvirket af bebyggelse. Området tættest på Snoghøjgårdparken er dog lavtliggende, og der er et levende hegn omkring lokalplanområdet samt et jorddige mod Snoghøjgårdparken, som vil sløre indblik til området.

Det anbefales, at der ikke etableres en vej i lokalplanområdets sydlige grænse også selv om det levende hegn bevares eller genetableres. Da der ofte etableres belysning på boligvejene, vil det kunne påvirke kystlandskabet i Snoghøjgårdparken med lys.

Terræn

Ved etablering af ny bebyggelse i området bør der arbejdes med at tilpasse ny bebyggelse til det eksisterende terræn, navnlig i lokalplanområdets sydlige del, og således undgå markante terrænreguleringer. For at undgå dominerende støttemure og afgravninger bør bebyggelsen og veje derfor i videst muligt omfang planlægges med afsæt i områdets højdekurver/terræn. Det kan ske enten ved at følge terrænets højdekurver eller bruge dem bevidst som modspil til bebyggelsen, i princippet som vist på principskitsen nedenfor.



Visuel påvirkning af omgivelserne
Ved at friholde slugten og skrænten for bebyggelse i lokalplanområdet skabes en grøn kile, der vil opbløde oplevelsen af den nordlige bykant omkring Snoghøjgårdparken.

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet vurderes ikke at være synligt fra kysten. Det vurderes at være synligt i mindre grad fra kystlandskabet/Snoghøjgårdparken, hvis der opretholdes en grøn afgrænsning af området mod syd med levende hegn og træer.

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

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra Gl. Færgevej og Kolding Landevej med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken.

Vurderingen viser at den vejledende støjgrænse på 58 dB(A) overskrides på et areal tættest ved Gl. Færgevej. Da byggefelt og opholdsarealer placeres med afstand til Gl. Færgevej overskrider støjniveauet generelt ikke Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, og der er derfor ikke behov for at etablere særlige foranstaltninger til at beskytte lokalplanområdet mod støj fra vejtrafik.

Virksomhedsstøj

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af virksomheds støj fra Trinity Hotel og Konference Center med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af ekstern støj.

Vurderingen viser at der i natperioden (fra kl. 22.00 til kl. 07.00) vil være større arealer inden for lokalplanområder, hvor den vejledende støjgrænse på 35dB(A) overskrides. Støjen kommer primært fra 3 ugentlige leveringer af fødevarer samt 2 ugentlige tømninger af renovation tidligt om morgenen. Støj fra af- og pålæsning og evt. køleanlæg på lastbilerne med fødevarer afskærmes af hotellets bygninger. Støjen skyldes således primært lastbilernes ind og udkørsel fra hotellet.

Støjskærmende foranstaltninger kan således være en nødvendig forudsætning for realisering af lokalplanen. Derfor er der i lokalplanen medtaget bestemmelser, der bl.a. beskriver en eventuel støjskærms principielle placering og maksimale højde. Højden på skærmen er begrænset til 4 meter af hensyn til den æstetiske og oplevelsesmæssige værdi af området. Før der kan gives tilladelse til opførelse af byggeri, skal der således redegøres for at støjgrænserne kan overholdes. Viser det sig at

en støjskærm på 4 meters højde ikke er tilstrækkelig, kan det i værste fald betyde, at dele af lokalplanområdet ikke kan bebygges. Hvis støjbilledet fra naboerhverv ændres, kan støjafskærmning evt. blive overflødig.

I dag- og aftenperioden overholdes den vejledende støjgrænse.

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Området udlægges med lokalplanen til kollektiv varmeforsyning med forventning om tilslutning til TREFOR Varmes forsyningsanlæg. Etablering af fjernvarme i området forudsætter godkendelse af projektforslag efter varmeforsyningsloven.

Spildevand

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

Ved byggeri med kælder gælder, at kræves særlige foranstaltninger, eksempelvis pumpe, for at lede spildevand fra kælderplan til spildevandsselskabets kloaksystem, skal pumpe installeres på bygherres regning.

Tag- og overfladevand

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad som 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.

Ved byggeri med kælder gælder, at kræves særlige foranstaltninger, eksempelvis pumpe, for at lede tag- og overfladevand fra kælderplan til spildevandsselskabets kloaksystem, skal pumpe installeres på bygherres regning.

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger kan eksempelvis være etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation), regnvandsbed, faskiner mv..

Da grunden er kortlagt som mulig forurenet på vidensniveau 1, må tag- og overfladevand ikke nedsives på grunden. Hvis grunden ved en nærmere undersøgelse vurderes at kunne udgå af kortlægningen, kan nedsivning af overfladevand fra tage og belægninger etableres på egen grund, hvor dette er muligt. Dette kræver en tilladelse fra kommunen.

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.

Der 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.

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 færdslens 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.

VejleMuseerne er blevet hørt og har udtalt, at der ikke på forhånd er kendskab til fortidsminder inden for lokalplanområdet. På hovedparten af arealet er landskabet enten af en sådan form, eller der har tidligere været udført omfattende jordarbejder, at det vurderes, at der næppe kan være bevaret fortidsminder.

I tre mindre områder, markeret med kvadratisk skravering på nedenstående kortudsnit, vurderes det, at der er en risiko for at fortidsminder kan være bevaret. Det samme gælder for den naturbeskyttede mose markeret med grøn bølget signatur på nedenstående.

Indenfor de markerede områder anbefaler VejleMuseerne, at der laves en forundersøgelse inden et byggeri igangsættes.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn indenfor de markerede områder, vil arbejdet skulle standses og VejleMuseerne underrettes. Er der ikke er lavet en forundersøgelse, som anbefalet af VejleMuseerne, vil bygherre kunne komme til at betale for eventuelle arkæologiske undersøgelser inden for disse områder.

På de arealer, hvor der ikke er nogen markering på nedenstående kort, er der ikke nogen formodning om, at der er fortidsminder. Sker det mod forventning, at der ved jordarbejder på disse arealer fremkommer fortidsminder (jordfaste arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet), skal arbejdet det pågældende sted indstilles og VejleMuseerne tilkaldes. Er der så tale om væsentlige fortidsminder, som skal arkæologisk undersøges, vil en sådan undersøgelse blive bekostet af Slots- og Kulturstyrelsen efter reglerne i museumslovens § 27 stk. 5.2.

Kortudsnit, der viser områder, hvor der kan være mulighed for at fortidsminder er bevaret.

Natur

Skovbyggelinje

En mindre del af lokalplanområdet er jf. Naturbeskyttelsesloven omfattet af en skovbyggelinje omkring plantagen i Snohøjgårdparken. Lokalplanområdet disponeres således, at der ikke gives mulighed for bebyggelse indenfor skovbyggelinjepålagte arealer.

Beskyttet natur

Mose og overdrev

Inden for lokalplanområdet er der registreret arealer med mose og overdrev der er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. De registrerede arealer fremgår af Kortbilag 3 - Eksisterende forhold.

Skov-Hullæbe

Fredericia Kommune, som har bemyndigelsen til at fastlægge afgrænsningen af orkideens voksested, har på baggrund af tidligere registreringer fastlagt orkideens voksested indenfor lokalplanområdet, som vist på Kortbilag 3 - Eksisterende forhold.

Ifølge ”Artsfredningsbekendtgørelsens Bilag 2” er alle arter af de orkidéer, der vokser vildt i den danske natur fredet efter § 14, stk. 2. Det betyder, at der er forbud mod at beskadigede eller fjerne planten fra voksestedet. Med ordet ”voksested” forstås den lokalitet, hvor planten findes og har slået rod. Selvom der er afgrænset et område i lokalplanen, som orkideens voksested, vil evt. fund af planter på nye voksesteder, udenfor (og indenfor) det afgrænsede område stadig forudsætte en dispensation efter § 19 til at flytte planten på baggrund af en ansøgning fra enten kommunen eller lodsejer.

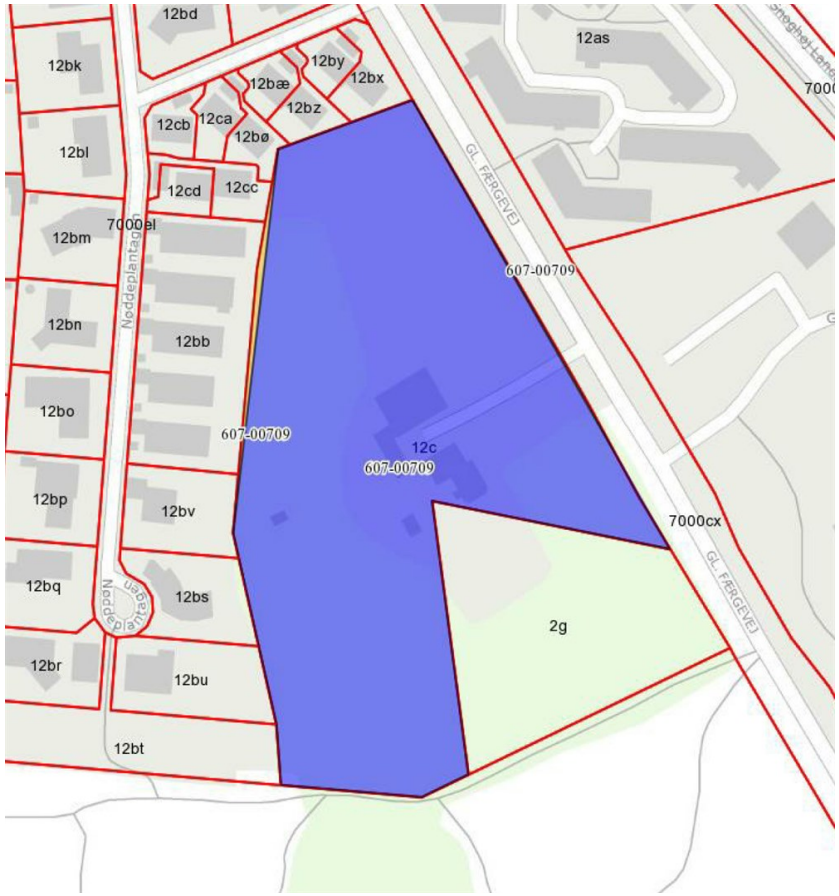
Skov- Hullæbe er en vildtvoksende, enårig plante i den danske natur, der typisk bliver 30 til 50 cm høj, men som kan blive op til ca. 1 meter høj. Den får oftest mellem 10 – 30 blomster, men kan få mange flere. Den blomstrer fra juli til august og spredes ved frø. Blomsterne dufter kun lidt, men de har en speciel nektar, som ”indeholder” alkohol, der kommer fra gærsvampe, som overføres af insekter fra nedfaldne frugter, der er ved at rådne og derfor gærer. Planten lever i symbiose med en svamp i jorden, den vokser derfor oftest på biotoper af kalkrig muldbund i lysåbne løvskove, men kan

også vokse i nåleskove. Den ses ofte langs skovvejene. Planten er fredet, og oplistet på Den danske Rødliste, som ikke truet. Den er ret almindelig i dele af landet. Skov-Hullæbe trues i naturen af bl.a. slåning og sprøjtning.

Jordforurening
Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurenet jord.

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

Mulig forurening (V1 kortlægning)
En del af lokalplanområdet - matr. nr. 12c Erritsø By, Erritsø - som vist på nedenstående oversigtskort er ved lokalplanens vedtagelse kortlagt som mulig forurenet på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven. Det betyder, at der er viden om aktiviteter på arealet, der kan have medført jordforurening.



Oversigtskort, V1 kortlægning

Baggrunden for kortlægningen som mulig forurenet på vidensniveau 1 er, at grunden har været frugtplantage, gartneri og planteskole fra 1945 - 2010, hvilket kan have ført til forurening fra anvendelse af pesticider.

Der er ikke gennemført undersøgelser af grunden. Hvis grunden bliver undersøgt, bliver den vurderet på ny, og vil derefter enten udgå af kortlægningen eller blive kortlagt som forurenet (V2).

Kortlægningen betyder, at anvendelsen til boligområde, institution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund, jf. Jordforureningsloven § 8, forudsætter en tilladelse hos

kommunen. Dette gælder også inden igangsætning af bygge eller gravearbejder. Flytning af jord skal anmeldes til kommunen senest 4 uger i forvejen. Lodsejeren har desuden pligt til at underrette eventuelle lejere og købere om, at arealet er kortlagt på vidensniveau 1 (jf. Jordforureningsloven § 9, stk. 5).

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.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder træffes tegn på jordforurening, skal arbejdet stoppes og kommunen straks underrettes (jf. Jordforureningsloven § 71). Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Områdeklassificering
Hele lokalplanområdet vil ved lokalplanens vedtagelse være omfattet af områdeklassificeringen. Områdeklassificeringen betyder, at jorden i 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 medfører desuden, at al flytning af jord væk fra den enkelte ejendom er omfattet af anmeldepligt og skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.

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

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.

Ejeren har den 25. oktober 2018 fået foretaget en servitutredegørelse, som viser, at der er tinglyst en rådighedsservitut på ejendommen:

Servitut nr.: 1
Dato-løbenummer: 12.04.2000_5284-54
Tekst i tingbogen: Dok. ang. kloakanlæg, bebyggelse, beplantning mv.
Akt: 54_ø_320
Servitutbeskrivelse: Servitut om kloakanlæg bl.a. tinglyst på matr.nr. 12c og 2g Erritsø By, Erritsø. Servitutareal på 2 m fra enkeltstrenget ledninger og 2,5 m for tostrenget ledningers fælles midtlinje. Desuden bestremmelser om de dertil berettigede har ret til at foretage eftersyns-, rensnings-, reperations- og vedligeholdelsesarbejder. Påtaleret: Fredericia Kommune

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. For planer, som fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i gældende planer, skal der kun udarbejdes en miljørapport, hvis de antages at kunne 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.

Screeningsafgßrelse

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, fordi planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer, 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 359 Boliger ved Gl. Færgevej nord for Snoghøjgårdparken, Snoghøj

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
- at sikre de landskabelige værdier ved at friholde dele af lokalplanområdet for ny bebyggelse
- at sikre mod væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet.

Område og zonestatus

§2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matrikelnumrene:
12c og 2g, Erritsø By, Erritsø.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter den 10. marts 2020 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Området inddeles i delområder som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold

§2.2 Zone

Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

Anvendelse

§3.1

Delområde 1 må anvendes til åben-lav boligformål i form af fritliggende énfamiliehuse og tæt-lav boligformål i form af række-, kæde-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesområder og fællesfaciliteter.

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.

§3.2

Delområde 2 må kun anvendes som rekreativt areal, hvor der ikke må opføres nogen former for anlæg eller bebyggelse.

Udstykning

§4.1

Ingen grund til åben-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 700 m², og ingen grund til tæt-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 400 m².

Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse må ideelle andele af fælles fri- og opholdsarealer inden for delområde 1 medregnes ved beregning af grundstørrelser.

Fælles parkeringsarealer, som er indeholdt i parkeringsnormen, kan ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse, desuden medregnes ved beregning af grundstørrelsen.

Ved udstykning til åben-lav bebyggelse må fælles friarealer ikke medregnes i grundstørrelsen.

Kommentar

Godkendelse af udstykninger kan ikke finde sted, før et samlet vejprojekt for lokalplanområdet er godkendt.

§5 Vej, sti og parkering

Veje

§5.1
Lokalplanområdet skal vejbetjenes med op til to tilslutninger til Gl. Færgevej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.2
Indenfor delområde 1 udlægges areal til veje i en bredde på min. 8,5 m.

Veje anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m i fast belægning, eksempelvis asfalt, fliser eller belægningsten, og udformes til lav hastighed.

§5.3
Inden for lokalplanområdet skal der, ved behov, sikres vendemulighed for lastbiler, renovationsvogne, flyttevogne m.v.

Kommentar
Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

§5.4
Til hver ejendom må der anlægges maks. 1 overkørsel fra boligveje i en bredde af maks. 3 m ved tæt-lav og 6 m ved åben-lav bebyggelse.

Der må ikke etableres kørende adgang fra de enkelte grunde til Gl. Færgevej.

§5.5
Inden for vejudlæg må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, så som åbne vandrender, regnbede, og lign.

Stier

§5.6
Der udlægges areal til stier i en bredde på mindst 3,0 m, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Udlagte stier skal anlægges i en bredde af mindst 1,5 m og befæstes med løs belægning, eksempelvis i form af grus eller stenmel.

Parkering

§5.7

Ved åben-lav bebyggelse skal der udlægges parkeringsareal til 2 biler på den enkelte grund.

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres minimum 1½ p-plads pr. bolig. Mindst 1 p-plads skal etableres i tilknytning til den enkelte bolig, mens øvrige parkeringspladser kan etableres som fælles parkeringsarealer.

§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 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
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.

Idet grunden er kortlagt som mulig forurenet på vidensniveau 1, må tag- og overfladevand i udgangspunktet ikke nedsives på grunden.

§6.6
Opsætning af antenner, paraboler og lign. skal ske så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Paraboler må have en diameter på maks. 1,0 m.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Al ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefelter 1, 2 og 3.

Dog skal udsigtskiler, med placering i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold, friholdes for bebyggelse.

§7.2

Indenfor byggefelt 1 må der opføres maksimalt 6 åben-lave boliger eller 13 tæt-lave boliger med et samlet maksimalt boligetageareal på 1.500 m^2.

Indenfor byggefelt 2 må der opføres maksimalt 5 åben-lave boliger eller 11 tæt-lave boliger med et samlet maksimalt boligetageareal på 1.250 m^2.

Indenfor byggefelt 3 må der opføres maksimalt 7 åben-lave boliger eller 15 tæt-lave boliger med et samlet maksimalt boligetageareal på 1.750 m^2.

Ved en samlet udbygning af flere byggefelter, kan antallet af boliger og boligetagearealerne inden for disse byggefelter fordeles anderledes.

§7.3

Til hver bolig må der opføres bygninger til udhusformål såsom garage, carport, skur, overdækning og lignende. Det samlede omfang må ikke overstige maksimalt 50 m^2 for åben-lav og 20 m^2 for tæt-lav. Til hver bolig må desuden opføres ét drivhus på maximalt 15 m^2.

Herudover må der opføres anlæg og mindre bygninger til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv..

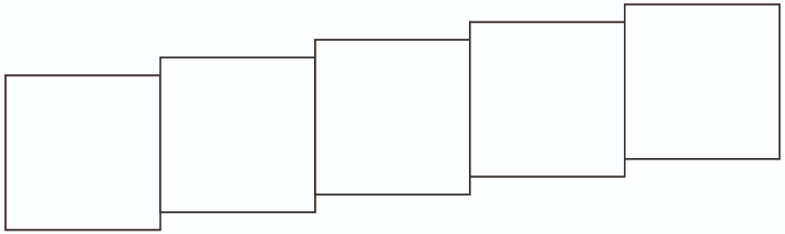
§7.4

Ved anvendelse til tæt-lav må boligerne sammenbygges i naboskel indenfor lokalplanområdet som række-, kæde- eller dobbelthuse. Ved rækkehusbebyggelse skal der ske mindst én forskydning á min. 1,5 m i facadelinjen, eller forskydning mellem hver af de enkelte boliger på min. 50 cm, når der bygges mere end fire boliger sammen.

Kommentar

Principper for forskydning i facadelinjen

Forskydning á min. 0,5 m ved hver sammenbygget bolig, når der bygges mere end fire boliger sammen.



Mindst én forskydning á min. 1,5 m, når der bygges mere end fire boliger sammen.

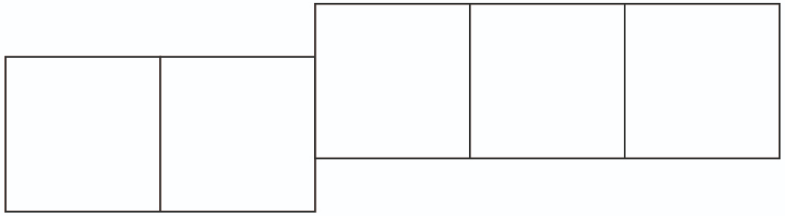


Illustration: Principper for forskydning i facadelinjen.

§7.5

Boligbebyggelse må opføres i op til 2 etager med en højde på maksimalt 6,75 m målt i forhold til eksisterende terræn. Boligebyggelse i 1½ etage må opføres med en højde på maksimalt 8,5 m målt i forhold til eksisterende terræn.

Mindre bygninger til udhusformål, såsom eksempelvis carporte, garager, cykelskure, afaldskure, overdækninger, teknikbygninger og lign., må kun opføres i 1 etage og med en maksimal højde på 3 m.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

§8.1
Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, træbeklædning, skifer eller beton. Gavle og facader skal fremstå som samme materialer, og der må ikke anvendes pladematerialer. Til facadebeklædning må ikke benyttes 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, stenkompositmateriale og glas. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end ¼ af den enkelte facades areal.

§8.2
Mindre bygninger, såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, udestuer, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end boligen.

§8.3
For træhuse gælder, at de ikke må fremstå som bjælkehuse, og må ikke opføres med krydsende udvendige hjørnesamlinger, såkaldte laftehjørner. Træhuse må desuden ikke opføres med rundtømmerbeklædning eller beklædning med blokhusbrædder.

§8.4
Tekniske anlæg som ventilationsanlæg, varmepumper og lignende på facader skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra veje, fællesarealer og nabogrunde.

Tage

§8.5
Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, cementtagsten, skifer eller tagpap, og der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal/refleksionsværdi på over 10. Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

Mindre tagpartier som eksempelvis kviste, rytterlys eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompositmateriale og glas. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end ¼ af den samlede tagflades areal.

Anlæg til indvinding af solenergi er undtaget fra ovenstående.

§8.6
Mindre bygninger, såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure teknikbygninger og lign. må opføres med en anden tagbeklædning end boligen.

§8.7
Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på tage skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra veje, fællesarealer og nabogrunde.

Energiproducerende anlæg

§8.8
Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

§8.9
Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.

Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 0,25 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra

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.

Skilte

§8.11
Området skal friholdes for skiltning og reklamering. Ved liberale erhverv må der dog opsættes ét skilt, der maksimalt må være 0,2 m^2. Skiltning må alene ske på bygningens lodrette facader og skal begrænses til firmanavn og/eller logo.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1 Friarealer

Inden for delområde 1 skal ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje og stier, tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder, gerne med naturpræg.

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

På fællesarealer må etableres legepladser, bålhytter o.l. samt regnvandsbassin og andre anlæg til håndtering af overfladevand.

§9.2

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

§9.3 Udsigtskiler

Udsigtskiler placeres i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold. Udsigtskiler skal friholdes for bebyggelse og skærmende beplantning.

§9.4 Opholdsarealer

Der skal anlægges sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsarealer for lokalplanområdets beboere.

Ved udbygning af hele delområde 1 til tæt-lav bebyggelse skal der etableres fælles opholdsarealer, fordelt på maksimalt to områder, med et samlet areal, der udgør minimum 10 % af delområde 1.

Udbygges kun ét eller to byggefelter til tæt-lav bebyggelse, skal der etableres ét samlet fælles opholdsareal inden for det enkelte byggefelt med areal på minimum 10 % af det enkelte byggefelts areal.

Ved udbygning til åben-lav bebyggelse stilles ikke krav til etablering af fælles opholdsareal.

Kommentar

1) Der henvises til Miljø- og Fødevareministeriets liste over invasive arter.

2) Eventuelle regnvandsbassiner skal udformes som beskrevet i "Vejledning til etablering af regnvandsbassiner i Fredericia Kommune". Regnvandsbassin skal have permanent vandspejl og kan kombineres med en tør del, som 1-2 gange årligt oversvømmes. Det oversvømbare areal kan indgå i opgørelsen af opholdsarealer.

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.

Opholdsarealer skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

§9.5 Beplantning
Den store, gamle ægte kastanje, som vist på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold, skal bevares.

Indenfor en radius af minimum 10 meter fra stammen må der ikke køres, graves eller fyldes jord på, der må ikke etableres belægninger og der må ikke være oplag. Derudover må ikke etableres andre anlæg eller aktiviteter, som kan ødelægge træets stamme, rødder og øvrige vækstbetingelser.

For at beskytte træet under byggemodning og i byggeperioden skal træet afskærmes af byggepladshegn i en radius af minimum 10 meter fra stammen.

§9.6
Inden for delområde 2 skal fastholdes et plantebælte med omfang og placering, som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Plantebæltet skal primært bestå af løvfældende træer, der i udvokset stand bliver mindst 20 meter høje.

Kommentar
Der må tyndes og genplantes i den eksisterende beplantning. Blot skal omfanget af beplantningen til enhver tid være tilstrækkelig til at sikre en visuel afskærmning, således at bebyggelsen ikke er synlig fra kysten.

§9.7 Støjskærm
Langs Gl. Færgevej må der, hvis det viser sig nødvendigt, etableres støjafskærmning med en højde på maks. 4 meter og en placering i princippet som vist på Kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Støjskærme skal fremstå tilplantet med stedsegrøn vegetation.

§9.8 Hegn
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, dog kan hække indadtil på grunden suppleres med trådhegn. Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse må der dog opsættes faste hegn, som stakit, plankeværk og lignende mod nabo, vinkelret på boligen i en afstand på op til max 3 m fra facaden.

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

§ 10 Terrænregulering

§10.1

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m.Terrænregulering skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og med en maksimal hældning på 1:2.

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

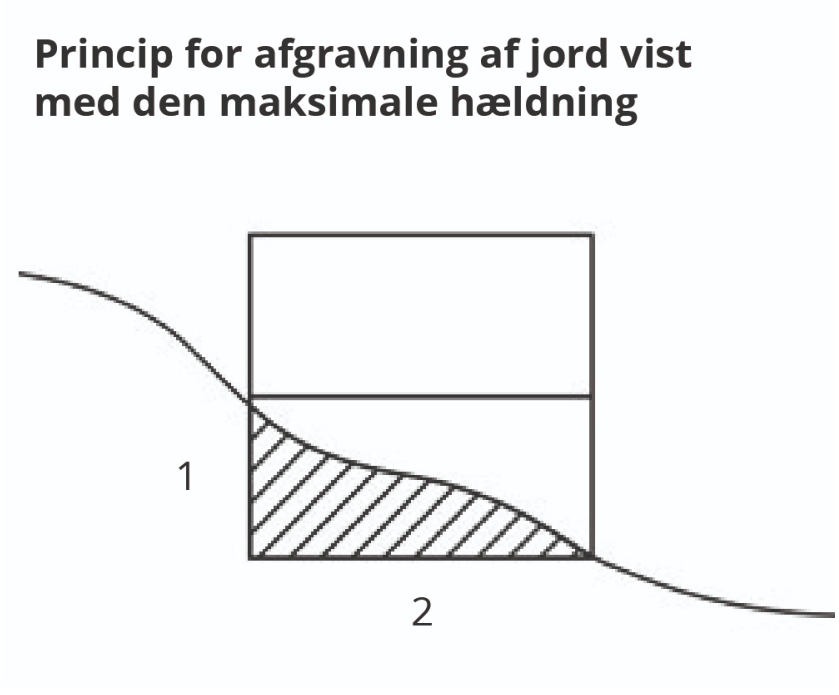
Kommentar

Regulering af eventuel terrænforskel i forhold til tilstødende veje samt anlæg til håndtering af overfladevand er undtaget denne bestemmelse.

§10.2

Uanset bestemmelsen i § 10.1 må der foretages nødvendig afgravning af jord til integrering af bebyggelse i terrænet, eksempelvis som delvist udnyttet underetage.

Kommentar



Princip for afgravning af jord til integrering af bebyggelse i terrænet.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1

Ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse inden for delområde 1 må ikke tages i brug før:

- Veje og stier inden for området er anlagt. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.
- Nødvendig støjafskærmning er etableret.
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.

Kommentar

Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen 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.

Nødvendig støjafskærmning skal etableres som en del af byggemodningen.

§ 12 Grundejerforening

§12.1
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.

§12.2
Grundejerforeningen skal vedligeholde lokalplanområdets fælles fri- og opholdssarealer samt lokalplanområdets veje og stier.

§12.3
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal sendes til kommunen til orientering.

§ 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

Realiseringen af denne lokalplan vil ikke ske gennem ekspropriation.

§13.2 Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af Fredericia ~~Kommune en~~deligt 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.

§ 14 Vedtagelsespåtegning

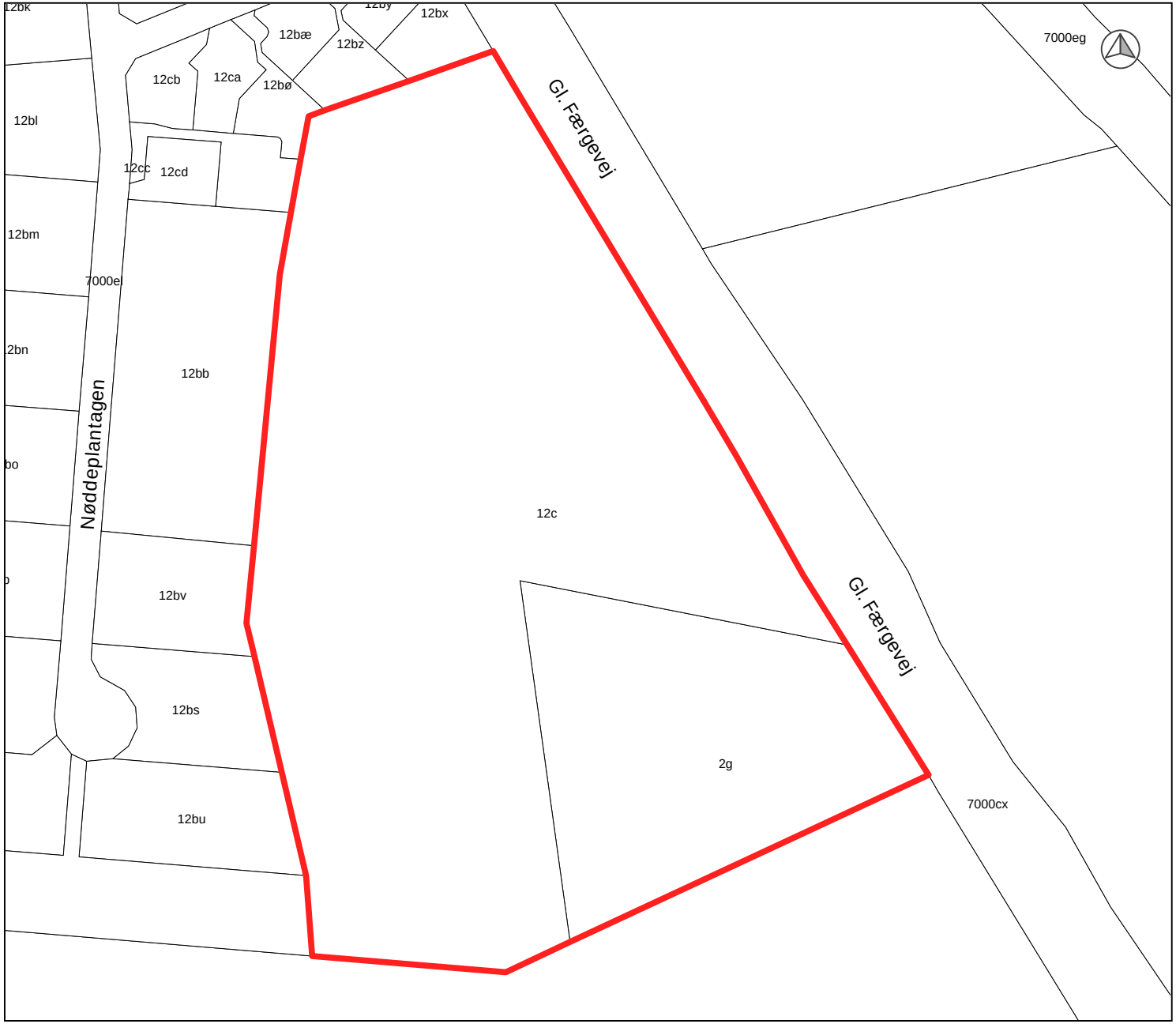
§14.1

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

[xx.xxx 20xx]

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broe
Borgmester	Kommunaldirektør

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune

0 75 m

© Fredericia Kommune

KORTBILAG 2 - Luftfoto

SIGNATURFORKLARING

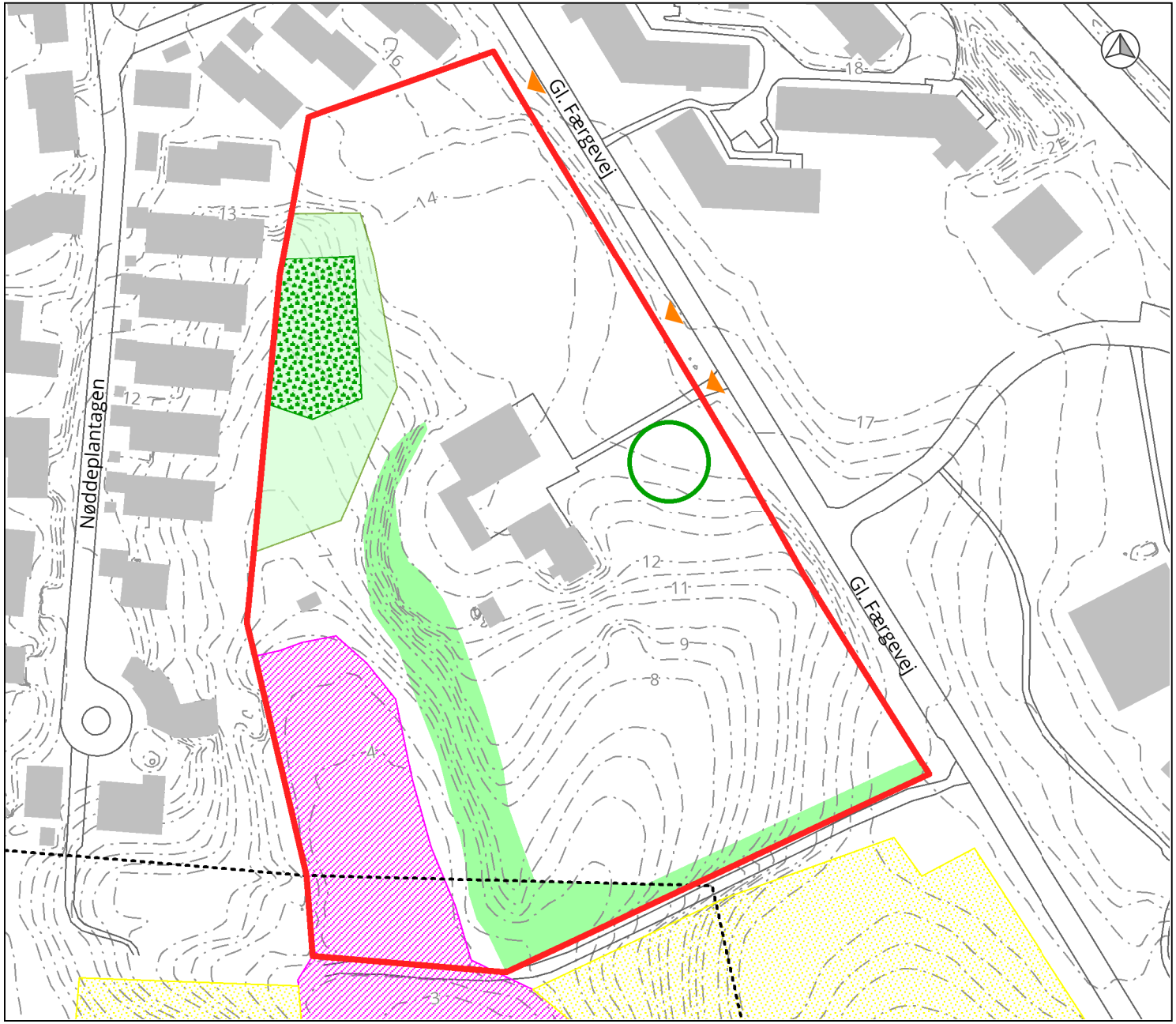
Lokalplanafgrænsning

Fredericia Kommune

0 75 m

© Fredericia Kommune

KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

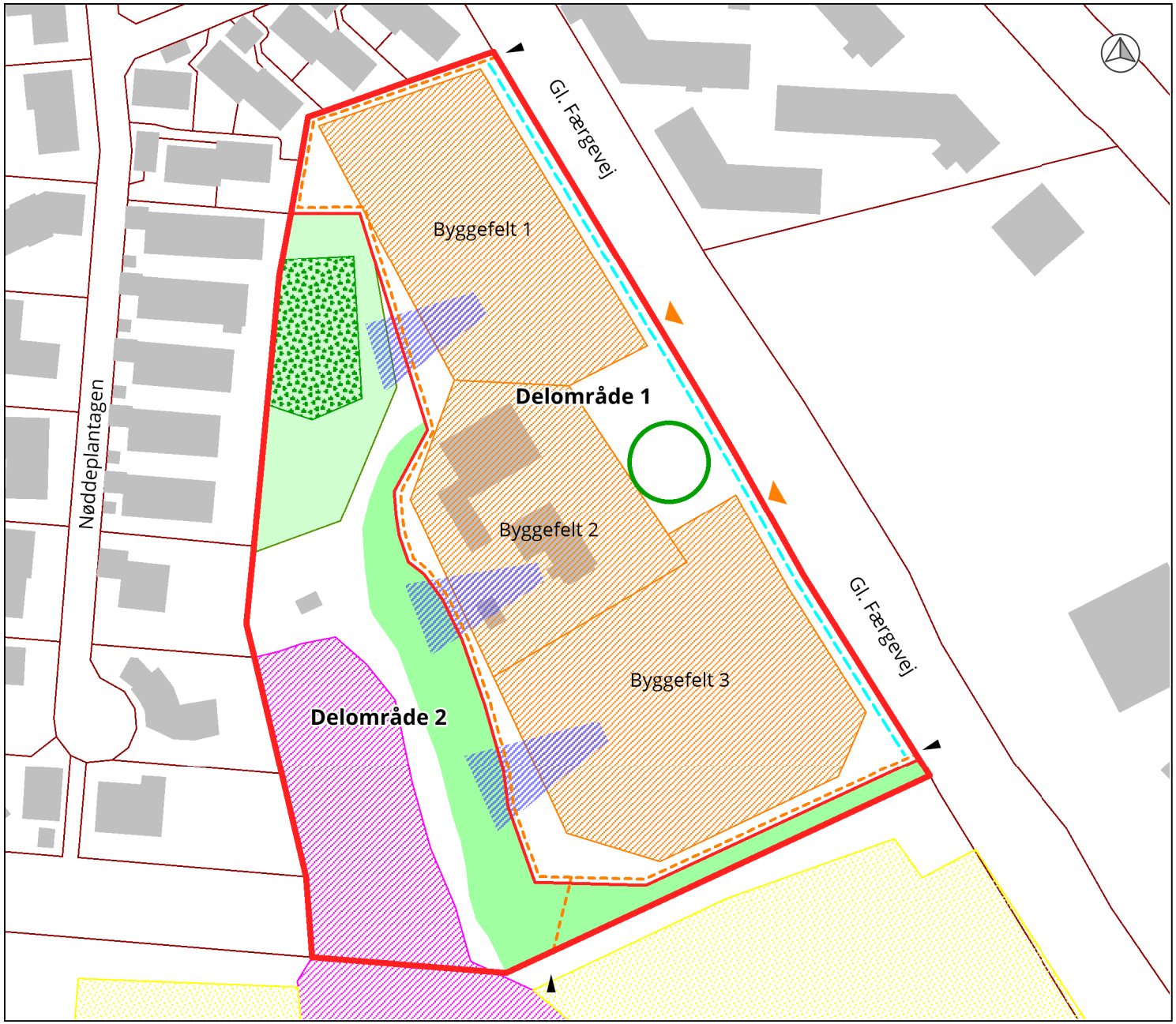
- Lokalplanafgrænsning
- Bygning
- 5 Vejadgang
- Kastanje - bevaringsværdigt træ
- Plantebælte
- Nøddeplantage
- Orkide - fredet plante
- Mose §3-beskyttet
- Overdrev §3-beskyttet
- Skovbyggelinje

Fredericia Kommune

0 75 m

© Fredericia Kommune

KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Delområder
- Eksisterende bygning
- Byggefelter
- Udsigtskiler
- Kastanje - bevaringsværdigt træ
- 5 Vejadgang
- Stiadgang
- Stiudlæg
- Støjværn
- Orkide - fredet plante
- Mose §3-beskyttet
- Overdrev §3-beskyttet
- Plantebælte

Fredericia Kommune

0 75 m

© Fredericia Kommune

Miljøvurdering

Afgørelse om ikke at udarbejde miljørapport

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.

Lokalplan 359 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.

På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at forslaget til Lokalplan 359 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.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport har været sendt i høring hos berørte myndigheder.

Din mulighed

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget og kan påklages. Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen.

Klagevejledning vedrørende miljøvurderingen

Kommunens afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet. Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

En klage indsendes ved anvendelse af digital selvbetjening via Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Du kan logge på med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen inden klagefristens udløb. Når klagen sendes, betales et gebyr via Klageportalen. Privatpersoner skal betale ca. 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale ca. 1.800 kr. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, f.eks. hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves eller hvis klageren får helt eller delvist medhold i klagen. Spørgsmål om betaling af gebyr og tilbagebetaling af gebyr afgøres af Planklagenævnet.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du snarest og inden klagefristens udløb sende din klage med en begrundet anmodning til kommunen. Hvis du er fritaget for at bruge digital post af kommunen bedes du oplyse dette i din anmodning. Kommunen videresender herefter din anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Du får besked direkte fra Planklagenævnet om din anmodning imødekommes.

Se mere om klageregler, herunder hvad der kan klages over, og hvem der kan klage, på Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus på www.naevneneshus.dk.

Kommuneplantillæg nr. 14
Boligområde ved Gl. Færgevej

FORSLAG

Offentliggjort [xx.xx.20xx]

i høring frem til [xx.xx.20xx]

Fredericia Kommune

Hvad er et kommuneplantillæg? 3
Baggrund og indhold 4
Forhold til anden planlægning og lovgivning 4
Ændringer i medfør af kommuneplantillægget 6
Vedtagelsespåtegning 7
Bilag 1 – Miljøvurdering 8

Hvad er et kommuneplantillæg?

Et kommuneplantillæg er et tillæg til Kommuneplan 2019 – 2029 for Fredericia Kommune.

Den fysiske planlægning reguleres gennem landsplanlægning, kommuneplanlægning og lokalplanlægning. Kommuneplanen revideres hvert fjerde år, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til den gældende kommuneplan. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal udarbejdes en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse.

Der skal indhentes idéer og forslag i forbindelse med udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Ved mindre ændringer i kommuneplanen kan dette undlades.

Retsvirkninger
Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet har dog mulighed for at modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzone eller sommerhusområder kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Byrådet skal arbejde for at virkeliggøre kommuneplanen. Det betyder, at Fredericia Kommune skal fremme tiltag som er i overensstemmelse med planen. Det kan

f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen. Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

For borgerne er kommuneplanen ikke direkte bindende, men Byrådet har pligt til selv at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Høringsperiode
Et kommuneplantillæg skal - før endelig godkendelse - offentliggøres som forslag i mindst 4 til 8 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til planforslaget. Bemærkningerne skal indgå i kommunens videre overvejelse, men det er alene Fredericia Kommune, der træffer den endelige afgørelse, når planen skal endeligt vedtages. Når den offentlige høringsperiode er afsluttet, kan Byrådet vedtage kommuneplantillægget endeligt.

Baggrund og indhold

Baggrund
Baggrunden for kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-2029 er, at kommunen har modtaget en anmodning fra ejeren af arealet om, at kunne opføre tæt-lav boligbebyggelse på arealet.

Fredericia Kommune har derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der tilføjer muligheden for at opføre tæt-lav boligbebyggelse. Samtidig hæves den maksimale bebyggelseshøjde til 6,75 m for at sikre, at byggeriet kan opfylde bygningsreglementets isoleringskrav. Minimumsgrundstørrelsen og parkeringskravet for tæt-lav boliger følger kommuneplanens generelle rammer med hhv. 400 m^2 grund og 1½ p-plads pr. bolig.

Indhold

Kommuneplantillæg nr. 14 muliggør lokalplanlægning i rammeområde E.B.18. for

- åben-lav boligbebyggelse / parcelhuse
- tæt-lav boligbebyggelse / rækkehuse

Det muliggøres at bygge højst 6,75 m for 2 etager og 8,5 m for 1½ etage.

Området er i dag i Kommuneplan 2017 – 2029 udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelseshøjden er her fastlagt til maksimalt 8,5 m for byggeri i 1½ etage og maksimalt 6,5 m for byggeri i 2 etager.

Forudgående høring – ideer og forslag
Der har ikke været afholdt forudgående høring, da det er vurderet, at kommuneplantillægget ikke strider imod kommuneplanens hovedprincipper.

Der har, forud for udarbejdelsen af planforslaget, været dialog med Trinity Hotel og Konference Center, som ikke har haft indvendinger mod planerne.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Landsplanlægning
Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanredegørelsen og de statslige interesser i kommuneplanlægningen og afspejler de statslige mål og beslutninger.

Natura 2000
Planområdet ligger i nærheden af Lillebælt, som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området. Omkring 6 km øst for lokalplanområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde.

Omkring 5 km syd for planområdet ligger Natura 2000-område nr. 112, Lillebælt, som omfatter del af Lillebælt syd for Fænø. Området er udpeget som habitat-, ramsar- og fuglebeskyttelsesområde.

På grund af afstanden fra Natura 2000-områderne og planområdets karakter vurderes kommuneplantillægget ikke at påvirke Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag væsentligt.

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 ulovlige.

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
- Markfirben
- Dværgflagermus
- Sydflagermus
- Troldflagermus
- Vandflagermus

De arter, der er registreret inden for planområdet, forventes primært at leve i det beskyttede moseareal i den sydlige del af planområdet, i træer og i anden beplantning inden for planområdet. Det vurderes, at realiseringen af planforslaget ikke truer levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for planområdet.

Miljøvurdering af planer og programmer
Planer, programmer og projekter skal undersøges med udgangspunkt i mulige miljøproblemer. "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 omhandler 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 planerne kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt. De har ikke haft bemærkninger. Vejlemuseerne har dog gjort opmærksom på, at der kan være risiko for at fortidsminder er bevaret indenfor mindre afgrænsede områder, hvor det anbefales, at der laves en forundersøgelse.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

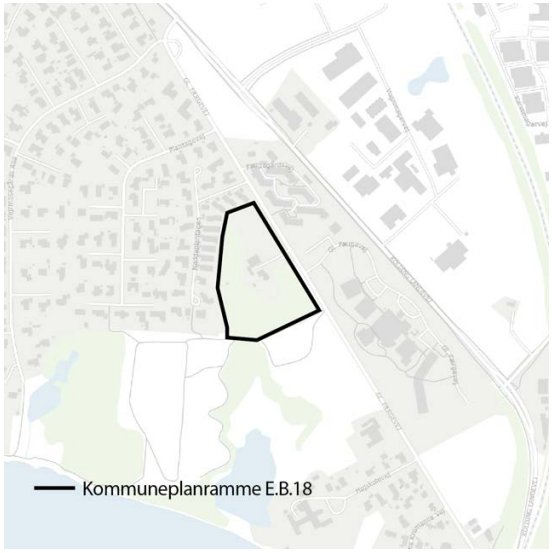
Miljøscreeningen er vedlagt planforslaget som bilag, og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Ændringer i medfør af kommuneplantillægget

Nye rammebestemmelser
Dette forslag til kommuneplantillæg udlægger kommuneplanramme E.B.18 til boligområde med mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav bebyggelse fastsættes til 400 m^2
Parkeringskravet for tæt-lav boliger fastsættes til 1½ p-plads pr. bolig.
Maksimal bygningshøjde ved byggeri i 2 etager fastsættes til 6,75 m.

Illustration der viser den ændrede kommuneplanramme:



Vedtagelsespåtegning

Forslag

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

[xx.xxx 20xx]

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broe
Borgmester	Kommunaldirektør

Bilag 1 – Miljøvurdering

Afgørelse om ikke at udarbejde miljørapport
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.

Kommuneplantillæg nr. 14 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.

På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at forslaget til Kommuneplantillæg nr. 14 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.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport har været sendt i høring hos berørte myndigheder.

Din mulighed
Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget og kan påklages. Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen.

Klagevejledning vedrørende miljøvurderingen

Kommunens afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet. Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

En klage indsendes ved anvendelse af digital selvbetjening via Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Du kan logge på med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen inden klagefristens udløb. Når klagen sendes, betales et gebyr via Klageportalen. Privatpersoner skal betale ca. 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale ca. 1.800 kr. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, f.eks. hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves eller hvis klageren får helt eller delvist medhold i klagen. Spørgsmål om betaling af gebyr og tilbagebetaling af gebyr afgøres af Planklagenævnet.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du snarest og inden klagefristens udløb sende din klage med en begrundet anmodning til kommunen. Hvis du er fritaget for at bruge digital post af kommunen, bedes du oplyse dette i din anmodning. Kommunen videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Du får besked direkte fra Planklagenævnet om din anmodning imødekommes.

Se mere om klageregler, herunder hvad der kan klages over, og hvem der kan klage, på Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus på www.naevneneshus.dk.

Miljøoplysnings- og screeningsskema

Plan nr.:	Lokalplan 359 Boliger ved Gl. Færgevej nord for Snoghøjgårdparken, Snoghøj og Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017 – 2029.
Planens formål	**Formålet** med lokalplanen er, at muliggøre, at ejendommen Gl. Færgevej 61, som ligger i landzone kan overføres til byzone og ændre anvendelse til boligformål. Samtidig er det formålet, at sikre beskyttelsen af de naturmæssige og landskabelige værdier i områdets vestlige del og undgå påvirkning af kystlandskabet syd for lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør maksimalt 18 åben-lave boliger eller 39 tæt-lave boliger. Ejendommen, der tidligere blev benyttet som gartneri og frugtplantage med én tilknyttet bolig, omfatter jordstykke nr. 12 c og 2g Erritsø by, Erritsø, som ifølge BBR udgør et areal på (19118 + 5414=) 24.532m^2. **Eksisterende plangrundlag** Ejendommen er omfattet af rammeområde E.B.18 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til fremtidig byzoneområde. Af rammebestemmelserne fremgår det, at der bliver mulighed for at opføre ca. 10 åben-lav boliger. Bebyggelsesprocenten er max. 30 for åben-lav. Etageantal er max. 2 for åben-lav. Grundstørrelse er min. 700 m^2 for åben-lav. Højde 1½ etage max. 8,5 m. 2 etager max: 6,5 m. 2 p-pladser pr. åben-lav bolig. Området skal udbygges som et nyt boligområde med nær adgang til rekreative områder og udsigt til natur- og kystlandskab. **Tillæg til Kommuneplanen** For også at muliggøre anvendelsen til tæt – lave boliger og grundstørrelse på mindst 400m^2 udarbejdes i forbindelse med lokalplanenen Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017 – 2029.

Skema status		**Dato**	**Udfyldt/rev. af**	**Beskrivelse af rev.**
Bygherre	A			
Team Plan	B	19/2-20	GFA	I forlængelse af MVG 17/2-20. Tidligere revideret 4/2-20 i forlængelse MVG 28/10-19.
Miljøvurderingsgruppen	C	17/2-20 7/1-19		Ingen bemærkninger Første udkast skema, behandlet af LPG/MVG 7/1-19, var udfyldt

		28/10-19		indledende af bygherre 5/12-18 og revideret af GFA, Plan & Arkitektur 17/12-18. Ingen bemærkninger (behandles igen inden politisk behandling).
Rev. af projekt	D	23/4-2019 beregninger er rev 25/10-19		Da der 23/4-19 er modtaget et revidert projektforslag, som tager hensyn til tidligere bemærkninger, har GFA revideret screeningsnotatet. 25/10-19.

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						
Indendørs støjpåvirkning *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 gennerelle rammer for lokalplanlægning.Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger*			X			Lokalplanen fastlægger bestemmelser om støjafskærmning, hvorved indendørs støjgrænser vil kunne overholdes.
Menneskers sundhedstilstand *Fx sundhed, belastningsfaktorer såsom støj, stresspåvirkning, Er der grundlag for et godt nærmiljø med klare tilhørsforhold?*			X			Ifølge kommuneplanen vil lokalplanen muliggøre et nyt, spændende og attraktivt boligområde med nær adgang til rekreative områder og udsigt til natur- og kystlandskab. Det er positivt.
Svage grupper (f.eks. handicappede)			X			Positivt, at der etableres stiforbindelse gennemområdet.
Friluftsliv/rekreative interesser *Fremmer eller hindrer planen offentlighedens adgang til grønne områder, strand, boldbaner, natur? Skaber planen mulighed for nye, udendørs ophold?*						En gennemgående stiforbindelse vil skabe ny offentlig adgang til rekreative områder og kystlandskabet. Det er positivt.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen *Selv om alle grænseværdier og regler overholdes, kan der være gener overfor naboer eller den øvrige befolknin, fx i form af skyggepåvirkning fra byggeri, begrænsende udsigt, ekstra trafik i området, støjende aktiviteter.*			X			Projektet vil medføre mere trafik.

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**
Planens konsekvenser for nærområdets beboere.						
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)						
Dyreliv		X				Lokalplanen sikrer med bestemmelser at et stort området friholdes med naturtyper, der er levested for områdets forskellige dyrearter.
Planteliv, *Biotoper (særlige arter, eller større bestande)*		X				Lokalplanen sikrer med bestemmelser om, at et stort område friholdes som natur- og landskabeområde beskyttelse af beskyttede og fredede naturtyper, herunder orkideen, Skov hullæbe. Orkideområde er ved Fredericia Kommunes besigtigelse i 2018, afgrænset som det røde område herunder:

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**
						  Orkideen er en vildtvoksende, enårig plante i den danske natur, der typisk bliver 30 til 50 cm høj, men som kan blive op til ca. 1 meter høj. Den får oftest mellem 10 – 30 blomster, men kan få mange flere. Den blomstrer fra juli til august og spredes ved frø. Blomsterne dufter kun lidt, men de har en speciel nektar, som ”indeholder” alkohol, der kommer fra gærsvampe, som overføres af insekter fra nedfaldne frugter, der er ved at rådne og derfor gærer. Planten lever i symbiose med en svamp i jorden, den vokser derfor oftest på biotoper af kalkrig muldbund i lysåbne løvskove, men kan også vokse i

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**
						nåleskove. Ifølge ”Artsfredningsbekendtgørelsens Bilag 2” er alle arter af de orkidéer, der vokser vildt i den danske natur fredet efter § 14, stk. 2. Det betyder, at der er forbud mod at beskadigede eller fjerne planten fra voksestedet. Med ordet ”voksested” forstås den lokalitet, hvor planten findes og har slået rod. (Der menes således ikke et potentielt ”levested”, en betegnelse som f.eks. i Habitatsdirektivet anvendes i forbindelse med bilag IV arter). Selvom der afgrænses et område i lokalplanen, som orkideens voksested, vil evt. fund af planter på nye

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**
						voksesteder, udenfor (og indenfor) det afgrænsede område stadig forudsætte en dispensation efter § 19 til at flytte planten på baggrund af en ansøgning fra enten kommunen eller lodsejer.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper		X				I Fredericia Kommune er hele kommunens areal udpeget som muligt levested for Bilag 4-arter. I lokalplanområdet er følgende registreret/observeret: Stor vandsalamander, Dværgflagermus, Vandflagermus, Troldflagermus, Sydflagermus og Markfirben. De arter, der er registreret inden for planområdet, forventes primært at leve i det beskyttede mosearеal i den sydlige del af planområdet, i træer og i anden beplantning inden for planområdet. Det vurderes, at realiseringen af planforslaget ikke truer levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for planområdet.
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	X					
Økologiske forbindelseslinjer		X				Hele/dele af området er i Kommuneplan 2013 – 2025 udlagt som en særlig økologisk forbindelse. Der skal tages højde for området med økologisk forbindelse som led i en ændring af rammen, hvorved hensynet til en mere sammenhængende natur i de nærliggende områder skal tillægges vægt.

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**
Beskyttede naturtyper		X				Lokalplanen fastlægger, at et stort område med beskyttede naturtyper og den fredede orkide, som et rekreativt fælles friarel skal henligge som et natur og landskabområde.
Beskyttede vandløb	X					
Grønne områder		X				
Bygge- og beskyttelseslinjer *Tjek for NBL § 15, 16, 17, 18, 19. Er der interessekonflikter? NST er myndighed ang. forhold vedr. § 15.*		X				
Skovrejsning/skovnedlæggelse *Påvirker planen muligheden for fremtidig skovrejsning/nedlæggelse positivt eller negativt?*		X				
Fredninger		X				Se ovenfor om orkideen.
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi *Vurder om planen påvirker værdifulde landskabstræk og sammenhænge. Jf. kommuneplanen*		X				Der er udarbejdet en landskabsanalyse, vis anbefalinger om disponering af området er indarbejdet i lokalplanen.
Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder i det åbne land		X				

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**
Vurder om planen påvirker særligt værdifulde landskabstræk, National geologiske interesseområder og landskabsparker, jf. kommuneplanen						
Råstofområder	X					
Jordforurening *Er området kortlagt? V1, V2. Hvad ved vi? Tjek Regionens oplysninger. Søg en forurenet grund www.regionsyddanmark.dk Se under jordforurening.*		X				Status mht. tidligere sager (nedgravet olietank mv) er undersøgt. Dele af lokalplanområdet er af Regionen blevet kortlagt som muligt forurenet. Realisering af lokalplanen forudsætter § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.
Risiko for forurening *Afvejes. Er er risiko for at planen skaber en ny jordforurening?*	X					Området udlægges til boliger, en aktivitet der ikke medfører risiko for jordforurening.
Jordhåndtering/flytning *Hvad sker der med eventuel overskudsjord?* *Er projektområdet områdeklassificeret?* *Er området udtaget? Analysefrit? Skal der udarbejdes jordhåndteringsplan?*		X				Overskudsjord fra byggemodning og byggeri indbygges i området eller bortkøres i medfør af jordflytningsbekendtgørelsen.
Vand, klimatilpasning						
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder *Hvordan håndteres overfladevand? Hvordan påvirker planen vandløbene (genbrug af regnvand, forsinkelse af regnvand (ex. grønne tage, mindre flisearealer, nedsivning)?*		X				

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**
Udledning af spildevand *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?*		X				Offentlig kloak
Grundvandsforhold og risiko for forurening af grundvandsressourcen *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?*		X				
Klimatilpasning *Er der risiko for at området oversvømmes ved ekstremregnshændelser, skybrud?* *Ligger området kystnært? Er der risiko for oversvømmelse fra havet? Jf klimatilpasningsplanen.* *Hvilke klimatilpasningstiltag gøres der i projektområdet?*		X				
Trafik						
Trafikafvikling/belastning *Fx tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cylkende og gående. Øget trafikmængde?*			X			Områdets anvendelse intensiveres yderligere med planlægningen. Der vil være øget trafik i området med de nye boliger, men da det er en relativt lille udstykning vil

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**
						trafikniveauet ikke øges mærkbart.
Støj (biler, lastbiler, jernbane). Jf. kommuneplanen *Ved planlægning for støjfølsom anvendelse i nærheden af større veje skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overstiger kommuneplanens vejledende støjgrænser:* *Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.: Lden 53 dB* *Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker: Lden 58 dB* *Hoteller, kontorer mv.: Lden 63 dB* *Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger*			X			Øget trafik vil også medføre øget støj, men da det er en relativt lille udstykning vil støjniveauet ikke øges mærkbart. En støjundersøgelse som SWECO har foretaget for kommunen i januar/februar 2020 viser, at området ikke påvirkes med trafikstøj over de vejledende støjgrænser fra Gl Færgevej og Kolding Landevej.
Energiforbrug *Fx xxx.*			X			Øget trafik vil medføre øget energiforbrug, men området ligger tæt på skole, indkøb, offentlig transport. Det individuelle transportbehov vil derfor være mindre her, end hvis et tilsvarende antal boliger opførtes på areal i udkanten af nordbyen der fra bar mark med planlægningen skulle overføres til byzone fra landzone.
Sikkerhed *Færdselsarealer: fx sikres der velafgærnsede vej- og stiforløb med udsyn og overblik? Sikres overskuelige parkeringsforhold?* *Belysning: fx sikres der tilstrækkelig belysning, særligt på stier, tilpasset områdets karakter?*		X				

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**
Vil området opleves som et trygt og sikkert sted at færdes?						
Risiko for ulykker	X					
Luft						
Luftforurening *Fx - sundhedsskadelige stoffer CO_2 kvælstofoxider (NOx), svovl, lette kulbrinter (VOC mm).* *- lugt* *- partikler (støv)* *- brændeovne*		X				
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området *Øger planen emissioner fra trafikken? Er det negativt? Hvornår vil det være positivt? Bliver det håndteret i planen, hvis det er negativt?*		X				
Støj (ekskl. trafik)						
Støj (støjforurening ud over vejledende grænseværdier) *Fx virksomhedsstøj, støjende fritidsanlæg, vindmøller* *Ligger området tæt ved et i kommuneplanen udlagt stilleområde?*			X			En støjundersøgelse som SWECO har foretaget for kommunen i januar/februar 2020 viser, at området påvirkes med virksomhedsstøj over de vejledende støjgrænser fra vareleverancer og afhentning af renovation hos naboerhverv. Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser om støjafskærmning, hvorved vejledende støjgrænser forventes, at kunne overholdes.

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**
Vibrationer	X					
Kulturarv						
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger *Sten- og jorddiger skal behandles efter museumslovens § 29a (det kræver en dispensation, hvis de skal nedlægges).* *Hvordan påvirker planen bevaringsværdige helheder, kulturmiljøer hvis sådanne findes i området? Indhent evt. udtalelse fra museet.*		X				
Kirker *Især betydning for visuel oplevelse. Er der kirkenær og –fjernomgivelser?*		X				Snoghøj Højskole har en indbygget kirke, som ikke påvirkes af lokalplanen.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger *Tjek kommunenplanens Bilag 1, hvis bygninger skal nedrives*	X					
Ressourcer og affald						
Arealforbrug *Udnyttes området effektivt? Hensigtsmæssigt? Inddrages landbrugsjord til byudvikling?* *Er der en eksisterende bebyggelse? Sker der en fortætning*		X				Positivt, at et område, der tidligere har været anvendt til erhverv kan udnyttes til ny anvendelse som boliger, i stedet for, at der skal inddrages helt nye uberørte arealer fra landzonen.
Energiforbrug (ekskl. trafik) *Vil planens gennemførsel betyde et øget energiforbrug til f.eks. opvarmning, belysning el.lign?*		X				

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**
Vandforbrug *Vil planens gennemførsel 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?*		X				
Produkter, materialer, råstoffer *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?*		X				
Kemikalier, miljøfremmede stoffer *Medfører planen at der skal anvendes (miljøbelastende) stoffer som vi ellers ikke ville have haft brug for? (Ex. Skærbækværket).*		X				
Affald, genanvendelse		X				
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk			X			
Lys og/eller refleksioner *Fx Belysning, lysforurening, reflekterende materialer, sysindfald*		X				
Sikkerhed						
Kriminalitet		X				

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**
Brand, eksplosion, giftpåvirkning		X				
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold *Skaber planen attraktive miljøer? Eller sker der en negativ påvirkning af samme? Sker der en påvirkning af sociale forhold, fx* - *udeophold* - *legepladser* - *infrastruktur* - *sol- og skyggeforhold* - *udsigt* - *boligtyper/* - *beboersammensætning* - *beliggenhed* - *funktion* - *typer af arbejdspladser?*			X			Et attraktivt boligområde giver mulighed for gode sociale relationer.
Påvirkning af erhvervsliv *Fx flere/færre arbejdspladser? Flere/færre skoler, institutioner? Turisme?*			X			Attraktive boliger – tæt ved vandet kan tiltrække nye iværksættere/ højt kvalificeret arbejdskraft.

Områdeklassificering af jord	Ja	Nej	Bemærkninger
Der 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. 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 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		Forusætter tillæg til kommuneplanen for at ændre anvendelsen fra åben-lav til tæt-lav boliger.
Vil en realisering af planen medføre en forbedring af miljøet?		X		Belastningen af f,eks, mose og orkideer sikres med lokalplanen ved at områdets anvendelse fastlægges til rekreativt areal, der skal henligge som natur og landskab friholdt for anlæg og bebyggelse.
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 en stor befolkningsgruppe?		X		
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						

Samlet konklusion:

Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017 – 2029 og Lokalplan 359's påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

Planerne 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.

Planerne muliggør, at tidligere driftsarealer og arealer, hvor der har været opført drivhuse, via ændret anvendelse kan bebygges med boliger af god arkitektonisk kvaliet tæt ved natur og hav. Værdifulde natur- og landskabsområder friholdes for bebyggelse og offentlighedens adgang til naturen/kysten forbedres via stiforbindelser.
Pga. ejendommens kortlægning som muligt forurenet skal håndtering og flytning af jord fra bygge- og anlægsarbejder på ejendommen ske efter en jordhåndteringsplan, der er godkendt af kommunen.

På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at Forslaget til Lokalplan 359 og Tillæg nr.14 til Kommuneplan 2017 – 2029 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.

Der er foretages 14 dages forudgående høring fra 29/10-19 af følgende eksterne myndigheder, da det vurderes, at der ikke er andre myndigheder, der berøres af planen jf. lovens § 32:

Miljøstyrelsen, mst@mst.dk
Naturstyrelsen, nst@nst.dk
Kystdirektoratet, kdi@kyst.dk
Sydøstjyllands Politi, sojyl@politi.dk
VejleMuseerne, museerne@vejle.dk

De berørte myndigheder har ikke haft bemærkninger. Vejlemuseerne har dog gjort opmærksom på, at der kan være risiko for at påtræffe fortidsminder indenfor mindre afgrænsede områder, hvor det anbefales, at der laves en forundersøgelse.