

KLADDE

Lokalplanen er under udarbejdelse

Lokalplan LP381

Boliger ved Skansevej, Fredericia Nord



**Fredericia
Kommune**



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	3
Lokalplanens hovedtræk	4
Anden planlægning	7
Anden lovgivning	11
Servitutter	13
Ekspropriation	14
Miljøvurdering	15
Bestemmelser	16
§ 1 Formål	17
§ 2 Område og zonestatus	18
§ 3 Anvendelse	19
§ 4 Udstykning	20
§ 5 Vej, sti og parkering	21
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	23
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	27
§ 9 Ubebyggede arealer	31
§ 10 Terrænregulering	35
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	36
§ 12 Servitutter	37
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	38
§ 14 Grundejerforening	39
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	40
Kortbilag	42
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	43
Bilag 2 - Luftfoto	44
Bilag 3 - Eksisterende forhold	45
Bilag 4 - Fremtidige forhold	46
Miljøscreening	47
Miljøscreeningsbilag	48
Klagevejledning vedrørende miljøvurderingen	49

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

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra to udviklere om at etablere ca. 18 tæt-lav boliger ved Skansevej i det nordlige Fredericia.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etableringen af et nyt område til tæt-lav boligbebyggelse i Fredericia.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse, beplantning og andre effekter ikke skæmmer oplevelsen af det fredede fortidsminde, Skanse IV, der ligger nordøst for lokalplanområdet. Lokalplanen udpeger et område, der skal friholdes for bebyggelse, og hvor beplantning begrænses, så der sikres et godt indkig fra Skansevej til det fredede fortidsminde. Lokalplanen skal endvidere sikre, at området etableres med en høj kvalitet, både i forhold til bebyggelsen og de omkringliggende udendørs fællesarealer.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område der ligger øst for Skansevej i det Nordlige Fredericia. Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 27p og matrikel nr. 27q, Fredericia Kobbeljorder, Fredericia.

Lokalplanområdet er ca. 6300 m² stort. Områdets sydlige del anvendes i dag til centerformål. I den nordlige del ligger en nedlagt varmecentral.

Området ligger umiddelbart sydvest for det fredede fortidsminde, Skanse IV, som er et karaktergivende element for kvarteret og har givet navn til både Skansevej samt Skanseparken, som er en boligbebyggelse beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Øst for lokalplanområdet findes et rekreativt areal, der hører til Skanseparken. Terrænet er hævet til et 5 m højt plateau, som sammen med Skanse IV udgør et større grønt anlæg med allé beplantning og åbne græsplæner.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål, herunder tæt-lav boliger i form af rækkehuse.

Disponering af området

Området er opdelt i to delområder: 1 og 2.

Delområde 1 omfatter matrikel nr. 27q, Fredericia Kobbeljorder, Fredericia. Delområde 2 omfatter matrikel nr. 27p, Fredericia Kobbeljorder, Fredericia. Begge delområder må anvendes til boligformål, herunder tæt-lav boligbebyggelse. Mindste grundstørrelsen for tæt-lav boliger er reduceret fra 400 m² til 315 m² inklusiv andel af fællesarealer inden for delområdet, delt i lige store dele svarende til antallet af boliggrunde.

Bevaringsværdig/fredet bebyggelse

Eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet er ikke bevaringsværdig, og der kan gives nedrivningstilladelse ved lokalplanens ikrafttrædelse.

Butikker

Lokalplanområdets sydlige del, der er udlagt til centerformål består af en mindre butiksarkade, hvor i der tidligere har været en dagligvarebutik. I dag er eneste aktivitet et mindre spisested. Med lokalplanens ikrafttrædelse vil det ikke længere være muligt at etablere butikker i området.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Området skal vejbetjenes fra Skansevej.

Hvert delområde har separat vejadgang fra Skansevej.

I begge delområder skal der etableres fælles parkeringsareal. Færdsels- og manøvrearealet skal anlægges med en bredde på minimum 7 meter.

Inden for delområde 1 skal der etableres vendeareal for køretøjer på op til 12 m.

Der skal etableres stier, som giver stiadgang til de enkelte boliger. Stierne skal forbindes til parkeringsareal, Skansevej, opholdsarealer samt cykel- og gangstien, der løber uden for lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

Udstykning

Lokalplanområdet kan udstykkes i delområderne som helhed, eller i selvstændige boligmatrikler.

Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal de enkelte boliggrunde være minimum 315 m², inklusiv andel af fællesarealer inden for delområdet, delt i lige store dele svarende til antallet af boliggrunde.

Med til den ideelle andel af fælles arealer kan ikke medregnes arealer udlagt til vejareal.

Vejudlæg i delområde 1 og delområde 2 skal udstykkes separat.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Området udlægges til boligbebyggelse med tilhørende fællesområder og -faciliteter.

Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal området fremstå ensartet, hvad angår typologi og boligstørrelse. Lokalplanområdet indgår som en del af et større boligområde, der består af henholdsvis etageboliger og enfamiliehuse, og derfor vil en homogen rækkehusbebyggelse på omkring 18 boliger samlet set bidrage til en større variation.

Bebyggelsen i området skal have en høj arkitektonisk kvalitet og opføres i materialer som tegl og træ. Der må desuden anvendes grønne tage. Ved en samlet bebyggelse af området med tæt-lav boliger, skal der skabes variationer, f.eks. ved at underinddele facaden og gennem materiale-/farvevalg. Samtidig skal området gives en fælles grundlæggende karakter, som skaber samhørighed.

Skure skal sammenbygges med boliger, beklædes med træ og fremstå i afdæmpede nuancer.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

De fælles friarealer skal ved beplantning gives et grønt parkpræg. Der skal anvendes egnstypiske sorter til beplantning, samt bær- og frugt bærende træer og buske. Hvor der hegnes, skal dette fortrinsvist ske ved levende hegn i form af lav hækbeplantning.

Indsigtområdet til Skanse IV, som fremgår af Kortbilag 4, Fremtidige Forhold, skal friholdes for faste anlæg og effekter samt beplantning med en højde på over 0,8 m. Dette er for at sikre, at skansens omgivelser giver en god helhedsoplevelse af skansen, og at der er sigtelinjer mellem Skansevej og skansen, hvor man kan få et godt indblik til fortidsmindet. Skanse IV har en relativt subtil udformning, hvor det mest markante ved anlægget er voldgravene, som ikke er synlige fra Skansevej. Derfor er det nødvendigt med forholdsvist restriktive bestemmelser omkring effekter og beplantning i indsigtområdet, så oplevelsen af skansen kommer til sin ret.

Terrænregulering

Der må i udgangspunktet kun terrænreguleres med +/- 0,5 m inden for lokalplanområdet. Enkelte steder kan det tillades, at der terrænreguleres mere end +/- 0,5 m, hvor det er nødvendigt for etablering af vejanlæg, stier eller etablering af bassiner til håndtering af regnvand.

Terrænregulering skal ske med bløde overgange uden anvendelse af støttemure eller terrassering af landskabet. Hvor skråningsanlæg er nødvendige f.eks. ved anlæg af regnvandsbassin, må disse ikke gives en stejlere hældning end 1:4.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet, senest når 50% af området er bebygget.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af alle fællesarealer, -faciliteter og -anlæg inden for lokalplanområdet.

Anden planlægning

Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune

Rammeområde

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune inden for rammeområde N.C.4 Bydelscenter ved Skansevej, som udlægger området til centerformål.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår formål, anvendelse og mindste grundstørrelse.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som aflyser rammeområde N.C.4 Bydelscenter ved Skansevej og i stedet indlemmer lokalplanområdet i rammeområde N.B.2 Boligområde ved Fælledvej samt sænker mindste grundstørrelsen for det område, som lokalplanen berører. Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021-2033 er offentliggjort umiddelbart forud for lokalplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

For den sydlige del af lokalplanområdet gælder lokalplan LP240, der ophæves ved vedtagelsen af den nye lokalplan LP381. Lokalplanens nordlige del er omfattet af Byplanvedtægt B05. Den pågældende del af byplanvedtægt B05 ophæves ligeledes ved vedtagelse af den nye lokalplan LP381.

Andre kommunale planer og strategier

Strategisk Energiplan

Jævnfør Strategisk Energiplan for Fredericia Kommune er det en målsætning, at flest muligt boliger skal tilsluttes fjernvarme. Fredericia Kommune har derfor formidlet kontakt mellem bygherre og Trefor for at muliggøre, at området kan udlægges til fjernvarmeforsyning.

Bosætningsstrategi

Målet med Fredericia Kommunes bosætningsstrategi er, at øge befolkningstilvæksten med 350 borger årligt. Lokalplanen giver mulighed for fortætning i et attraktivt bosætningsområde tæt på skole og grønne område og er dermed i overensstemmelse med intentionen og målsætningen for bosætningsstrategien.

Bevaringsværdig bebyggelse

Der er ingen bevaringsværdige bygninger i, eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen. Området er byzone og ligger bag eksisterende bebyggelse ca. 600 m fra kysten. Bebyggelsens omfang er begrænset til maksimalt 2 etager. Det vurderes derfor ikke at være sandsynligt, at bebyggelsen vil være synlig fra kysten eller have betydning for kystlandskabet eller byens kystprofil.

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. Der vurderes ikke at være levesteder for de relevante arter inden for lokalplanområdet.

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til nogle af disse arter inden for lokalplanområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes bilag IV-arter i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af evt. byggeri, nedrivning, fældning af træer m.v. laves en konkret vurdering af, om området er levested for bilag IV-arter.

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. 12.

Klimatilpasningsplanen har ligeledes udpeget 16 risikoområder i forhold til oversvømmelser fra havet. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 15.

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 indarbejdet bestemmelser omkring mulighed for etablering af regnvandsbassiner for at sikre, at overskydende regnvand kan tilbageholdes på egen grund.

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 indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2021-2033, hvor området ligger uden for støjkonsekvenszonen for trafikstøj, vurderes det, at området ikke vil være belastet af trafikstøj.

Vandforsyning

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

Varmeforsyning

Efter Fredericia Kommunes varmeplan er lokalplanområdet beliggende i område udlagt til kollektiv varmforsyning ved Fredericia Fjernvarme. Bebyggelse i området forventes forsynet med fjernvarme herfra.

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 på 25%, 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. 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), regnvandsbed, faskiner mv..

Anlæg til nedsivning af overfladevand fra tage og belægninger kan etableres på egen grund hvor dette er muligt, og 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.

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

Anden lovgivning

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

Trafik

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

Arkæologiske forhold

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

Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens §§ 26 og 27.

Der er ingen beskyttede diger inden for lokalplanområdet.

Fortidsmindebeskyttelse

Hele lokalplanområdet ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen til Skanse IV (Trelde Skanse). Planen tager hensyn til dette ved at udpege et indsigtssområde, der skal friholdes for bebyggelse, og hvor beplantning begrænses, så der sikres et godt indkig fra Skansevej til det fredede fortidsminde.

Efter Naturbeskyttelsesloven må der ikke ske ændringer inden for 100 meter omkring synlige fortidsminder uden tilladelse. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes betydning som landskabselementer, herunder fortidsmindernes betydning som monumenter og indsynet til og udsynet fra fortidsminderne.

Naturbeskyttelseslovens § 18 forvaltes af kommunen, og denne har i særlige tilfælde mulighed for at dispensere fra bestemmelserne. Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget i forhold til kommunernes afgørelser.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet ligger indenfor områdeklassificeringen. Områdeklassificeringen betyder, at jorden i området som udgangspunkt er let forurennet, 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 anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og kommunen straks underrettes. Kommunen vil herefter sammen med regionen tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Overskudsjord/byggeaffald

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser, dog uden at det fører til større terrænregulering.

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med jordflytningsbekendtgørelsen, 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.

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 planerne 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 planerne kun angiver mindre ændringer i gældende planer og fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan LP381 Boliger ved Skansevej, Fredericia N

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 Formålsparagraf

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål.
- at sikre indkig til det beskyttede fortidsminde, Skanse IV, ved at fastlægge indsigtsområder, der skal friholdes for bebyggelse, og hvor beplantning og faste effekter reguleres.
- at udlægge areal til fælles ophold.

Område og zonestatus

Afgrænsning

§2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matriklerne: matrikel nr. 27p, Fredericia Kobbeljorder og matrikel nr. 27q, Fredericia Kobbeljorder.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 3. august 2022 udstykket, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Delområder

§2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1 og 2, som vist på Kortbilag 4, Fremtidige Forhold.

Zoneforhold

§2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boligformål i form af række-, kæde-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Boliger skal være helårsboliger.

Note

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

Inden for lokalplanområdet må der etableres anlæg og mindre bygninger til områdets tekniske forsyning.

Udstykning

§4.1

Ingen grund til tæt-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 315 m² inklusiv andel af fællesarealer inden for delområdet, delt i lige store dele svarende til antallet af boliggrunde.

§4.2

Bebyggelsen må ikke udstykkes med vandrette lejlighedsskel.

Note

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

§5 Vej sti og parkering

§5.1 Tilslutning

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Skansevej, i princippet som vist på kortbilag 4, Fremtidige Forhold.

Note

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

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

§5.2 Vendeplads

Inden for Delområde 1 skal der sikres vendemulighed for lastbiler, renovationsvogne, flyttevogne m.v.

Stier

§5.3 Udlæg af stier

Der skal etableres en stiforbindelse i hvert delområde, som skaber forbindelse mellem Skansevej, parkeringsareal og boliger i det givne delområde, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige Forhold.

Stierne skal udlægges i en bredde på min. 2,5 m og anlægges i en bredde på min. 1,8 m. Stierne skal etableres med en fast belægning eller en belægning som stenmel eller lignende, der tillader kørsel med kørestole, barnevogne og lignende.

Der må desuden etableres stier i områdets fælles opholdsarealer med en min. anlægsbredde på 1,5 m og med en belægning

som stenmel eller lign., der tillader kørsel med kørestole, barnevogne og lign.

§5.4

Inden for lokalplanområdet/delområdet skal der anlægges areal til bilparkering svarende til minimum:

1½ p-plads pr. tæt-lav bolig.

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

Parkering

§5.5

Parkeringspladser skal etableres inden for areal til parkering og manøvreareal, som angivet på kortbilag 4, Fremtidige Forhold.

§5.6

Parkeringsarealerne skal indrettes som fællesanlæg for flere boliger inden for hvert delområde.

§5.7

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

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

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

§6.2

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. Ved tæt-lav kan etableres fælles anlæg eller bassiner til forsinkelse.

Befæstelsesgraden for lokalplanområdet er 25 %, hvilket fremgår af Fredericia kommunes spildevandsplan.

§6.3

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

§6.4

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

§6.5

Der må inden for lokalplanområdet ikke opstilles husstandsmøller.

§6.6

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

Note

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 oversvømmbare areal kan indgå i opgørelsen af opholdsarealer.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40% ved anvendelse til tæt-lav boliger. Grundens andel i fælles friarealer inden for delområdet, delt i lige store dele svarende til antallet af boliggrunde, må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

§7.2

Til hver bolig må der kun opføres én bygning til udhusformål i form af skur eller overdækning. Omfanget må ikke overstige 7 m².

§7.3

Bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 4, Fremtidige Forhold, viste byggefeltet.

Mindre bygninger i form af skure, overdækninger og lignende skal placeres i tilknytning til husfacaden i princippet som vist på kortbilag 4, Fremtidige Forhold. Skure skal så vidt muligt sammenbygges med skure for nabobolig.

Ved etablering af miljøstation skal den placeres i princippet som vist på Kortbilag 4, Fremtidige forhold.

§7.4

Boligbebyggelse må opføres med maksimalt 2 etager.

Skure, overdækninger og lign. må opføres med maks. 1 etage.

§7.5

Tilladte højder for tæt-lav boligbebyggelse:

Højde 1 etage: maks. 7,0 m

Højde 1 etage med udnyttet tagetage: maks. 8,5 m

Højde 2 etager: maks. 7,0 m

Højder måles i forhold til eksisterende terræn.

Opføres bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage, skal taget udformes som sadeltag eller med ensidig taghældning startende ved facaden i en højde af maks. 3,5 m målt i forhold til eksisterende terræn.

Tilladt højde for mindre bygninger:

Skure, overdækninger og lign. må opføres med en højde på maksimalt 2,4 m.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Alle boliger inden for hvert delområde skal udføres i samme materialer.

Skure, overdækninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end boligen. Alle bygninger inden for hver bygningstype, eks. beboelse, skure, carporte osv., skal have et ensartet præg i forhold til udformning og materialevalg.

Facader

§8.2

Note

Facader skal udføres i:

- Træ. Træ skal enten fremstå ubehandlet, oliebehandlet, varmebehandlet eller malet i farverne sort eller koksgrå.

eller

- Tegl i blank mur. Teglsten må ikke være indfarvede eller mørkbrændte.

eller

- Vandskuret/pudset i farverne: hvid, brændt eller ubrændt terra de sienna eller engelsk rød. Herudover blandinger af de nævnte farver med højst 20 % hvid.

Mindre facadedele, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom fibercementplader, eternitskifer, skifer, emaljeglaser, stål, corten stål eller aluminium. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end en tredjedel af den enkelte facades areal.

§8.3

Mindre bygninger såsom skure, overdækninger og lign. skal beklædes med træ eller samme materiale som mindre facadepartier. Træ skal enten fremstå ubehandlet, oliebehandlet, varmebehandlet eller malet i farverne sort eller koksgrå.

Fælles miljøstationer må ikke overdækkes, men skal afskærmes med hegn jævnfør §9.10.

§8.4

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

§8.5

Tekniske anlæg som solceller, ventilationsanlæg, varmepumper og lignende på facader skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige. Afskærmning skal være udført i træ eller samme materiale som mindre facadepartier.

Tag

§8.6

Tag skal udføres som fladt tag skjult af murkrone, som saddeltag med en hældning på maks. 45° eller med ensidig taghældning med en hældning på maks. 20°.

§8.7

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl- eller betontagsten, eternitskifer, skifer eller sort tagpap med listedækning.

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

Mindre tagpartier som eksempelvis kviste og rytterlys behøver ikke udføres i samme materiale som det øvrige tag og må udover de ovenfor nævnte materialer udføres i metal og glas. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end en tredjedel af den samlede tagflades areal.

Anlæg til indvinding af solenergi er undtaget fra ovenstående.

§8.8

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

§8.9

Mindre bygninger, såsom cykelskure, teknikbygninger og lign. må opføres med en anden taghældning og tagbeklædning end hovedbebyggelsen, dog med en hældning på maksimalt 30 grader.

§8.10

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 gadeplan.

Energiproducerende anlæg

§8.11

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

§8.12

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.

§8.13

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

Der må ikke opsættes solenergianlæg på skure, overdækninger og lign.

§8.14

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

§8.15

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

§ 9 Ubebyggede arealer

Ubebyggede fællesarealer

§9.1

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

På friarealer må etableres regnvandsbassin og andre anlæg til håndtering af overfladevand. Eventuelle regnvandsbassiner skal udformes som beskrevet i "Vejledning til etablering af regnvandsbassiner i Fredericia Kommune". Regnvandsbassinets tørre del, som kun oversvømmes 1-2 gange årligt, kan indgå i opgørelsen af opholdsarealer. Regnvandsbassiner må ikke hegnes.

§9.2

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

Indsigtsområde til Skanse IV

§9.3

Inden for Indsigtsområdet til Skanse IV, som fremgår af Kortbilag 4, Fremtidige Forhold, må der ikke placeres faste effekter som eksempelvis legehuse, grillpladser, pavilloner og flagstænger. Undtaget herfra er bænke og lav pullertbelysning i forbindelse med stier. Lav pullertbelysning må have en højde på maksimalt 0,8 m.

Fælles opholdsareal

§9.4

Der skal indenfor hvert delområde anlægges mindst ét sammenhængende fælles opholdsareal for delområdetets beboere, som

Note

Opholdsareal defineres som en del af en ejendom eller et områdes friareal (ubebyggede

omfangsmæssigt skal svare til minimum 100% af bebyggelsens bruttoetageareal inden for delområdet.

Opholdsarealer skal etableres på terræn.

areal) der anlægges, eller planlægges anvendt til ophold, f.eks. i forbindelse med rekreative aktiviteter. Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer og legeområder af en passende størrelse ift. bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Arealet af legeområde fastsættes i byggetilladelsen. Opholdsarealer og legeområder kan være fælles for flere ejendomme.

§9.5 Privat opholdsareal

Der skal etableres privat opholdsareal i tilknytning til hver bolig i form af have, terrasse eller lignende, hvis areal skal svare til min. 40% af boligens etageareal.

Privat opholdsareal skal etableres på terræn.

Beplantning

§9.6

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

§9.7

De 2 eksisterende asketræer, som fremgår af kortbilag 4, Fremtidige Forhold, skal bevares, så længe træerne ikke vurderes at indebære en risiko for omgivelserne.

Indenfor en radius af minimum 3 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 der ikke etableres andre anlæg eller aktiviteter, som kan ødelægge træets stamme, rødder og øvrige vækstbetingelser.

Note

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

For at beskytte træerne under byggemodning og i byggeperioden skal træerne afskærmes af byggepladshegn i en radius af minimum 3 meter fra stammen.

I det tilfælde, at et eksisterende træ fjernes, vælter eller bliver ulevedygtigt som følge af stormskade eller andet, skal det erstattes af et træ af arten ask, eg, løn, bøg, lind eller rød-el. Et træ, som plantes som erstatning, skal have samme placering som det erstattede træ og vil efterfølgende være omfattet af samme krav om bevaring.

§9.8

Indsigtssområdet til Skanse IV, som fremgår af Kortbilag 4, Fremtidige Forhold, må kun begrønnes med lav beplantning, hvor af størstedelen skal fremstå med et åbent grønt dække af græs og urter. Området skal holdes således, at beplantningens højde ikke overstiger 0,8 m. Undtaget herfra er de 2 eksisterende træer jævnfør §9.6.

§9.9

Parkeringsarealer mod Skansevej skal afskærmes med beplantning, således at eventuelle blændingsgener minimeres. Beplantning må have en højde på maksimalt 0,8 m. Parkeringsarealer skal begrønnes med beplantning eller udlægges delvist i græsarmering, således at store golde arealer undgås.

Hegn

§9.10

Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn med en maksimal højde på 0,8 m. Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende, dog kan hække indadtil på grunden suppleres med trådhegn.

Der må der dog opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende i adskillelsen mellem de enkelte boligenheder. Faste hegn skal sammenbygges vinkelret med bygningen i en afstand på op til 1,5 m ud fra facaden og med en højde på maks. 1,8 m.

Omkring miljøstation må der ligeledes opsættes fast hegn med en højde på maks. 1,5 m.

Hvis der etableres levende hegn mod færdselsarealer skal hegnet plantes 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. Undtaget herfra er dog regulering af eventuel terrænforskel i forhold til tilstødende veje, etablering af vejanlæg og stier eller etablering af bassiner til håndtering af regnvand. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:4.

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1

Ny bebyggelse inden for et delområde må ikke tages i brug før:

- Færdsels- og parkeringsareal inden for delområdet er anlagt.
- Anlæg til håndtering af tag- og overfladevand for delområdet er etableret.
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning inden for delområdet har fundet sted.
- Indsigtområdet til Skanse IV, som fremgår af kortbilag 4, fremtidige forhold, er ryddet for anlæg og effekter samt beplantning, der er højere end 0,8 m.

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. Udstykkelsesområdet ikke, skal støjdæmpende foranstaltninger være etableret inden ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må tages i brug.

§ 12 Servitutter

§12.1

Ingen bestemmelser.

Note

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for, at indhente oplysninger om samtlige tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Læs mere i lokalplanens redegørelse.

§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplan

§13.1

Lokalplan nr. LP240 vedtaget d. 29. marts 2004 af Fredericia Byråd ophæves helt ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. LP381.

Byplanvedtægt

§13.2

Byplanvedtægt nr. B05 vedtaget d. 5. februar 1964 af Fredericia Byråd ophæves for det område, som lokalplan LP381 omfatter, ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. LP381.

§ 14 Grundejerforening

§14.1

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.

§14.2

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Fredericia Kommune, lade sig sammenslutte med én eller flere eksisterende grundejerforeninger for naboområder eller lade sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§14.3

Grundejerforeningen skal vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer.

Grundejerforeningen skal vedligeholde lokalplanområdets veje og stier, såfremt disse udlægges som private fællesveje og stier. Grundejerforeningerne overtager således alle forpligtigelser der efter privatvejsloven er pålagt de tilgrænsende lodsejere.

Udstykkes et delområde ikke, påhviler vedligeholdelsesforpligtelserne grundejer/udlejer.

§14.4

Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen har ejer pligt til at vedligeholde grønne arealer samt veje, stier og fortove mm.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

§15.1

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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

Eksisterende lovlige forhold

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

Handlepligt

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

Dispensationer

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, 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

Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

Bilag 2 - Luftfoto

Bilag 2 - Luftfoto

Bilag 3 - Eksisterende forhold

Bilag 3 - Eksisterende forhold

Bilag 4 - Fremtidige forhold

Bilag 4 - Fremtidige forhold

Miljøscreening

Miljøscreeningsbilag

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.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen.

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.

Bilagsliste

Bilag 1 - Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

Bilag 2 - Bilag 2 - Luftfoto

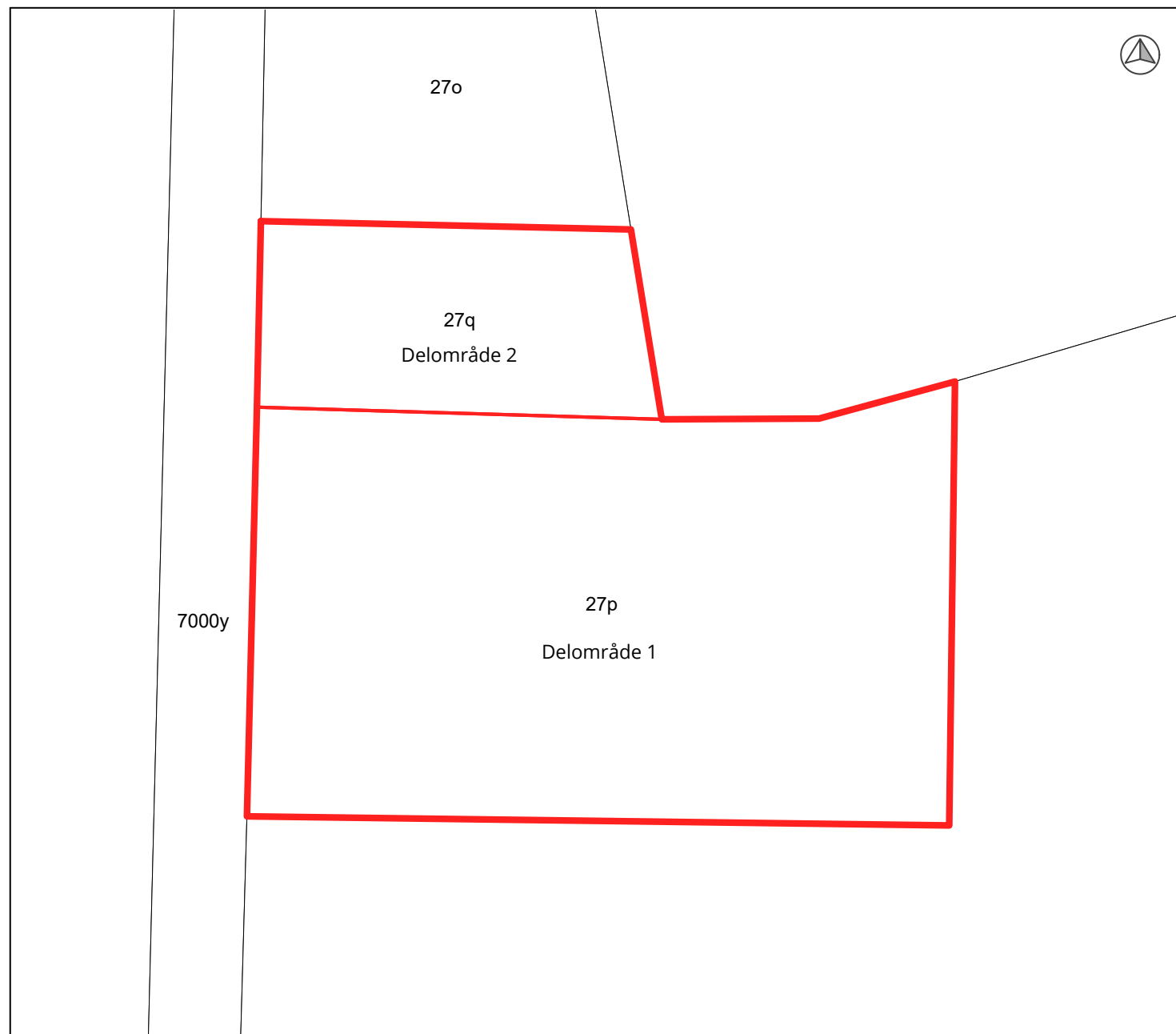
Bilag 3 - Bilag 3 - Eksisterende forhold

Bilag 4 - Bilag 4 - Fremtidige forhold




Bilag 5 - Miljøscreeningsbilag

Bilag 1
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune



0 40 m

Bilag 2
Bilag 2 - Luftfoto

KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING



Lokalplanafgrensning



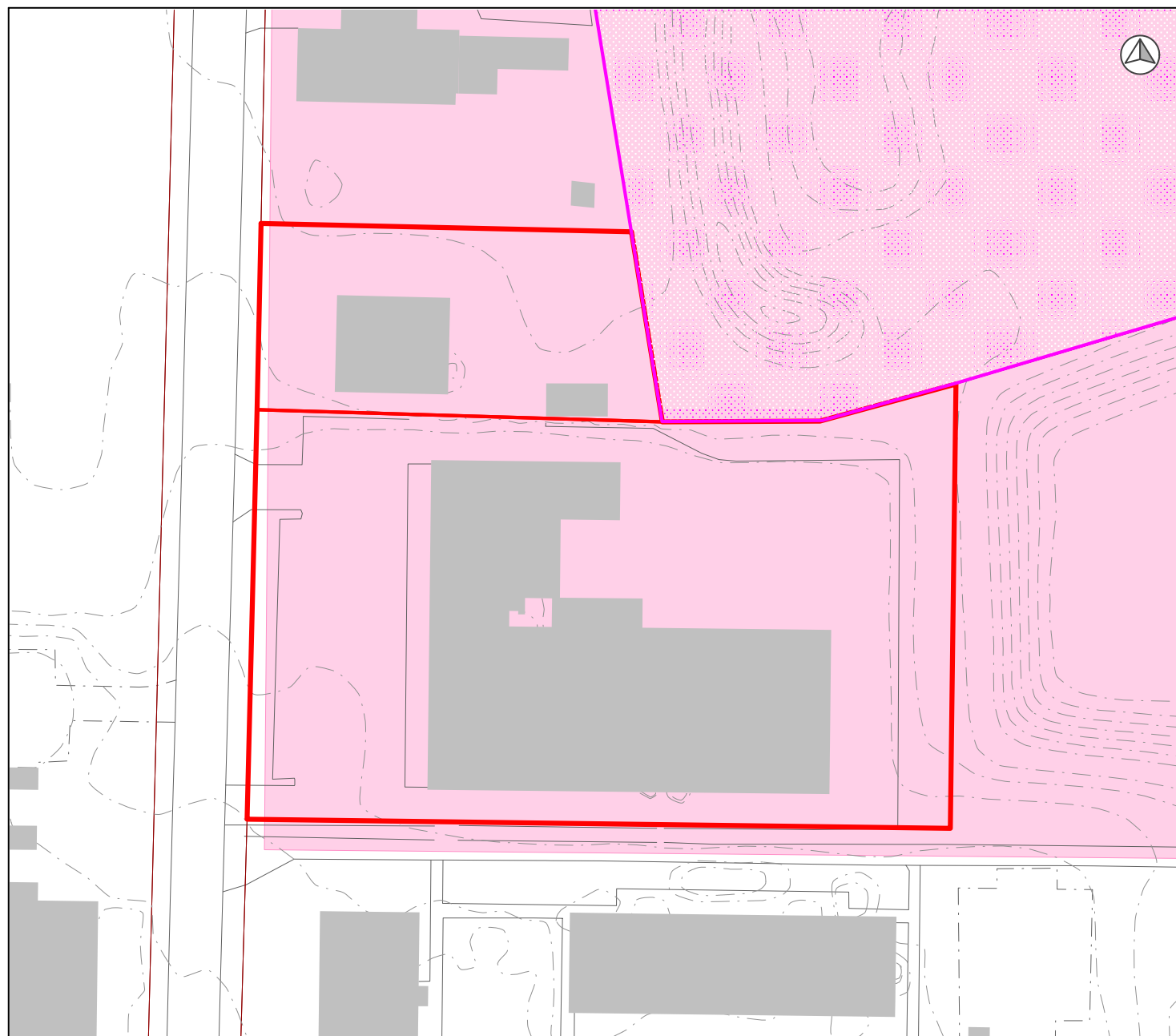
Delområder

Fredericia Kommune



Bilag 3
Bilag 3 - Eksisterende forhold

KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområder
-  Bygning
-  Vejkant
-  Matrikelafgræsning
-  Højdekurver 0,5 m
-  Fortidsminde - fredet areal
-  Fortidsminde - beskyttelsesområde

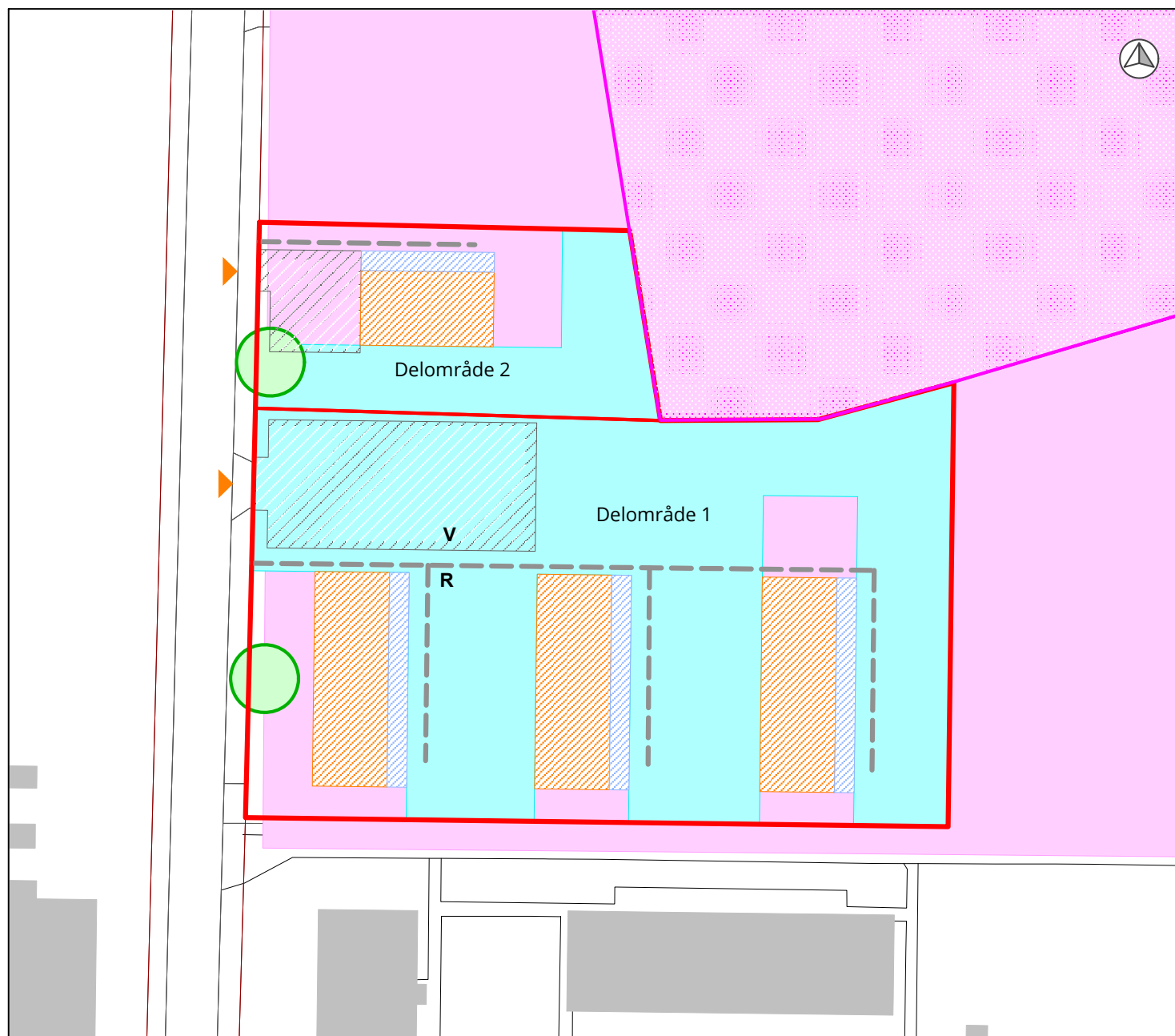
Fredericia Kommune



0 40 m

Bilag 4
Bilag 4 - Fremtidige forhold

KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområder
-  Matrikelafgræsning
-  Eksisterende bygninger
-  Byggefelter til tæt-lav bebyggelse
-  Byggefelter til skure, overdækninger og lign.
-  Indsigtsområde til skanse IV
-  Fortidsminde - fredet areal
-  Fortidsminde - beskyttelsesområde
-  Vej og parkeringsareal
-  Sti - principiel placering
-  Mulig placering af Vendeareal
-  Mulig placering af miljøstation
-  Vejadgang
-  Eksisterende træer

Fredericia Kommune



0 40 m

Bilag 5
Miljøscreeningsbilag

Miljøoplysnings- og screeningskema

Plan nr.:	Lokalplan 381 – Boliger ved Skansevej, Fredericia og Kommuneplantillæg nr. 2
Planens formål	<p>Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse i et område ved Skansevej 50-52 i Fredericia.</p> <p>Lokalplanen omfatter følgende matrikler: 27p og 27q, Fredericia Kobbeljorder, Fredericia. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6.300 m² (27p: 5055 m² og 27q: 1255 m²). Nordøst for lokalplanområdet ligger det fredede fortidsminde, Skanse IV (Treldeskansen), hvilket lokalplanen tager hensyn til ved at regulere omfang og placering af bebyggelse, beplantning og andre effekter, der kan skæmme oplevelsen af skansen.</p> <p>Området er udlagt til centerformål, men vedtagelsen af LP381 og Kommuneplantillæg nr. 2 vil ændre anvendelsen for området til boligformål.</p> <p>Zonestatus: Byzone.</p> <p>Formål Intentionen med lokalplanen er at planlægge for et nyt tæt-lav boligområde. Lokalplanen vil omfatte omkring 18 rækkehuse, der vil supplere det eksisterende udbud af boligtyper i området således, at der samlet set opnås en større variation i boligsammensætningen. Planen har desuden til formål at sikre indkig til Skanse IV.</p> <p>Trafikale forhold - veje, stier og parkering Lokalplanområdet skal vejbetjenes via 2 separate vejadgange fra Skansevej. Der etableres fællesparkering, som placeres i tilknytning til vejadgangen for hvert delområde. Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der anlægges parkering svarende til 1½ p-plads pr. bolig.</p> <p>Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende Lokalplanen har til hensigt at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses omgivelserne og skaber de bedste betingelser for oplevelsen af Skansen med særlig vægt på den visuelle og fysiske forbindelse mellem Skansen og Skansevej. Der planlægges for tæt-lav boliger i 2 plan, hvilket skaber en kompakt bebyggelse, der giver mulighed for større, sammenhængende indkig til skansen.</p> <p>Ny bebyggelse planlægges opført i en nutidig arkitektonisk stil, der skal forholde sig til nabobebyggelsen, Skanseparken. Der er projekteret med en ensartet rækkehustypologi. Der vil derfor blive stillet krav til variation i materialevalget (farverne på murstenene), samt underinddeling af facaden, for at området ikke fremstår for homogent. Der skal desuden tages hensyn til overgangen fra bebyggelsen til de grønne arealer mod nordøst.</p>

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Fælles fri- og opholdsarealer skal overvejende fremstå med lav beplantning bestående af græs eller urter. Der vil være fokus på at anvende stedsehørende sorter til beplantning samt at bruge frugt- og bærbærende træer og buske.

Indsigtskilen fra Skansevej til Skanse IV skal friholdes for beplantning, der overstiger 80 cm i højden. Dette gælder også hække.

I bebyggelsen etableres et større, sammenhængende fælles opholdsareal, som kan indrettes med eksempelvis legeplads, opholdsmøbler o. lign.

2 eksisterende asketræer indgår som en del af en karaktergivende beplantning langs Skansevej og skal bevares.

Terrænregulering

Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således at det naturlige terræn bevares. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en hældning på maksimalt 1 : 3. Undtaget er områder til håndtering af regnvand.

Drikkevandsinteresser

Området rummer ikke drikkevandsinteresser.

Habitatdirektivet

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

Klima

Områdets topografi og omgivelser giver ikke anledning til risiko for oversvømmelse ved større regnhændelser. Da befæstelsesgraden i projektet overstiger befæstelsesgraden på 25, som er fastsat i spildevandsplanen, skal der redegøres for hvordan overflade- og tagvand tilbageholdes.

Den bynære del af kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen. Området er byzone og ligger bag eksisterende bebyggelse ca. 600 m fra kysten. Bebyggelsens omfang er begrænset til maksimalt 2 etager. Det vurderes derfor ikke at være sandsynligt, at bebyggelsen vil være synlig fra kysten eller have betydning for kystlandskabet eller byens kystprofil.

StøjTrafikstøj

På baggrund af støjkort i Kommuneplan 2021-2033 vurderes det, at området ikke påvirkes af trafikstøj fra Indre Ringvej.

Virksomhedsstøj

lokalplanområdet påvirkes ikke af støj fra virksomheder.

Eksisterende plangrundlag

Kommuneplanrammer: Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme N.C.4, som udlægger området til centerformål. Planen er ikke i overensstemmelse med ramme N.C.4 i kommuneplanen og der udarbejdes derfor et Kommuneplantillæg nr. 2, som aflyser ramme N.C.4 og i stedet indlemmer det pågældende område i ramme N.B.2. Mindste grundstørrelse for tæt-lav bebyggelse vil inden for det pågældende område blive reduceret fra 400 m² til 315 m².

Lokalplaner og byplanvedtægter: For den sydlige del af lokalplanområdet gælder lokalplan LP240, der ophæves ved vedtagelsen af den nye lokalplan LP381. Lokalplanens nordlige del er omfattet af Byplanvedtægt B05. Den pågældende del af byplanvedtægt B05 ophæves ligeledes ved vedtagelse af den nye lokalplan LP381.



--	--

Skema status		Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A			
Plan & Arkitektur	B	14. juni 2022	AKH	Planlægger
Miljøvurderingsgruppen	C	20. juni 2022		
Rev. af projekt	D	2. aug. 2022	AKH	Planlægger

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.						
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				Der planlægges for boliger, hvilket ikke forventes at medføre indendørs støjpåvirkning af naboområderne.

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets **Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.**

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Menneskers sundhedstilstand <i>Fx sundhed, belastningsfaktorer såsom støj, stresspåvirkning, Er der grundlag for et godt nærmiljø med klare tilhørsforhold?</i>			x			Den nye bebyggelse vil, i sammenhæng med nabobebyggelsen, Skanseparken, og områdets eksisterende grønne områder, danne et varieret boligområde med lys, luft og større sammenhængende grønne områder, der binder kvarteret sammen.
Svage grupper (f.eks. handicappede)			x			Boliger i to etager – fælles parkering ikke placeret i tilknytning til boliger.
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				Planen påvirker ikke offentlighedens adgang til grønne områder, strand, boldbaner eller natur.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen <i>Selv om alle grænseværdier og regler overholdes, kan der være gener overfor naboer eller den øvrige befolkning, fx i form af skyggepåvirkning fra byggeri, begrænsende udsigt, ekstra trafik i området, støjende aktiviteter.</i> <i>Planens konsekvenser for nærområdets beboere.</i>			x			I forhold til gældende planlægning, hvor området er udlagt til bydelscenter, vil anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse reducere trafikmængden. Det derejer sig om 18 boliger, der ikke vil generere større trafikmængder.
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)						
Dyreliv		x				
Planteliv, <i>Biotoper (særlige arter, eller større bestande)</i>		x				

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets **Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.**

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper		x				I Fredericia Kommune er hele kommunens areal udpeget som muligt levested for Bilag 4-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, i hvilket omfang arten bliver påvirket (ingen, ringe, betydeligt, m.m.). Det vurderes, at området ikke er levested for en eller flere af disse arter.
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	x					
Økologiske forbindelseslinjer	x					
Beskyttede naturtyper	x					Det findes ingen Beskyttede naturtyper i eller i umiddelbar tilknytning til området.
Beskyttede vandløb	x					
Grønne områder		x				Der udlægges nye grønne områder til intern anvendelse i området.
Bygge- og beskyttelseslinjer <i>Tjek for NBL § 15, 16, 17, 18, 19. Er der interessekonflikter? NST er myndighed ang. forhold vedr. § 15.</i>			x			Lokalplanområder ligger inden for beskyttelseslinjen for det fredede fortidsminde, Skanse IV (Treldeskansen), hvilket lokalplanen tager hensyn til ved at regulere omfang og placering af bebyggelse,

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets **Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.**

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						beplantning og andre effekter, der kan skæmme oplevelsen af skansen. I forhold til gældende planlægning vil lokalplanen forbedre indkig til Skanse IV.
Skovrejsning/skovnedlæggelse <i>Påvirker planen muligheden for fremtidig skovrejsning/nedlæggelse positivt eller negativt?</i>	x					
Fredninger	x					
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi <i>Vurder om planen påvirker værdifulde landskabstræk og sammenhænge. Jf. kommuneplanen</i>		x				
Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder i det åbne land <i>Vurder om planen påvirker særligt værdifulde landskabstræk, National geologiske interesseområder og landskabsparker, jf. kommuneplanen</i>	x					
Råstofområder	x					
Jordforurening <i>Er området kortlagt? V1, V2. Hvad ved vi? Tjek Regionens oplysninger. Søg en forurenet grund www.regionsyddanmark.dk Se under jordforurening.</i>		x				Matrikel nr. 27q, Fredericia Kobbeljorder er undersøgt for jordforurening. 2 stk. 50 000 liters olietanke er blevet gravet op. Tankgravene er efterfølgende blevet undersøgt og der er ikke blevet påvist forurening af jorden.

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets **Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.**

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Risiko for forurening <i>Afvejes. Er der risiko for at planen skaber en ny jordforurening?</i>		x				Området udlægges til boligformål, hvilket ikke forventes at give anledning til forurening.
Jordhåndtering/flytning <i>Hvad sker der med eventuel overskudsjord? Er projektområdet områdeklassificeret? Er området udtaget? Analysefrit? Skal der udarbejdes jordhåndteringsplan?</i>		x				Projektområdet er områdeklassificeret. Flytning af jord skal anmeldes til kommunen.
Vand, klimatilpasning						
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder <i>Hvordan håndteres overfladevand? Hvordan påvirker planen vandløbene (genbrug af regnvand, forsinkelse af regnvand (ex. grønne tage, mindre flisearealer, nedsivning)?</i>			x			Da befæstelsesgraden på 25 % overskrides, skal bygherre redgøre for, hvordan overskuds tag- og overfladevand forsinkes på egen grund.
Udledning af spildevand <i>Er området med i spildevandsplanen? Er vi i det åbne land? Medfører planen at der produceres store mængder spildevand og er der tilstrækkelig kapacitet? Tager planen højde for at spildevand håndteres forsvarligt og korrekt?</i>		x				Bygherre skal afklare spildevand med Fredericia Spildevand.
Grundvandsforhold og risiko for forurening af grundvandsressourcen <i>Hvordan påvirker planen området grundvandsforhold?</i>						

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.						
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>Indvindes der drikkevand i området? Er området beliggende i et indvindingsopland til et alment vandværk? Er området udpeget som OSD?</i>	X					
Klimatilpasning <i>Er der risiko for at området oversvømmes ved ekstremregnhændelser, skybrud?</i> <i>Ligger området kystnært? Er der risiko for oversvømmelse fra havet? Jf klimatilpasningsplanen.</i> <i>Hvilke klimatilpasningstiltag gøres der i projektområdet?</i>			X			Da befæstelsesgraden på 25 % overskrides, skal bygherre redgøre for, hvordan overskuds tag- og overfladevand forsinkes på egen grund. Området ligger ca. 600 m fra kysten og 28 meter over almindelig vandstand, hvorfor der ikke er risiko for oversvømmelse fra havet.
Trafik						
Trafikafvikling/belastning <i>Fx tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cyklende og gående. Øget trafikmængde?</i>			X			I forhold til gældende planlægning, hvor området er udlagt til bydelscenter, vil anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse reducere trafikmængden.
Støj (biler, lastbiler, jernbane). Jf. kommuneplanen <i>Ved planlægning for støjfølsom anvendelse i nærheden af større veje skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overstiger kommuneplanens vejledende støjgrænser:</i> <i>Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.: Lden 53 dB</i> <i>Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker: Lden 58 dB</i> <i>Hoteller, kontorer mv.: Lden 63 dB</i>			X			Jævnfør Kommuneplan 2021-2035 forventes lokalplanområdet ikke at være belastet af støj.

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.

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>Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger</i>						
Energiforbrug <i>Fx xxx.</i>		x				
Sikkerhed <i>Færdselsarealer: fx sikres der velafgærnede vej- og stiforløb med udsyn og overblik? Sikres overskuelige parkeringsforhold?</i> <i>Belysning: fx sikres der tilstrækkelig belysning, særligt på stier, tilpasset områdets karakter?</i> <i>Vil området opleves som et trygt og sikkert sted at færdes?</i>		x				Færdselsarealerne er etableret med forholdsvis gode oversigtsforhold og med fælles parkering i umiddelbar tilknytning til vejadgangen. Fra parkeringsarealerne og Skansevej er der tryk og sikker færdsel til boliger og fællesarealer via brede stier med lav pullertbelysning.
Risiko for ulykker		x				Det vurderes ikke, at planen vil øge risikoen for trafikale ulykker.
Luft						
Luftforurening <i>Fx - sundhedsskadelige stoffer CO₂ kvælstofoxider (NOx), svovl, lette kulbrinter (VOC mm).</i> <i>- lugt</i> <i>- partikler (støv)</i> <i>- brændeovne</i>		x				
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området <i>Øger planen emissioner fra trafikken? Er det negativt? Hvornår vil</i>			x			I forhold til gældende planlægning, hvor området i kommuneplan 2021-2035 er udlagt til bydelscenter,

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.						
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>det være positivt? Bliver det håndteret i planen, hvis det er negativt?</i>						vil anvendelsen til tæt-lav boligbebyggelse reducere emissioner fra trafik.
Støj (ekskl. trafik)						
Støj (støjforurening ud over vejledende grænseværdier) <i>Fx virksomhedsstøj, støjende fritidsanlæg, vindmøller</i> <i>Ligger området tæt ved et i kommuneplanen udlagt stilleområde?</i>		X				
Vibrationer		X				
Kulturarv						
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger <i>Sten- og jorddiger skal behandles efter museumslovens § 29a (det kræver en dispensation, hvis de skal nedlægges).</i> <i>Hvordan påvirker planen bevaringsværdige helheder, kulturmiljøer hvis sådanne findes i området? Indhent evt. udtalelse fra museet.</i>			X			Lokalplanområdet ligger inden for beskyttelseslinjen for det fredede fortidsminde, Skanse IV (Treldeskansen), hvillket lokalplanen tager hensyn til ved at regulere omfang og placering af bebyggelse, beplantning og andre effekter, der kan skæmme oplevelsen af skansen.
Kirker <i>Især betydning for visuel oplevelse. Er der kirkenær og – fjernomgivelser?</i>	X					
Fredede eller bevaringsværdige bygninger <i>Tjek kommunenplanens Bilag 1, hvis bygninger skal nedrives</i>	X					

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og
 Fødevarerministeriets **Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.**

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Ressourcer og affald						
Arealforbrug <i>Udnyttes området effektivt? Hensigtsmæssigt? Inddrages landbrugsjord til byudvikling?</i> <i>Er der en eksisterende bebyggelse? Sker der en fortætning</i>			x			I forhold til gældende lokalplaner forbliver bebyggelsesprocenten uændret på 40 %. Den ændrede anvendelse til tæt lav boligbebyggelse er hensigtsmæssig udnyttelse af området, da der er større efterspørgsel på rækkehuse, hvilket vil understøtte en fortætning af området.
Energiforbrug (ekskl. trafik) <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget energiforbrug til f.eks. opvarmning, belysning el.lign?</i>		x				
Vandforbrug <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget vandforbrug til f.eks. vanding eller procesvand fra industri? Er det væsentligt negativt?</i> <i>Medfører planen at den eksisterende kapacitet skal øges (nye boringer, udbygning af vandforsyning). Genanvendes vand?</i>		x				
Produkter, materialer, råstoffer <i>Anvendes nye produkter, materialer eller råstoffer som er tilstede i en begrænset ressource? Sker der genanvendelse af produkter, materialer? Anvendes bæredygtige produkter til realisering af planen?</i>		x				
Kemikalier, miljøfremmede stoffer <i>Medfører planen at der skal anvendes (miljøbelastende) stoffer som vi ellers ikke ville have haft brug for? (Ex. Skærbækværket).</i>	x					

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets **Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.**

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Affald, genanvendelse		x				
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk		x				Planen vil stille krav om et højt arkitektonisk niveau gennem specifikke bestemmelser omkring ydre fremtræden og materialer. I forhold til den eksisterende bebyggelse, muliggør lokalplanen et arkitektonisk løft af området.
Lys og/eller refleksioner <i>Fx Belysning, lysforurening, reflekterende materialer, sysindfald</i>		x				Planen forhindrer brug af reflekterende tagmaterialer.
Sikkerhed						
Kriminalitet		x				I kraft af det almindelige færdsels- og aktivitetsmønster, som knytter sig til hverdagslivet omkring boligen, vil den ændrede anvendelse til boligformål kunne skabe mere tryghed i området.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x					

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets **Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.**

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Socioøkonomiske effekter						
<p>Påvirkning af sociale forhold</p> <p><i>Skaber planen attraktive miljøer? Eller sker der en negativ påvirkning af samme? Sker der en påvirkning af sociale forhold, fx</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - udeophold - legepladser - infrastruktur - sol- og skyggeforhold - udsigt - boligtyper/ - beboersammensætning - beliggenhed - funktion - typer af arbejdspladser? 			x			<p>Tæt-lav boligbebyggelse supplerer det eksisterende udbud af boligtyper i de omkringliggende nabobebyggelser rigtig fint.</p> <p>Store grønne fællesarealer samt egne haver tilknyttet de enkelte boliger medvirker til et attraktivt tæt-lav boligområde.</p> <p>Let adgang til større infrastruktur samt kort afstand til indkøb og skole/institutioner gør området attraktivt til bosætning.</p>
<p>Påvirkning af erhvervsliv</p> <p><i>Fx flere/færre arbejdspladser? Flere/færre skoler, institutioner? Turisme?</i></p>			x			<p>I forhold til gældende planlægning, hvor området er udlagt til bydelscenter, vil den ændrede anvendelse til boliger reducere antallet af arbejdspladser.</p> <p>Området har imidlertid kun formået at tiltrække butikker i mindre omfang, hvorfor den ændrede anvendelse til boliger reelt ikke har større</p>

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						konsekvenser for erhvervslivet.

Områdeklassificering af jord	Ja	Nej	Bemærkninger
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 Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.
Vurdering i forhold til lovens § 10
<p>Kan planen påvirke et Natura 2000 område væsentligt? – NEJ</p> <p>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</p> <p>Kan planen medføre en væsentlig påvirkning af miljøet ? – Screening gennemføres, se skema herunder.</p>
<p>Der er gennemført en screening af planens påvirkning efter kriterierne i lovens §10 og bilag 3. Screeningen fremgår af skemaet herunder.</p> <p>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.</p>

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. 973 af 25. juni 2020](#).****Kan planen få væsentlig indvirkning på miljøet? Jf. lovens § 10 og lovens bilag 3**

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

en stor befolkningsgruppe?								
Medfører en realisering af planen fare for menneskers sundhed og miljøet?	X							
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv indenfor det område, som planen omfatter?	X							
Giver en realisering af planen anledning til udledninger der overskrider miljøkvalitetsnormer eller grænseværdier?	X							
Intensiv arealudnyttelse		X						
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan?		X						
Konklusion på baggrund af vurdering i forhold til lovens § 10 og bilag 3								
	Ja	Nej	§ 8 stk. 1 nr. 1	§ 8 stk. 1 nr. 2	§ 8 stk. 1 nr. 3	§ 8 stk. 2, nr 1	§ 8 stk. 2 nr 2	Bemærkning
Planen skal miljøvurderes		X				X		
Samlet konklusion:								
<p>Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om forslag til bebyggelsesplan for lokalplan 38 og kommuneplantillæg 2 påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.</p> <p>Forslag til bebyggelsesplan for lokalplan 381 og kommuneplantillæg 2 er blevet screenet i forhold til biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv jf. lovens § 10 og bilag 3.</p> <p>Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør opførelse af tæt-lav boligbebyggelse og ændrer kun områdets anvendelse fra centerområde i den sydlige del (matrikel nr.. 27p, Fredericia Kobbeljorder, Fredericia).</p> <p>Lokalplanforslaget er i ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 – 2035 for Fredericia Kommune, derfor udarbejdes Kommuneplantillæg nr. 2.</p> <p>På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at forslaget til bebyggelsesplan for lokalplan 381 og kommuneplantillæg 2 ikke skal miljøvurderes, da planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, som kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 2.</p> <p>Der er ikke foretaget forudgående høring af eksterne myndigheder, da det vurderes, at der ikke er andre myndigheder, der berøres af planen jf. lovens § 32.</p>								

