

FORSLAG

Offentliggjort

i høring frem til

Lokalplan LP384

Dagligvarebutik Gl. Landevej v. Snarelosevej



**Fredericia
Kommune**



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	3
Lokalplanens hovedtræk	5
Anden planlægning	9
Anden lovgivning	15
Servitutter	18
Ekspropriation	19
Miljøvurdering	20
Bestemmelser	21
§ 1 Formål	22
§ 2 Område og zonestatus	23
§ 3 Anvendelse	24
§ 4 Udstykning	25
§ 5 Vej, sti og parkering	26
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	28
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	29
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	31
§ 9 Ubebyggede arealer	35
§ 10 Terrænregulering	38
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	39
§ 12 Servitutter	40
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	41
§ 14 Grundejerforening	42
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	43
Kortbilag	46
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	47
Bilag 2 - Luftfoto	48
Bilag 3 - Eksisterende forhold	49
Bilag 4 - Fremtidige forhold	50

Hvad er en lokalplan?

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

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

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal kommunen offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Lokalplanforslaget skal annonceres og fremlægges offentligt. Indkomne bemærkninger fra høringsperioden skal indgå i kommunens videre overvejelser, men det er alene Fredericia Kommune der afgør, om bemærkningerne skal medføre ændringer, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

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

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

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

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

Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for at opføre en dagligvarebutik ved Gl. Landevej 55. Området omdannes fra erhvervsområde til bydelscenter med mulighed for opførelse af en butik på op til 1.700 m² med tilhørende udearealer i form af areal til udstilling af varer, kundevognskjul, parkering og beplantning. Lokalplanen skal sikre vejadgang til parkeringsplads og varelevering til butikken.

Lokalplanen udgør en mindre del af det samlede bydelscenter - Center 59 ved Snoghøj Landevej.

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra udvikler om at kunne opføre en ny dagligvarebutik i området. I den forbindelse er der udarbejdet et skitseprojekt for den nye butik, som tænkes udført med en bæredygtig tilgang til bygningsmaterialer og indretning af udearealer.

Lokalplanen danner grundlag for en videreudvikling af områdets eksisterende detailhandelsforsyning.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område, der ligger ved Gl. Landevej, Snaremoesevej og Snoghøj Landevej, som er en af de primære indfaldsveje til Fredericia bymidte fra afkørsel 59 ved motorvejen. Lokalplanområdet er en del af det udvidede bydelscenter på den vestlige side af Snoghøj Landevej. Størstedelen af bydelscenteret ligger primært på den østlige side af Snoghøj Landevej.

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 29bg, Erritsø By Erritsø og er ca. 4.880 m² stort.

En eksisterende ejendom på arealet udgør i dag en erhvervsvirksomhed, bestående af en større sammenbygget erhvervsbygning, en mindre lagerbygning og en lille carport. Derudover er der parkering, oplag og beplantning. Området afskærmes mod Gl. Landevej med et plankeværk. De eksisterende bygninger forudsættes nedrevet.



Lokalplanområdet set fra sydøst med de eksisterende bygninger.

Lokalplanområdet ligger i et område, som udgør en del af et større erhvervsområde med forskellige typer af erhverv, så som bilservice, autoværksted og bilsalg, samt el-virksomhed mv. Lokalplanområdet er dermed afgrænset af eksisterende erhverv mod syd, for et område der strækker sig ud til motorvejen, samt erhverv mod vest.

Vest for erhvervet ligger et område til offentlige formål i form af et uddannelsescenter. Mod nord, nord for Snarelosevej, ligger et større boligområde med parcelhuse.

Terrænmæssigt er der inden for lokalplanområdet et fald på ca. 2,5 m fra det nordvestlige hjørne ned mod det sydøstlige hjørne.

Området ligger ud til veletableret overordnet infrastruktur, hvor der er nem adgang til Fredericia bymidte og let tilgængelighed til og fra motorvejen.

Lokalplanområdets eksisterende forhold fremgår af kortbilag 2 - Luftfoto.



Luftfotoet viser lokalplanområdet med de nære omgivelser.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone. Lokalplanområdet skal forblive i byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til centerformål i form af bydelscenter med mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på op til 1.700 m².

Disponering af området

Der udlægges et byggefelt i den sydvestlige del af lokalplanområdet, som giver mulighed for at opføre en dagligvarebutik på op til 1.700 m². I forbindelse med butikkens indgang etableres overdækning, samt en forplads til udstilling af varer. Nord og øst for byggefeltet, ud til Snaremosvej og Snoghøj Landevej, udlægges arealer til parkering og beplantning.



Illustration, der viser en mulig fremtidig disponering af området.

Butikker

Der må inden for lokalplanområdet opføres én dagligvarebutik på maksimalt 1.700m².

Hertil må lægges et areal på op til 200 m² til personalefaciliteter til butikken, jf. Planlovens bestemmelser.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

I området er der i dag udfordringer med trafikken. Muligheden for etablering af en dagligvarebutik, har givet anledning til at se på trafikken. Der er derfor gennemført en analyse af de trafikale forhold, som omhandler en vurdering af vejadgange og

mulig krydsombygning ved Snarelosevej/Gl. Landevej.

En mulig løsning på de trafikale forhold er, at det firbenede vigepligtsregulerede kryds Gl. Landevej/Snarelosevej ombygges til et signalreguleret kryds i henhold til vejloven. Der kan være andre løsningsmuligheder. Men fælles er, at udfordringerne skal løses i områder, der ligger udenfor lokalplanens afgrænsning.

Der etableres ind- og udkørsel til lokalplanområdet fra Gl. Landevej, hvorfra der ligeledes etableres en separat vejadgang til varelevering. Denne placeres i lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Der etableres stiadgange til området for gående og cyklende fra Snarelosevej. I forbindelse med butikkens indgang etableres cykelparkering.

Udstykning

I området må der ske udstykning, arealoverførsel og matrikulære sammenlægninger i det omfang det er nødvendigt for at understøtte områdets anvendelse.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Det er intentionen at ny bebyggelse opføres med et moderne udtryk, hvor det er hensigten, at bebyggelsen skal besidde en høj kvalitet, både i udformning, arkitektur og materialevalg.



Illustrationen viser, hvordan den fremtidige butik kan komme til at se ud. Set fra nordøst.

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager med en maks. højde på 10 m.

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, glas, metal- eller træbeklædning eller en kombination heraf. Derudover kan facader begrønnes med beplantning.

Butikkens facade ved indgangen tænkes udført som glasfacade, så der således skabes et åbent miljø i forbindelse med parkering og det udendørs udstillingsareal. Det udendørs udstillingsareal kan overdækkes, så det fremstår som en del af butikkens arkitektur.

Taget må udføres med tagpap eller som grønt tag i form af sedum eller lignende vegetation. Taget kan ligeledes opføres med solceller og mulighed for ovenlysvinduer, samt placering af teknik.

Der skal sikres arealer til parkering og beplantning.



Illustrationsplan, som viser mulig disponering af området.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Den meget synlige placering ved én af byens hovedindfaldsveje kræver at udearealerne i lokalplanområdet bearbejdes så de fremstår attraktive og medvirker til at hæve den visuelle oplevelse af ankomsten til byen.

Derfor fremstår områdets ubebyggede arealer, der fortrinsvis anvendes til parkering, tilplantet med store træer, hække og arealer tilsået med græs.

Terrænregulering

Området fremtræder i dag med et lille fald fra nordvest mod sydøst. For at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af området til dagligvarebutik udjævnes området således at parkeringsarealer og adgang til bygning etableres med jævnt terræn. Butikken forventes etableret med en gulvkote 18.95, +/- 0,5 m. Der må terrænreguleres med +/- 1 m for at sikre dette.

I forbindelse med etablering af parkeringspladser i områdets nordvestlige hjørne ud mod Snarelosevej samt ved etablering af adgangsvej og læsserampe til varelevering, kan der ske yderligere terrænregulering for at sikre en hensigtsmæssig adgang i forhold til terræn.

Anden planlægning

Overordnet planlægning

Med Planstrategi 2019 sætter Fredericia Byråd fokus på 7 temaer, herunder blandt andet detailhandel. Fredericia skal have et velfungerende handelsliv med en levende bymidte. Visionen for detailhandlen er blandt andet, at der skal være et bredt sortiment, så behovet for at køre til andre byer begrænses. Via bæredygtig lokalisering af detailhandlen i forhold til infrastruktur og kollektiv transport samt god butiksforsyning tæt på borgerne i de enkelte bydele og mindre byer, kan transportbehovet minimeres.

Lokalplanen er med til at understøtte en udvikling af detailhandlen i det eksisterende bydelscenter.

Kommuneplan 2021-2033 - Overordnede retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne 2.10 Retningslinje for bydelscentre og 6.1 Retningslinje for støjkonsekvenszoner.

2.10 Retningslinje for bydelscentre.

Der kan i afgrænsede bydelscentre lokalplanlægges for butikker. I Fredericia fastsætter byrådet det maksimale bruttoetageareal til butikformål for det enkelte bydelscenter.

Lokalplanen vil indgå i Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej.

6.1 Støj – Retningslinje for støjkonsekvenszoner.

Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse.

Lokalplanområdet ligger indenfor støjkonsekvenszone fra Snoghøj Landevej. Lokalplanen giver mulighed for detailhandel i form af dagligvarebutik. Der kan ikke opføres boliger inden for lokalplanområdet.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune inden for rammeområde:

E.E.6A – Erhvervsområde ved Snoghøj Landevej og Strevelinsvej, som udlægger området til erhvervsområde. Områdets specifikke anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, industri, let industri og håndværk, transport- og

logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer, område til offentlige formål.

Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1 - 3. Der tænkes på lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, kontor- og servicevirksomhed samt offentlige formål. Der kan endvidere etableres pladskrævende detailhandel på op til 5.000 m² pr. butik.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia for så vidt angår anvendelsen til detailhandel i form af dagligvarer.

Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia, som udvider det eksisterende rammeområde E.C.2 – Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej, så området indgår heri.

Anvendelsen for Rammeområde E.C.2 – Bydelscenter, Center 59 ved Snoghøj Landevej

Centerformål i form af bydelscenter med mulighed for kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker, butikker med særligt pladskrævende varer, publikumsorienterede serviceerhverv og område til offentlige formål.

Kommuneplantillægget omfatter ligeledes en udvidelse af rammeområdets geografiske afgrænsning, samt det maksimale bruttoetageareal til butikker, herunder en fordeling af butiksarealer til henholdsvis dagligvare- og udvalgsvarer.

Lokalplanen kan først vedtages når den nødvendige ændring af kommuneplanen er vedtaget.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør etablering af én dagligvarebutik på maks. 1.700 m², som bliver en del af områdets bydelscenter med blandede butikker. Butikken placeres øst for Snoghøj Landevej, i den vestlige del af bydelscenteret og ligger ud til overordnet velfungerende infrastruktur. Vejbetjening af dagligvarebutikken skal ske fra Gl. Landevej, hvor der etableres selvstændig vejadgang for varelevering.

Butikken indgår i områdets øvrige erhvervsbebyggelse og indpasses i det eksisterende bymiljø i forhold til højde og volumen. Butikken får et moderne udtryk med materialer, der er kendetegnende i området.

Der findes ikke eksisterende, offentligt tilgængelige rekreative opholdsarealer inden for lokalplanområdet, som vil blive påvirket ved en gennemførelse af lokalplanen. Det vurderes i øvrigt, at etablering af en dagligvarebutik ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.

Det vurderes derfor, at butikken ikke bryder med de omgivende bygningsvolumener og placeringer og dermed ikke vil medføre en væsentlig påvirkning på det eksisterende bymiljø. Det vurderes ligeledes at etablering af en dagligvarebutik i området ikke vil have en væsentlig effekt på detailhandelen i bymidten.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 303 vedtaget af Fredericia Byråd, den 28. juni 2010 med tillæg nr. 1 vedtaget af Fredericia Byråd den 9. oktober 2017 - Erhvervsområde og offentligt område til erhvervsuddannelsescenter i Erritsø ved Snaremossevej.

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 384 ophæves Lokalplan nr. 303 med tillæg for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er derfor omfattet af planlovens §16, stk. 5. Jf. §16, stk. 5. skal lokalplanen derfor indeholde en redegørelse for ny bebyggelse og anlægs visuelle påvirkning af kysten. Såfremt anlæg afviger væsentligt i højder og volumen fra den eksisterende bebyggelse, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver mulighed for omdannelse af et eksisterende udbygget erhvervsområde. Ny bebyggelse skal opføres med en højde, der er tilpasset områdets skala og ny bebyggelse vil dermed ikke adskille sig væsentligt fra områdets eksisterende bygningsvolumener.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bymæssig bebyggelse og beplantninger ca. 1 km fra kysten. Det vurderes derfor ikke at have betydning for kystlandskabet. Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.

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:

- Trolldflagermus
- Sydflagermus
- Dværgflagermus
- Markfirben
- Stor vandsalamander,
- Vandflagermus

Der er ikke konkret kendskab til forekomst af beskyttelseskrævende arter inden for eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke levevilkårene for de nævnte arter i negativ retning, da levestederne i forvejen må forventes at være begrænsede som følge af, at området i allerede er udbygget og fungerer som erhvervsområde.

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. 6.

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

Lokalplanen muliggør, 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.

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

Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

Lokalplanen ændrer ikke væsentligt på områdets anvendelse, da der er tale om omdannelse fra erhverv til bydelscenter. Dermed vurderes lokalplanområdet ikke at udgøre en væsentlig fare for grundvandet og ændrer ikke på forureningspotentialet for grundvandet.

Støj

I forbindelse med etablering af en ny dagligvarebutik på Gl. Landevej i Fredericia, skal den forventede støj fra virksomheden dokumenteres.

Der er i den forbindelse udarbejdet en rapport, hvor formålet er at beregne den eksterne støj fra det kommende varehus i de mest støjbelastede punkter i de omkringliggende områder. Resultaterne sammenholdes med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj.

I rapporten konkluderes, at det samlede støjbidrag fra varehuset vil kunne overholde det vejledende krav fra miljøstyrelsen uden etablering af støjafskærmning.

Vejledende grænseværdier for støjpåvirkning, gengivelse fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984:

Områdetype (faktisk anvendelse)	Tidsrum		
	Mandag – fredag 07.00 – 18.00 lørdag 07.00 – 14.00	Mandag – fredag 18.00 – 22.00 lørdag 14.00 – 22.00 søn- og helligdage 07.00 – 22.00	Alle dage 22.00 – 07.00
1. Erhvervs- og industriområde	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
4. Etageboligområde	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
5. Boligområder for åben og lav bebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet ligger inden for kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme fra TREFOR VARME A/S.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Området er i Fredericia Kommunes Spildevandsplan udlagt som planområde. Den praktiske håndtering af spildevand og regnvand skal fastlægges i samarbejde med Fredericia Spildevand og Energi A/S.

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

Eventuel pumpe installeres på bygherres regning.

Tag- og overfladevand

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på, som angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. I den forbindelse kan det blive nødvendigt for forsyningen, at etablere ledningsanlæg (pumpestationer, kloakledninger, bassiner mv.) på private arealer. Det areal, som skal anvendes til regnvandsbassin(er) afgives vederlagsfrit af bygherre til Fredericia Spildevand og Energi A/S. Placering af areal og størrelse skal koordineres med Fredericia Spildevand og Energi A/S. Ved etablering af ledningsanlæg sikrer Fredericia Spildevand og Energi A/S disse anlæg på privat ejendom med en tinglyst servitut.

Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der derudover, inden for den enkelte matrikel, etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal som overstiger befæstelsesgraden.

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

Ved byggeri med kælder gælder, at 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), anlæggelse af faskiner, regnvandsbassiner mm., og anvendelse af belægninger, der tillader delvis nedsivning som permeabel asfalt eller permeable belægningssten, græsarmeringssten, grus og lignende.

Renovation/affald

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

Anden lovgivning

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

Risiko

Lokalplanområdet er ikke beliggende inde for områder til risikovirksomheder eller virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

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 færdsels 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.

Vejle Museum har oplyst, at det er museets vurdering, at tidligere byggeaktivitet/terrænregulering gør det meget lidt sandsynligt, at der skulle være arkæologiske interesser på grunden Gl. Landevej 55, matr. 29bg Erritsø by Erritsø..

Efter Museumslovens §25 betyder det, da der er hentet udtalelse fra Museet, at såfremt der – mod forventning – skulle fremkomme fortidsminder på grunden, vil dette være uden økonomiske omkostninger for bygherre.

Natura 2000

Nærmeste Natura-2000 område, Røjle Klint og Kasmose skov, område 111, ligger 4,8 km nordvest for planområdet.

Ca. 900 m vest for planområdet ligger Lillebælt, som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området.

På grund af afstanden fra Natura 2000-området og planområdets karakter vurderes lokalplanen ikke at påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

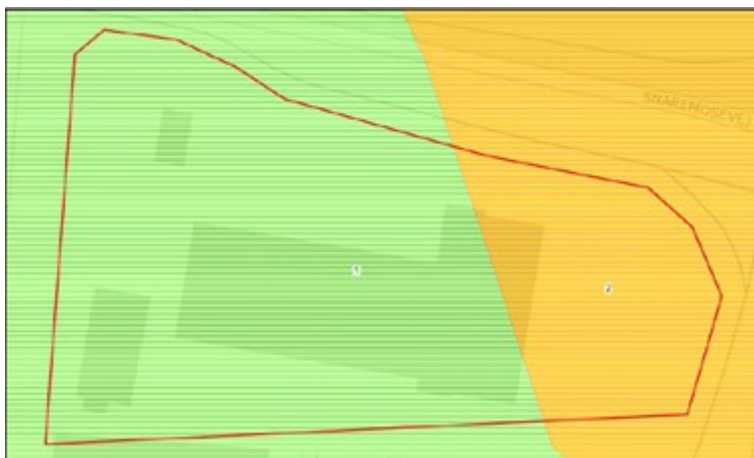
Bygge- og beskyttelseslinjer

Den vestlige del af lokalplanområdet er jf. Naturbeskyttelsesloven omfattet af en skovbyggelinje omkring Jomfruskoven, som ligger øst for lokalplanområdet. Den østlige del af lokalplanområdet ligger inden for ophævet skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen har bl.a. til formål ”at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet”.

Området mellem skoven og lokalplanområdet er i dag fuldt udbygget, og de beskyttelsesinteresser, som skovbyggelinjen skal sikre, er ikke længere til stede.

Opførelse af bebyggelse inden for området omfattet af skovbyggelinjen vil forudsætte at Fredericia Kommune meddeler dispensation jf. Naturbeskyttelsesloven, alternativt at skovbyggelinjen ophæves eller reduceres.



Areal med gul skravering er ophævet skovbyggelinje. Skoven ligger øst for lokalplanområdet.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurenede jord.

Hele lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a. Områdeklassificeringen betyder, at jorden i området som udgangspunkt er let forurenede, 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 anmeldeligt og skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.

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.

Overskudsjord/byggeaffald

Overskudsjord fra fritlægning af vandløb, etablering af vejanlæg, byggemodning mv. skal i videst muligt omfang holdes inden for lokalplanområdet og kan f.eks. anvendes i forbindelse med etablering af beplantningsbæltet rund langs lokalplanens nordlige og østlige afgrænsning.

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.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en servitutredøgørelse, som bemærker følgende servitut:

07.10.1974-13089-54 Dok om hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud for pantegæld. Servituten bør aflyses, da den er erstattet af servituten tinglyst d. 09.05.1975.

Inden for lokalplanområdet er der ligeledes tinglyst:

06.11.1935-913373-54 Dok om byggelinjer mv., som omhandler en byggelinje ud mod Gl. Landevej. Servituten bør aflyses for matriklen, da der allerede er bygget indenfor linjen og den ikke længere er aktuel.

09.05.1975-6635-54 Dok om oversigt mv, som omhandler oversigtsareal ud mod Snoghøj Landevej. Servituten kan aflyses, da krydset Snoghøj Landevej / Snarelosevej er blevet signalreguleret og den derfor ikke længere er aktuel.

Ekspropriation

Realiseringen af denne lokalplan vil ikke ske gennem ekspropriation.

Miljøvurdering

Planer og programmer

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

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

For at afgøre om Lokalplan 384 kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Screeningsafgørelse

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.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 384.

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

§ 1 Formål

§1.1 Formålsparagraf

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til centerformål i form af bydelscenter med mulighed for butik i form af dagligvarebutik.
- at sikre at der kan etableres én dagligvarebutik
- at give mulighed for vejadgang fra Gl. Landevej
- at sikre et grønt udtryk med beplantning i form af træer og hække

§ 2 Område og zonestatus

Afgrænsning

§2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matriklerne: 29bg, Erritsø By, Erritsø.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 28.12.2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Zoneforhold

§2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål i form af bydelscenter med mulighed for at etablere en butik til dagligvarehandel.

Det maksimale etageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet er 1.700 m².

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser.

§5 Vej sti og parkering

Vej

§5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra tilslutning til Gl. Landevej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold. Overkørslen til lokalplanområdet fra Gl. Landevej må ikke etableres nærmere Snarelosevej end 20 meter fra stoplinjen på Gl. Landevej.

Varelevering skal ske fra Gl. Landevej, i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Langs Gl. Landevej i en bredde af 20 meter fra Gl. Landevejs vejmidte, skal etableres et areal til manøvreareal, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold. Arealet skal friholdes for anden anvendelse i det omfang det er nødvendigt for at sikre manøvreareal til lastbiler ved eksempelvis varelevering. På arealet må ikke etableres kundeparkering, men det må gerne kombineres med vejadgang.

Et areal i grundens nordvestligste hjørne reserveres til vejudvidelse af Snarelosevej i forbindelse med krydsombygning som vist på kortbilag4 - Fremtidige forhold.

Sti

§5.2

Der skal etableres en stiforbindelse A-B fra Snarelosevej frem til hovedindgangen, i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Denne kan udføres som en markering i belægningen, andet materialevalg eller mindre niveauforskel i terræn.

Note

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

Jf. Færdselsloven §100 skal vejprojekt, evt. inkl. belyningsprojekt, godkendes af Fredericia Kommune, som er vejmyndighed, og Sydøstjyllands Politi. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes bygge- og eller udstykningstilladelse.

Parkering

§5.3

Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til bilparkering svarende til minimum:

1 p-plads pr. 20 m² salgsareal til dagligvarebutikker.

Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler. Antal, størrelse og udformning af disse fastsættes i byggetilladelsen.

Parkeringspladser skal etableres på egen grund.

§5.4

Parkeringsarealer indrettes med begrønning som beskrevet i §9.3 og §9.4.

§5.5

Større sammenhængende parkeringsarealer skal indrettes så der sikres tilgængelighed og trafiksikker færdsel for gående.

§5.6

Inden for lokalplanområdet skal der etableres cykelparkering svarende til minimum:

1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal til dagligvarebutikker.

Note

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

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1

Af hensyn til at sikre området mod oversvømmelse, eksempelvis ved kraftige regnhændelser, skal overfladevand fra veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes på den enkelte grund.

Befæstelsesgraden for lokalplanområdet er 35%, hvilket fremgår af Fredericia kommunes spildevandsplan.

§6.2

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

§6.3

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

Note

Der skal udarbejdes en vandhåndteringsplan, hvori der redegøres for hvorledes tag- og overfladevand håndteres.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Der må maksimalt opføres 1.700 m² etageareal inden for lokalplanområdet til butiksformål.

Hertil må lægges et areal på op til 200 m² til personalefaciliteter til butikken, samt op til 100m² mindre bygninger, såsom eksempelvis affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger og lign.

§7.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 4 - Fremtidige forhold viste byggefelter.

Undtaget herfra er mindre bygninger i alt på op til 100 m², såsom eksempelvis affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger og lign.

Disse må dog ikke placeres nærmere skel end 5 m.

§7.3

Bebyggelse til varehus må opføres i maksimalt 2 etager og taghøjden må ikke overstige kote 30 (DVR90).

Mindre bygninger til eksempelvis affaldsskure, kundevognsskjul og lign. må opføres i en højde af maksimalt 3 m målt i forhold til færdigt terræn.

§7.4

Tekniske bygningsdele, tagvindueskonstruktioner og lign. må opføres i op til 1 m over den maksimale højde angivet i § 7.3.

Disse anlæg skal dog holde en afstand på min. 1 fra bebyggelsens primære facadelinje.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, glas, metal- eller træbeklædning eller en kombination heraf. Derudover kan facader som ikke opføres i glas begrønnes med beplantning.

Mindre bygninger, såsom affaldsskure, kundevognskjul, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.

§8.2

Vinduespartier i stueetagen, der er orienteret mod nord og øst skal fremstå overvejende transparente, så der opnås en visuel kontakt til funktionerne i stueetagen. Vinduespartier i stueetagen må ikke tildækkes med inventar eller tilklæbes med film, folier eller lign. så indtrykket af vindue forsvinder.

Undtaget herfra er vinduer til personalerum og velfærdsfaciliteter.

§8.3

Tage skal udføres som flade tage eller med ensidig taghældning med en maks. hældning på 15 grader.

§8.4

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

Mindre tagpartier som eksempelvis ovenlys eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal og glas.

§8.5

Mindre bygninger, såsom affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger og lign. og lign. må opføres med en anden taghældning og tagbeklædning end hovedbebyggelsen.

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

Energiproducerende og andre tekniske anlæg

§8.6

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg, varmepumper, tørkølere og lignende på facader og tage skal indgå i bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra gadeplan.

§8.7

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

§8.8

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.

§8.9

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

Solenergianlæg må ikke opsættes på mindre bygninger.

§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

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Alternativt kan skiltning placeres på overdækning i forbindelse med indgang, men må ikke rage højere op end skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens størrelse og proportioner.

§8.12

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Facadeskiltning skal gives en højde på maks. 2,5 m og en bredde på maks. 1,8 m.

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

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

§8.13

Der må inden for lokalplanområdet ikke opsættes skilte med skiftende, blinkende, animerede eller på anden måde bevægelige motiver.

§8.14

Der må inden for lokalplanområdet placeres maksimalt 2 skiltepyloner alternativt galgeskilte. Skilte må ikke placeres nærmere vejskel mod

Snarelosevej og Snoghøj Landevej end 2,5 m.

Skiltepyloner må alene bruges til skiltning med navn og logo, samt information om butikkens åbningstid og må ikke belyses med spot. Pyloner må maksimalt være 6 m høje og 2,4 m brede.

§8.15

Der må ikke opsættes flagborge, løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet. Der kan dog opsættes bannere på bygningen.

§8.16

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

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1

I forbindelse med butikkens indgang må der etableres et areal på op til 75 m² til udstilling af varer.

Såfremt udstillingsarealet skal overdækkes, skal det ske som en del af bygningens overdækkede indgangsparti.

Udstillingsarealer skal visuelt adskille sig fra køre- og manøvrearealer, eksempelvis ved hjælp af niveau-, farve- og/eller materialeskift.

§9.2

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

Desuden skal etableres udendørs opholdsarealer på min. 30 m² til virksomhedens ansatte.

§9.3

Befæstede arealer til parkering skal afgrænses mod vejskel af en rabat i min. 1,0 meters bredde som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold. Af trafiksikkerhedsmæssige grunde og for at udgå blændingsgener af de øvrige trafikanter, skal rabatten fremstå tilplantet med tæt bøgehæk eller lignende beplantning der opnår en tæt struktur i en højde af min. 80 cm. Hækken skal plantes på egen grund min. 0,5 m fra vejskel.

Hvor terrænforholdene sikrer mod blændingsgener kan hækplantning udelades.

§9.4

Lokalplanområdets ubebyggede arealer, herunder parkeringsarealer, skal fremstå tilplantet med minimum 15 træer, der i udvokset stand bliver mindst 10 meter høje. Træerne skal

plantes i åbne, evt. tilplantede eller tilsåede, bede på min. 15 m² pr. træ. Hvor flere træer plantes i samme bed, kan bedenes areal reduceres til 12 m² pr. træ. Bede skal udføres i en bredde á min. 3 m og med kant, der sikrer træer mod påkørsel og hindrer at salt fra parkeringsarealer trænger ned i bedet. Træer må ikke plantes nærmere vejskel end 3 m.

Vejledende princip for træplantning er vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§9.5

Hegn mod veje og stier må kun etableres som levende hegn.

Hegn i naboskel kan etableres som fast hegn som stakit, plankeværk og lignende, såfremt hegn etableres som levende hegn kan det suppleres med trådhegn. Hegn skal gives en mørk farve eller fremstå i naturmateriale.

§9.6

Oplagring af varer og affald må kun ske i bygninger eller inden for visuelt afskærmede områder. Afskærmning skal være i form af samme materialer som butikbygningen, alternativt som hegn i naboskel, jf. § 9.5.

§9.7

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

Note

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

§9.8

Der må opføres terrænmure på op til max. 1,5 meters højde. Terrænmure må ikke opføres nærmere vejskel end 1,0 meter. Ved opførelse af støttemure højere end 1,0 meter, skal disse beplantes, så de fremstår grønne. I forbindelse med etablering af støttemure skal der sikres det nødvendige areal til etablering og sikring af

vækstvilkår for beplantningen. Støttemure opført i forbindelse med varelevering kan etableres uden begrønning.

§ 10 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering med mere end +/- 1 m. Undtaget herfra er dog terrænregulering i forbindelse med overkørsler, tilslutning til veje, samt terrænregulering i forhold til varelevering. Her kan der ske yderligere terrænregulering.

Reguleret terræn skal gives en blød overgang til ikke reguleret terræn med en maksimal hældning på 1:4.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1

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

- Anlæg til håndtering af tag- og overfladevand er etableret.
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.
- Der er etableret de til butikken krævede parkeringspladser og parkering til cykler jf. §§ 5.3 og 5.6.
- Der er plantet de angivne træer og hække på parkeringspladsen og sået græs jf. § 9.3 og § 9.4.
- Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger, medmindre det kan dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for erhvervsstøj er overholdt.

Note

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

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

§ 12 Servitutter

07.10.1974-13089-54 Dok om hegn, hegnsmur mv, ophæves.

06.11.1935-913373-54 Dok om byggelinjer mv., som omhandler en byggelinje ud mod Gl. Landevej, ophæves for lokalplanområdet.

09.05.1975-6635-54 Dok om oversigt mv., som omhandler oversigtsareal ud mod Snoghøj Landevej, ophæves.

§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§13.1

Lokalplan nr. 303 Erhvervsområde og offentligt område til erhvervsudannelsescenter i Erritsø ved Snarelosevej, vedtaget af Fredericia Byråd, den 28. juni 2010 med tillæg nr. 1 vedtaget af Fredericia Byråd den 9. oktober 2017 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 384 ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 384.

§ 14 Grundejerforening

§14.1

Ingen bestemmelser.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

§15.1

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

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

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

§15.2

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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

Eksisterende lovlige forhold

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

Handlepligt

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

Dispensationer

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

Naboorientering

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

Ny lokalplan

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

Servitutter

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

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

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

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil (Jf. Planlovens § 42.) Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan (Jf. Planlovens

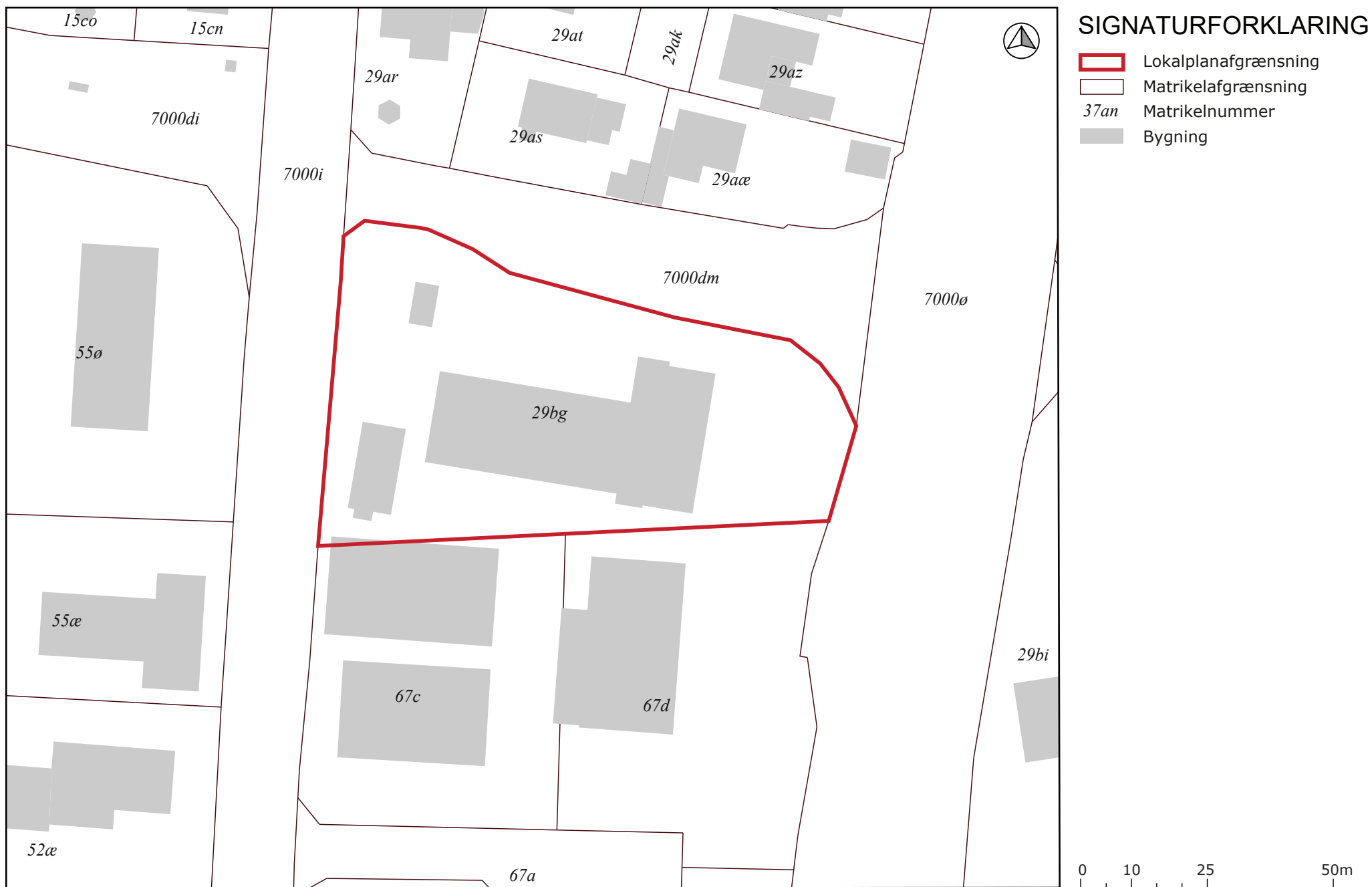
§ 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44).

Ekspropriation

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Byrådet, inden for 5 år efter at lokalplanen er offentligt bekendtgjort, beslutte at ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

Kortbilag

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING



Lokalplanafgrænsning





Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelafgrensning
-  Bygning
-  Højdekurver

Fredericia Kommune



0 50 m

KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

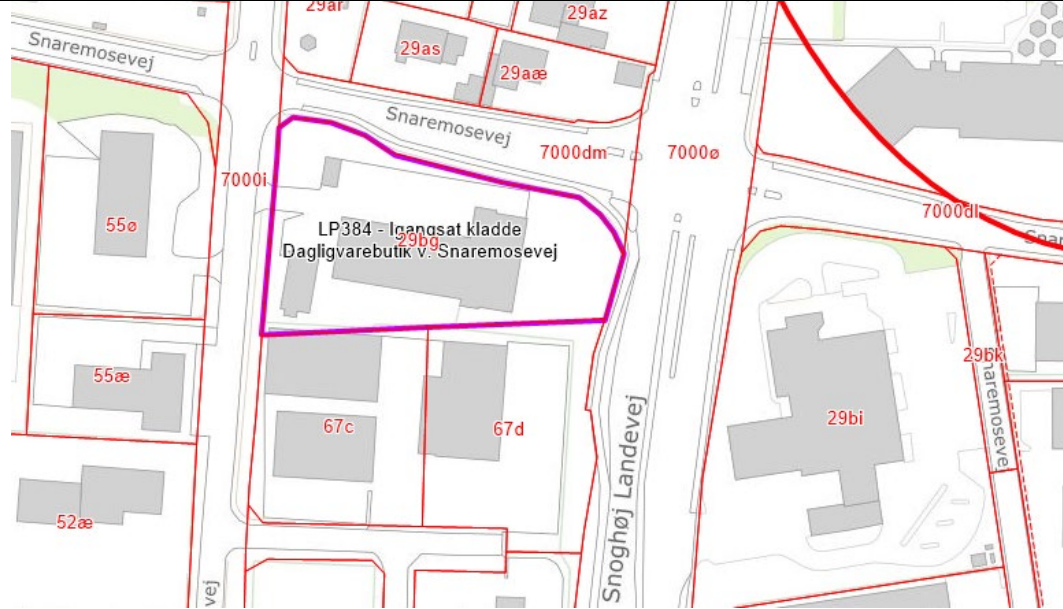
-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelafgræsning
-  Byggefelt
-  Vejadgang personbil
-  Vejadgang varelevering
-  Manøvreareal til varelevering
-  Stiadgang
-  Areal til parkering og beplantning
-  Rabat min. 1 m bred
-  Træ i plantekasser
å min 15 m² pr. træ
-  Areal reserveret til krydsombygning

Fredericia Kommune



0 40 m

Miljøoplysnings- og screeningskema

Plan nr.:	Lokalplan 384 Dagligvarebutik Gl. Landevej v. Snaremossevej
Planens formål	<p>Formålet med lokalplan 384 er at give mulighed for at opføre en dagligvarebutik ved Gl. Landevej 55. Der bliver mulighed for at opføre en butik på op til 1.700 m² med tilhørende udearealer i form af areal til udstilling af varer, kundevognskjul, parkering og beplantning. Lokalplanen skal desuden sikre vejadgang til parkeringsplads og varelevering til butikken.</p> <p>Eksisterende plangrundlag: Området er omfattet af lokalplan nr. 303, vedtaget af Fredericia Byråd, den 28. juni 2010 med tillæg nr. 1 vedtaget af Fredericia Byråd den 9. oktober 2017 - Erhvervsområde og offentligt område til erhvervsuddannelsescenter i Erritsø ved Snaremossevej. Områdets anvendelse er i den eksisterende lokalplan fastlagt til erhverv.</p>
Planområde	 <p>Matr. 29bg, Erritsø by, Erritsø</p>

Skema status		Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A	08/03/2022	HH/Niras	
Plan & Arkitektur	B	26/04/2022	NSR/KK	
Plan & Arkitektur	C	28/04/2022	NSR	Kortbilag tilføjet
Miljøvurderingsgruppen	D			

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021						
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 <i>Vil planen medføre, at der sker ændringer i den eksisterende indendørs støjpåvirkning? Hvis de til enhver tid gældende støjgrænser ikke kan overholdes, skal lokalplanen indeholde krav om støjbegrænsende foranstaltninger. Jf. kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning. Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger</i>		x				De vejledende støjgrænser for boligområder (støjfølsom anvendelse) kan overholdes, idet der arbejdes med at placere evt. støjkluder hensigtsmæssigt og varelevering om natten fravalges. Derved vil indendørs støjgrænser sædvanligvis kunne overholdes i byggeri opført iht. bygningsreglementet.
Menneskers sundhedstilstand <i>Fx sundhed, belastningsfaktorer såsom støj, stresspåvirkning, Er der grundlag for et godt nærmiljø med klare tilhørsforhold?</i>		x				Vareleveringen til butikken placeres længst fra boligerne. Støjkludernes placering og fravalget af natlevering bevirker, at grænser for støj på udendørs opholdsarealer ved støjfølsom anvendelse overholdes. Derved vil der kun være tale om en mindre øget påvirkning af støjfølsom anvendelse i nærliggende boligområder, hvorved sundhedstilstanden i disse ikke vurderes påvirket.
Svage grupper (f.eks. handicappede)		x				Lokalplanens § 5.3 fastlægger krav om parkering for handicappede køretøjer. Antal fastsættes i byggetilladelsen.
Friluftsliv/rekreative interesser <i>Fremmer eller hindrer planen offentlighedens adgang til grønne områder, strand, boldbaner, natur? Skaber planen mulighed for nye, udendørs ophold?</i>	x					
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			x			Trafikken til og fra den kommende butik vokser

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<p><i>Selv om alle grænseværdier og regler overholdes, kan der være gener overfor naboer eller den øvrige befolkning, fx i form af skyggepåvirkning fra byggeri, begrænsende udsigt, ekstra trafik i området, støjende aktiviteter.</i></p> <p><i>Planens konsekvenser for nærområdets beboere.</i></p>						<p>sammenlignet med den eksisterende anvendelse af ejendommen. Krydset Snarremosevej / Gl. Landevej ombygges derfor til et lysreguleret kryds med supplerende svingbaner. Ombygningen resulterer i B-værdier for middelforsinkelse, som er maksimalt 0,54 og for de fleste retninger lavere. En B-værdi under 0,8 indikerer en tilfredsstillende trafikafvikling, hvorved den øgede trafik ikke vurderes at give anledning til væsentlige gener overfor befolkningen.</p>
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)						
Dyreliv		X				<p>Området er allerede udbygget med parkeringsplads og erhvervsbygninger. Der er en tæt, hyppigt slået græsplæne, få buske og yngre træer inden for området. De nye planer for området vil på sigt skabe bedre muligheder for levesteder for dyr og planter, herunder bilag-IV arter og andre beskyttelseskrævende arter.</p>
<p>Planteliv, <i>Biotoper (særlige arter, eller større bestande)</i></p>		X				<p>Området er allerede udbygget med parkeringsplads og erhvervsbygninger. Som beskrevet i forrige punkt er der ikke noget videre naturindhold på grunden i dag, og der er ikke konkret kendskab til beskyttelseskrævende plantearter eller særligt egnede biotoper.</p> <p>Der er søgt på Arter.dk, Naturbasen.dk (Niras Licens nr. E03/2014) og Naturdata på Danmarks Miljøportal i en radius på ca. 1 km fra projektområdet, efter arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, fredede og</p>

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						<p>truede arter (rødlistede i kategorierne Kritisk truet, Truet og Sårbar).</p> <p>Der er ingen registreringer inden for eller i nærheden af lokalplanområdet.</p>
<p>Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper</p>		<p>X</p>				<p>I Fredericia Kommune er hele kommunens areal udpeget som muligt levested for Bilag IV-arter. Det betyder, at der forinden der meddeles tilladelse til et anlægsarbejde, skal laves en vurdering / forundersøgelse af, om et givet område er levested for en eller flere af disse arter. På baggrund af forundersøgelsen laves der en vurdering af, hvilket omfang arten bliver påvirket (ingen, ringe, betydeligt, m.m.).</p> <p>Der vurderes ikke at være sandsynlige levesteder for beskyttelseskrævende arter.</p> <p>Der er ikke konkret kendskab til forekomst af beskyttelseskrævende arter inden for eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.</p> <p>Der er søgt på Arter.dk, Naturbasen.dk (Niras Licens nr. E03/2014) og Naturdata på Danmarks Miljøportal i en radius på ca. 1 km fra projektområdet, efter arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, fredede og truede arter (rødlistede i kategorierne Kritisk truet, Truet og Sårbar).</p> <p>Skrubtudse, der som alle andre arter af padder i Danmark er fredet, er registreret i en have ca. 400 m mod nordvest.</p> <p>Ifølge "Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets</p>

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						<p>bilag IV" (Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV - til brug i administration og planlægning (dmu.dk)) er følgende bilag IV-arter tidligere registreret inden for samme 10x10 km kvadrat, som lokalplanområdet ligger inden for: Brunflagermus, sydflagermus, dværgflagermus, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø.</p> <p>Der er ikke egnde yngle- eller rasteområde for de pågældende arter inden for lokalplanområdet. Der er ingen vandhuller eller fugtige områder, som egner sig for padderne. Træerne på arealet vurderes at være for unge og i for god stand til at rumme egnede yngle- og rastesteder for flagermus. Sydflagermus benytter bygninger, men der er ingen oplagte ledelinjer mellem lokalplanområdet, og de steder i nærområdet, som er sandsynlige levesteder for flagermus. Der er heller ikke sandsynlige levesteder for markfirben inden for området.</p> <p>Det vurderes derfor, at disse planer ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for bilag IV-arter, samt at den økologiske funktionalitet af området for bilag IV-arter vil være opretholdt på minimum samme niveau som hidtil.</p>
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	x					<p>Der er ingen Natura 2000-områder i Fredericia Kommune. Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov, som ligger ca. 5 km væk på den anden side af Lillebælt.</p> <p>Natura 2000-området omfatter Habitatområde nr.</p>

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						<p>95, Røjle Klint og Kasmose Skov.</p> <p>Ca. 6 km mod syd ligger Natura 2000-område nr. 112, Lillebælt, som omfatter Habitatområde nr. 96, Lillebælt, Fuglebeskyttelsesområde nr. 47, Lillebælt, og Ramsar-område nr. 15, Lillebælt.</p> <p>Desuden er en strækning af Lillebælt, som ligger ca. 1 km øst for lokalplanområdet udpeget af staten som natur- og vildtreservat, byreservat.</p> <p>De planlagte aktiviteter i planområdet vil kun have lokal karakter og vil ikke påvirke Lillebælt eller Natura 2000-områderne og de arter og naturtyper, som de er udpeget for at beskytte. Al afledning af regn- og spildevand fra grunden vil ske gennem de eksisterende offentlige kloaksystemer så der ikke sker udledninger til Lillebælt, som kan have negativ påvirkning på vandkvaliteten, arter eller naturtyper.</p>
Økologiske forbindelser	x					Der er ingen økologiske eller potentielle økologiske forbindelseslinjer i eller i umiddelbar nærhed til planområdet. Ikke relevant miljøparameter.
Beskyttede naturtyper	x					<p>Der er ca. 600 m til den nærmeste registrering af beskyttede naturtyper. Det drejer sig om en sø mod vest.</p> <p>Der er ingen registrerede beskyttede naturtyper inden for planområdet. Ikke relevant miljøparameter.</p>
Beskyttede vandløb	x					Det nærmeste beskyttede vandløb ligger 1,7 km mod nord. Der vil ikke være nogen påvirkning af vandløbet. Ikke relevant miljøparameter.

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Grønne områder	x					Der er ingen grønne områder i umiddelbar nærhed af planområdet. På modsat side af Snoghøj Landevej er der grønne arealer omkring bl.a. Fredericia Uddannelsescenter, men der vil ikke være nogen påvirkning af arealerne som følge af denne planlægning. Ikke relevant miljøparameter.
Bygge- og beskyttelseslinjer <i>Tjek for NBL § 15, 16, 17, 18, 19. Er der interessekonflikter? NST er myndighed ang. forhold vedr. § 15.</i>		x				Den vestlige del af planområdet er jf. Naturbeskyttelsesloven omfattet af en skovbyggelinje iht. Naturbeskyttelseslovens §17 omkring det offentlige skovareal, der adskiller centerområdet omkring Strevelinsvej og boligerne ved Mosegårdsvej ca. 200 m øst for planområdet. Den østlige del af planområdet ligger inden for ophævet skovbyggelinje. Skovbyggelinjen har bl.a. til formål "at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet". Området mellem skoven og planområdet er i dag fuldt udbygget, og de beskyttelsesinteresser, som skovbyggelinjen skal sikre, er ikke længere til stede. Området er ikke omfattet af andre bygge- og beskyttelseslinjer iht. naturbeskyttelsesloven.
Skovrejsning/skovnedlæggelse <i>Påvirker planen muligheden for fremtidig skovrejsning/nedlæggelse positivt eller negativt?</i>	x					Området er allerede udbygget med parkeringsplads og erhvervsbygninger og rummer ingen skov. Ikke relevant miljøparameter.
Fredninger	x					Der er ingen fredninger i eller i nærheden af planområdet. Ikke relevant miljøparameter.

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi <i>Vurder om planen påvirker værdifulde landskabstræk og sammenhænge. Jf. kommuneplanen</i>	x					Området rummer ingen værdifuld landskabelig værdi. Ikke relevant miljøparameter.
Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder i det åbne land <i>Vurder om planen påvirker særligt værdifulde landskabstræk, National geologiske interesseområder og landskabsparker, jf. kommuneplanen</i>	x					Området rummer ingen værdifuld geologisk værdi. Ikke relevant miljøparameter.
Råstofområder	x					Området er allerede udbygget med parkeringsplads og erhvervsbygninger og der er ingen råstofinteresser i planområdet. Ikke relevant miljøparameter.
Jordforurening <i>Er området kortlagt? V1, V2. Hvad ved vi? Tjek Regionens oplysninger. Søg en forurennet grund www.regionsyddanmark.dk Se under jordforurening.</i>		x				Hele planområdet er omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a, hvorved jorden som udgangspunkt anses for let forurennet, og der derved er anmeldeligt ved flytning af jord væk fra ejendommen.
Risiko for jordforurening <i>Afvejes. Er der risiko for at planen skaber en ny jordforurening?</i>		x				Den fremtidige anvendelse indebærer ikke en særlig risiko for ny jordforurening.
Jordhåndtering/flytning <i>Hvad sker der med eventuel overskudsjord? Er projektområdet områdeklassificeret? Er området udtaget? Analysefrit? Skal der udarbejdes</i>			x			Planområdet er omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a. Inden for området kan der ske terrænregulering, som skaber en hesigtsmæssig adgang til området, samt til varelevering.

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<i>jordhåndteringsplan?</i>						Overskudsjord forventes håndteret inden for området eller bortskaffes iht. gældende regler for jordhåndtering.
Vand, klimatilpasning						
<p>Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder</p> <p><i>Hvordan håndteres overfladevand? Hvordan påvirker planen vandløbene (genbrug af regnvand, forsinkelse af regnvand (ex. grønne tage, mindre flisearealer, nedsivning)?</i></p>		x				<p>Overfladevande ledes til eksisterende separat system for overfladevand.</p> <p>Lokalplanen fastsætter en maksimal befæstigelsesgrad på 35, hvorved overfladevand skal forsinkes, såfremt denne overskrides.</p> <p>I den forbindelse kan der om nødvendigt etableres grønne tage mhp. bl.a. at leve op til forsinkelseskravet.</p>
<p>Udledning af spildevand</p> <p><i>Er området med i spildevandsplanen? Er vi i det åbne land? Medfører planen at der produceres store mængder spildevand og er der tilstrækkelig kapacitet?</i></p> <p><i>Tager planen højde for at spildevand håndteres forsvarligt og korrekt?</i></p>		x				<p>Planområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan, og deri udlagt som planområde. Den praktiske håndtering af spildevand og regnvand skal fastlægges i samarbejde med Fredericia Spildevand og Energi A/S.</p> <p>Ny bebyggelse i området skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.</p>
<p>Grundvandsforhold og risiko for forurening af grundvandsressourcen</p> <p><i>Hvordan påvirker planen områdets grundvandsforhold?</i></p> <p><i>Indvindes der drikkevand i området? Er området beliggende i et indvindingsopland til et alment vandværk? Er området udpeget</i></p>	x					<p>Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen planlagte fremtidige drikkevandsinteresser i området.</p>

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<i>som OSD?</i>						Lokalplanen ændrer ikke væsentligt på områdets anvendelse, da der er tale om omdannelse fra erhverv til bydelscenter. Dermed vurderes lokalplanområdet ikke at udgøre en væsentlig fare for grundvandet og ændrer ikke på forureningspotentialet for grundvandet. Ikke relevant miljøparameter.
<p>Klimatilpasning</p> <p><i>Er der risiko for at området oversvømmes ved ekstremregnhændelser, skybrud?</i></p> <p><i>Ligger området kystnært? Er der risiko for oversvømmelse fra havet? Jf klimatilpasningsplanen.</i></p> <p><i>Hvilke klimatilpasningstiltag gøres der i projektområdet?</i></p>		X				<p>Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af hhv. skybrud og stormflod. Planområdet ligger i risikoområde nr 6 ift skybrud og nr 7 ift stormflod – det vi sige indenfor Top 10 højest prioriterede områder baseret på beregnet årlige skadesomkostninger for hhv. skybrud og stormflod, kritisk gentagelsesperiode samt prioritering af klimatilpasning i forhold til risiko. .</p> <p>Området er allerede udbygget med parkeringsplads og erhvervsbygninger. Lokalplanen muliggør etablering af grønne tage.</p>
Trafik						
<p>Trafikafvikling/belastning</p> <p><i>Fx tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cylkende og gående. Øget trafikmængde?</i></p>			x			<p>Trafikmængde til planområdet vil øges i form af varelevering og et større kundeflow.</p> <p>Planområdet ligger som del af større et erhvervs- og detailhandelsområde.</p> <p>Krydset Snarremosevej / Gl. Landevej ombygges derfor til et lysreguleret kryds med supplerende</p>

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						<p>svingbaner. Ombygningen resulterer i B-værdier for middelforsinkelse, som er maksimalt 0,54 og for de fleste retninger lavere. En B-værdi under 0,8 indikerer en tilfredsstillende trafikafvikling. Vejadgange til planområdet etableres som to separate overkørsler for henholdsvis biler til butikken og varelevering. Dermed adskilles trafikarterne til området.</p> <p>Der etableres stiadgange til området for gående og cyklende fra Snaremosvej og Snoghøj Landevej. I forbindelse med butikkens indgang etableres cykelparkering.</p> <p>Der er busforbindelser på Snoghøj Landevej.</p>
<p>Støj (biler, lastbiler, jernbane). Jf. kommuneplanen</p> <p><i>Ved planlægning for støjfølsom anvendelse i nærheden af større veje skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overstiger kommuneplanens vejledende støjgrænser:</i></p> <p><i>Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.: Lden 53 dB</i></p> <p><i>Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker: Lden 58 dB</i></p> <p><i>Hoteller, kontorer mv.: Lden 63 dB</i></p> <p><i>Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger</i></p>	x					Der er ikke tale om planlægning for støjfølsom anvendelse. Ikke relevant miljøparameter.
<p>Energiforbrug</p> <p><i>Fx xxx.</i></p>		X				Den fremtidige anvendelse til dagligvarebutik, forventes at medføre et trafikalt energiforbrug svarende til bransens generelt med evt. særlige

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						tiltag iværksat af den specifikke bruger.
<p>Sikkerhed</p> <p><i>Færdselsarealer: fx sikres der velafgærsede vej- og stiorløb med udsyn og overblik? Sikres overskuelige parkeringsforhold?</i></p> <p><i>Belysning: fx sikres der tilstrækkelig belysning, særligt på stier, tilpasset områdets karakter?</i></p> <p><i>Vil området opleves som et trygt og sikkert sted at færdes?</i></p>		X				<p>Vejadgange til området etableres som to separate overkørsler for henholdsvis biler til butikken og til varelevering. Dermed adskilles trafiarterne til området.</p> <p>Der etableres stiadgange til området for gående og cyklende fra Snarelosevej og Snoghøj Landevej.</p> <p>Krydset Snarremosevej / Gl. Landevej ombygges til et lysreguleret kryds med supplerende svingbaner mhp. udvidelse af kapaciteten med en forbedret trafiksikkerhed som yderligere gevinst.</p> <p>Gangstier markeres med ændring i belægning.</p>
<p>Risiko for ulykker</p>		x				<p>Beskrevet under "Sikkerhed"</p>
Luft						
<p>Luftforurening</p> <p><i>Fx - sundhedsskadelige stoffer CO₂ kvælstofoxider (NO_x), svovl, lette kulbrinter (VOC mm).</i></p> <p>- lugt</p> <p>- partikler (støv)</p> <p>- brændeovne</p>			x			<p>Den fremtidige anvendelse til dagligvarebutik, forventes at medføre en luftforurening fra driften svarende til brancens generelt.</p> <p>Lokalplanen giver mulighed for placering af solceller på taget til nedbringning af el-forbruget og dermed luftforurening fra brændselsbaseret elproduktion.</p>
<p>Emissioner fra eventuel trafik til og fra området</p> <p><i>Øger planen emissioner fra trafikken? Er det negativt? Hvornår vil det være positivt? Bliver det håndteret i planen, hvis det er negativt?</i></p>			x			<p>Den fremtidige anvendelse til dagligvarebutik, forventes at medføre en luftforurening fra trafikken svarende til brancens generelt.</p> <p>Der er i forvejen en om end mindre trafik til den</p>

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						eksisterende bilforretning på ejendommen.
Støj (ekskl. trafik)						
Støj (støjforurening ud over vejledende grænseværdier) <i>Fx virksomhedsstøj, støjende fritidsanlæg, vindmøller</i> <i>Ligger området tæt ved et i kommuneplanen udlagt stilleområde?</i>			x			Støjkildernes placering og fravalget af natlevering bevirker, at grænser for støj på udendørs opholdsarealer ved støjfølsom anvendelse overholdes. Snak med Henrik og Katrine. Impulsstøj, smækkende bildøre? Generelt bedre begrundelse for krydsets placering.
Vibrationer			x			Vibrationer fra anlægsarbejder mærkes sædvanligvis ikke i boliger ved afstande over ca. 25 m. Fra nærmeste bygning til nærmeste del af parkeringsarealerne, hvor der potentielt kan udføres anlægsarbejder er der 30 m, hvorved der ikke vurderes at være tale om en væsentlig påvirkning. Under driften kan også lastbiler i tomgang opfattes som givende anledning til vibrationer. Afstanden mellem planlagt vareleverance i lokalplanen og nærmeste boliger er ca. 75 m, hvorved der i driften ikke vurderes at ville opstå vibrationer ved de eksisterende boliger.
Kulturarv						
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger <i>Sten- og jorddiger skal behandles efter museumslovens § 29a (det kræver en dispensation, hvis de skal nedlægges).</i>	x					Der er ingen kulturhistoriske værdier herunder beskyttede sten- og jorddiger i eller i umiddelbar nærhed til planområdet. Ikke relevant miljøparameter

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<i>Hvordan påvirker planen bevaringsværdige helheder, kulturmiljøer hvis sådanne findes i området? Indhent evt. udtalelse fra museet.</i>						
Kirker <i>Især betydning for visuel oplevelse. Er der kirkenær og – fjernomgivelser?</i>	x					Der er ingen kirker i eller i umiddelbar nærhed til planområdet. Ikke relevant miljøparameter
Fredede eller bevaringsværdige bygninger <i>Tjek kommunenplanens Bilag 1, hvis bygninger skal nedrives</i>	x					Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i eller i umiddelbar nærhed til planområdet. Ikke relevant miljøparameter
Ressourcer og affald						
Arealforbrug <i>Udnyttes området effektivt? Hensigtsmæssigt? Inddrages landbrugsjord til byudvikling? Er der en eksisterende bebyggelse? Sker der en fortætning</i>		x				Der er tale om omdannelse af eksisterende fuldt udnyttet byområde, som ombygges. Der inddrages ikke nyt areal i forbindelse med planlægningen.
Energiforbrug (ekskl. trafik) <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget energiforbrug til f.eks. opvarmning, belysning el.lign?</i>			x			Nuværende ejendom med ca 1300 m ² bygget fra 1985 og frem forventes at have samme eller mindre energiforbrug som en moderne butik. De 1100 m ² , som er butik i dag, er ifølge BBR opvarmet med centralvarme med én fyringsenhed baseret på flydende brændsel. Lokalplanen giver mulighed for placering af solceller på taget til nedbringning af el-forbruget.
Vandforbrug <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget vandforbrug til f.eks. vanding eller procesvand fra industri? Er det væsentligt negativt?</i>	x					Planlægning for en dagligvarebutik giver ikke anledning til et øget vandforbrug. Ikke relevant miljøparameter

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<i>Medfører planen at den eksisterende kapacitet skal øges (nye boringer, udbygning af vandforsyning). Genanvendes vand?</i>						
Produkter, materialer, råstoffer <i>Anvendes nye produkter, materialer eller råstoffer som er tilstede i en begrænset ressource? Sker der genanvendelse af produkter, materialer? Anvendes bæredygtige produkter til realisering af planen?</i>			x			Eksisterende byggeri nedrives og nyt opføres. Der er ikke planer om genanvendelse af materialer i det nye byggeri.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer <i>Medfører planen at der skal anvendes (miljøbelastende) stoffer som vi ellers ikke ville have haft brug for? (Ex. Skærbækværket).</i>	x					
Affald, genanvendelse		X				Affald håndteres iht. gældende affaldsregulativer.
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk		X				Området grænser op til et erhvervsområde og ny bebyggelse skal opføres i volumener og skala, der passer ind i den eksisterende bebyggelse/kontur.
Lys og/eller refleksioner <i>Fx Belysning, lysforurening, reflekterende materialer, sysindfald</i>		X				Der må ifølge lokalanplanen ikke anvendes reflekterende materialer i området. Skiltning skal tilpasses områdets og bebyggelsens skala og må kun være indvendigt belyst.
Sikkerhed						
Kriminalitet	x					Den fremtidige anvendelse vurderes ikke at medføre øget risiko for kriminalitet. Ikke relevant miljøparameter
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x					Den fremtidige anvendelse vurderes ikke at medføre øget risiko for ulykker.

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						Ikke relevant miljøparameter
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold <i>Skaber planen attraktive miljøer? Eller sker der en negativ påvirkning af samme? Sker der en påvirkning af sociale forhold, fx</i> <ul style="list-style-type: none"> - udeophold - legepladser - infrastruktur - sol- og skyggeforhold - udsigt - boligtyper/ - beboersammensætning - beliggenhed - funktion - typer af arbejdspladser? 			x			<p>Der er tale om etablering af en dagligvarebutik i forbindelse med et bydelscenter. Områdets udbud af dagligvarer udvides, så konkurrencen mellem butikkerne øges. Det skaber bedre udbud og lavere priser for forbrugerne, og der skabes nye arbejdspladser i området.</p> <p>Butikken skal etableres med tilhørende udearealer i form af areal til udstilling af varer, kundevognskjul, parkering og beplantning. Lokalplanen skal sikre vejadgang til parkeringsplads og varelevering til butikken.</p> <p>Butikken placeres i nærhed til boligområde. Der bliver nem adgang til butikken for både gående, cyklende og kørende.</p>
Påvirkning af erhvervsliv <i>Fx flere/færre arbejdspladser? Flere/færre skoler, institutioner? Turisme?</i>			x			Muligheden for etablering af en dagligvareforretning medfører et nye arbejdspladser, ligesom anlægsarbejdet giver anledning til beskæftigelse.

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

Del B. Miljøscreeningsskema – Screeningsafgørelse

Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

Vurdering i forhold til lovens § 10

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

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

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

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

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

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

Del B. Miljøscreeningsskema – Screeningsafgørelse

Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021

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

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

menneskers sundhed og miljøet?				
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	Bemærkning	
Planen skal miljøvurderes		X		
<p>Samlet konklusion:</p> <p>Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om lokalplan 384 og kommuneplantillæg nr. 3 til kommuneplan 2021–2033 påvirker miljøet i en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.</p> <p>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.</p> <p>Planerne giver mulighed for at opføre en dagligvarebutik ved Gl. Landevej 55. Området ændres fra erhvervsramme til centerramme som en del af bydelscenter 59, og detailhandelsbestemmelserne udvides, så der bliver mulighed for at opføre en butik på op til 1.700 m2 med tilhørende udearealer i form af areal til udstilling af varer, kundevognskjul, parkering og beplantning. Lokalplanen skal desuden sikre vejadgang til parkeringsplads og varelevering til butikken. Planlægningen ændrer ikke væsentligt på bebyggelsens højde eller bebyggelsesprocent i forhold til eksisterende plangrundlag.</p> <p>På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at Forslaget til lokalplan 384 og tillæg nr. 3 til kommuneplan 2021-2033 ikke skal miljøvurderes, da planerne kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, som kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 2.</p> <p>Der er foretaget en forudgående høring af eksterne myndigheder jf. lovens § 32.</p>				