Forslag

Lokalplan 1313-11

Ved Toftegårdsvej 3, Christiansfeld - et haveboligområde

Offentlig høring
Indholdsfortegnelse

Indledning
Lokalplanområdets beliggenhed 3
Lokalplanens formål 3
Lokalplanens baggrund 4

Bestemmelser
§ 1 Lokalplanens formål 5
§ 2 Område og zonesstatus og bonusvirkning 5
§ 3 Områdets anvendelse 5
§ 4 Udstyknin 6
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold 6
§ 6 Tekniske anlæg 7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 7
§ 8 Bebyggelsens udfordring og fremtræden 8
§ 9 Ubebyggede arealer 8
§ 10 Terræn 9
§ 11 Forudsætning for ibrugtagnings af ny bebyggelse 9
§ 12 Grundejerforening 9
§ 13 Bevaring 10
§ 14 Søvittert 10
§ 15 Omgivelses og partiplan eller byplanvedlæg 10
§ 16 Rentvirkninger 10

Vedtagelsespåtegning
Forslag til offentlig høring 11

Redegørelse
Eksisterende forhold 13
Lokalplanens indhold 13
Lokalplanens forhold til anden planteøjenv 18
Tilladelser efter anden lovgivning 18
Arkæologisk vurdering 19
Ekspropriation 19

Kortbilag
Kortbilag 1: Mærkelord 21
Kortbilag 2: Udled til bebyggelse, vej, parking m.m. 22
Kortbilag 3: Lokalplanområdets disponering 23
Kortbilag 4: Forslag til boliggrunde 24
Kortbilag 5: Støjhugn 25

Bilag
Bilag A - Støjrapport 26
Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanen udgør et areal på 3785 m² og er beliggende ved Toftegårdsvej i Christiansfeld. Området er beliggende i byzone og afgrænses mod nord af Toftegårdsvej, mod øst af et erhvervområde, mod vest af tæt-lav bebyggelse og mod syd af åben-lav bebyggelse. Lokalplanområdet er beliggende i bufferzonen (by) omkring UNESCO-Verdensarvområdet.

Lokalplanens formål

I lokalplanen skal muliggøres optørsen af et velfungerende haveboligområde med tæt/lav bebyggelse. Lokalplanen giver mulighed for optørsel af 7-9 boliger i form af række-, dobbelt- eller kædehuse i ét etage med tilhørende parkering, skure og lignende. Lokalplanen skal sikre, at bygge-
riet indpasses i forhold til omgivelserne, og at der sikres gode trafikale forhold samt tilstrækkelige og gode opholdsmuligheder i tilknytning til boligerne. Lokalplanen skal ligeledes sikre, at boligområdet afskærmes fra støj fra det nærliggende erhvervsmåde.

**Lokalplanens baggrund**

Lokalplanen udarbejdes på initiativ af en privat investor, der ønsker at udvikle området med boligbebyggelse i form af række-, dobbelt- eller kædehuse til udlejning og eventuelt senere udstyning og videreudsigelser.
Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål;
- at muliggøre etablering af et boligområde med boliger i tæt/lav bebyggelse;
- at sikre etablering af grønne fri- og opholdsarealer;
- at sikre en ny bebyggelse mod øst fra omkringliggende erhvervsområder.

§ 2 Område og zonestatus og bonusvirkning

§ 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr.: 10, Tyrstrup Ejertav, Tyrstrup

samt alle parceler, der efter den 1. februar 2019 udstykkkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2 Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål som haveboligområde.

§ 3.2 Bebyggelse må kun ske som tæt/lav bebyggelse i form af række-, dobbelt- samt kædehuse.

§ 3.3 Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 3.4 Bebyggelse i byggefelt B1, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boliger.

§ 3.5 Bebyggelse i byggefelt B2, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til udhuse, renovation, parkering, cykelparkering og lignende.

§ 3.6 Der må på arealerne uden for byggefelterne B1 og B2 opstilles legeredskaber, bænke, pavillons eller lignende, der underlægger anvendelse til leg og ophold, samt etableres anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 6.3.
I tilknytning til boligerne i byggefelt B1 må der etableres overdækkede terrasser/udarmer jf. gældende bygningsreglements regler. Dette indenfor områderne angivet som forslag til udstykning i kortbilag 4.

§ 4 Udstykning

§ 4.1
Boliggrunde må ikke udstykkres mindre end 170 kvadratmeter.

§ 4.2
Udstykning kan eksempelvis udføres som illustreret på kortbilag 4, hvor hvert jordstykke indeholder en bolig og et tilhørende haveareal.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1
Der udlægges areal til vej og stier og parkeringsarealer i principippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.2
Ved alle vejtilskæringer, udgangsveje, interne veje og stier, skal der sikres oversigtssforhold i overensstemmelse med vejreglerne.

§ 5.3
Stier anlægges med belægning velegnet for kærestolsbrugere og gangbesværede.

§ 5.4
Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer med retning bestemt af ydskolle og med lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter.

§ 5.5
Lokalplanområdet må kun vejbenjenes fra Toftegårdsvej i principippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.6
Boligvejen a-b, der er markeret på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 7 meter og anlægges i en bredde af mindst 5,5 meter. Undtaget herfra er strækningen ved HC p-pladsers areal, vist på kortbilag 3. Boligvejen afsluttes med vendeplads dimensioneret til en lastbil (længde 12 m) med bakning jf. vejreglerne.

Boligvejen anlægges til lav hastighedsklasse 30-40 km/t.

§ 5.7
Gangstierne fra vej-/parkeringsarealerne til samf. boliger jf. § 5.3 skal anlægges i en bredde af mindst 2,5 meter og udlægges i en bredde af mindst 3,5 meter.

§ 5.8
Gangstien langs vestsiden af boligvejen a-b jf. § 5.3 skal anlægges i en bredde af mindst 1,3 meter og udlægges i en bredde af mindst 2,3 meter.

§ 5.9
Parkeringspladsen etableres som fælles parkeringsareal efter principperne, som er vist på lokalområdets dispoering i kortbilag 3.

§ 5.10
Der skal mindst anlægges 1½ p-pladser pr. bolig.

§ 5.11
Der skal mindst anlægges følgende handicapparking:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Parkeringstilæggets størrelse (antal parkeringspladser i alt)</th>
<th>Handicappladser til alm. bil (3,5 x 5,0 meter)</th>
<th>Handicappladser til kassevogn (4,5 x 8,0 meter)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1-9</td>
<td>0</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>10-25</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

§ 5.12
Der skal etableres cykelbæreringspladser med mindst 2 pladser pr. bolig.

Cykelparking skal etableres i byggefelt B2 som vist på kortbilag 2.
§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1
Alle områdets forsyningssludninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.2
Anlæg til fælles opsamling af dagrenovation og genbruksmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal placeres inden for det på kortbillede 3 viste areal.
Anlæggets størrelse skal sikre den fornødne plads til håndtering af såvel dagrenovation som genbruksmaterialer.
Anlæggene skal integreres med øvrige sekundære bebyggelse i byggefælt B2 eller som fritliggende i terræn med afskærmande beplantning/skure.

§ 6.3
Anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af maks. 3,5 meter over terræn og højest fyldte 20 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med bebyggelse i byggefælt B2. Anlæggene må placeres inden for byggefælt B2 og på arealer, der ikke er udlagt som opholdsareal, vej, stier eller parkering som vist på kortbillede 2 og 3.

§ 6.4
Der må ikke opsættes syntiske sender- og modtagerantenner, herunder paraboler, på bygningerne.

§ 6.5
Der må ikke opsættes mobilmaster og husstands vindmøller - herunder minimøller - inden for lokalplanområdet.

§ 6.6
Der skal etableres afværgetransmission i form af støjafskærming som støjmure, således at støj fra erhvervsmrådet øst for lokalplanområdet højst belaster boligområdet med Miljøstyrelsens vejen med grænseværdier for virksomhedsstøj.

§ 6.7
Støjmuren skal etableres i skilte og med eksisterende støjmure, der omkranser erhvervsmrådet.
Støjmuren må etableres op til 3,5 meters højde i lokalplanområdets østlige og sydlige skel, som vist på kortbillede 5.

§ 6.8
Støjmuren skal lægge støjhegn på nabomatriklerne, med helt- eller delvist dækkende beplantning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1
Eksterne bebyggelse inden for lokalplanområdet må nedrives.

§ 7.2
Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område må højst udgøre 40.

§ 7.3
Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbillede 2 viste byggefelter.

§ 7.4
Bebyggelse må højst opføres i 1 etage.

§ 7.5
Bebyggelse i byggefælt B1 må opføres i en højde på op til 8,5 meter målt fra terræn. Bygnings- højde måles fra et af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan for den enkelte bolig.
Mindre kan medregnes ikke i facadehøjden.

§ 7.6
Bebyggelse i byggefælt B2 må opføres i en højde på op til 3,5 meter målt fra terræn.

§ 7.7
I parkeringsområdet må op til 8 parkeringsplasser overdækkelses.
§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Generelt
§ 8.1

Facader
§ 8.2
Bygninger inden for byggefelt B1 skal fremstå med ydervægge i blank mur, i gul, rød eller grå og i disse farver’s blanding med hvid og sort, eller fremstå pudset i sort, hvid eller grå nuancer. Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karmapper, vinduesfelter, indgangsparter og lignende må desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, fiberbeton, kobber, aluminium og komposittmaterialer i materialernes naturlige farver eller i en blanding med hvid, grå eller sort.

§ 8.3
Bygninger inden for byggefelt B2 skal fremstå med ydervægge i træ, metal eller komposittmaterialer i materialernes naturlige farver eller i en blanding med hvid, grå eller sort.

Tage
§ 8.4

§ 8.5
Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanst på over 14, bortset fra vinduer og antænd for udnyttelse af solenergi.

§ 8.6

§ 8.7
Tage må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1
Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til 50% af boligens etageareal i tilknytning til den enkelte bolig.

§ 9.2
Der skal etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til 10% af lokalområdets areal, som vist på kortbilag 3.

§ 9.3
Opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, dog med daggrænsen kl. 06 (grænsen mellem nat og dag).

§ 9.4
Ubebyggede arealer, der ikke bemyttos til haven/terrasser ved husene, voje, stier, parkering, fællesområde/legeområde og lignende skal fremstå som tilsat eller beplanted areal.

§ 9.5
Befæstelsesgraden må ikke være højere end 40.

Hvis der befestes ud over den maksimale tilladte befestelsesgrad, skal regnvandet forsinkes eller nedsluves på grunden, så at regningen svarer til den maksimale tilladte befestelsesgrad.

§ 9.6
Nye hegn, med undtagelse af støjhegn, skal være levende hegn. Mod fællesarealer og mod stier/veje skal hegnet placeres minimum 0,3 meter inde på egen grund.

§ 9.7
Der må i området hverken parkeres lastbiler eller henstilles lystbåde, campingvogne, lastvognstrailer og uindregistrerede køretøjer.
§ 10 Terræn

§ 10.1
Terrænændringer skal afpasses jævnt til det naturlige terræn.
Terrænregulering på mere end +/- 1,0 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med byggeomodning, herunder anlæg af vej, håndtering af regnvand og etablering af teknisk forsynings samt anlæg af indkørsel.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:
• de i § 5 nævnte veje og stier er etableret;
• de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret;
• det i § 6 nævnte anlæg til dagrenovation og genbrugsomtaler er etableret;
• den i § 6 nævnte sløjfeskærmning er etableret;
• de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etableret.

§ 12 Grundejerforening

Såfremt lokalplanområdet udstykkes til boligrunde i principippet som vist i kortbilag 4 skal der oprettes en grundejerforening.

§ 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlig ejere af ejendomme inden for lokalplanens område, medmindre den kun findes en ejendom. Grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg.

§ 12.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilknyttende områder. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilknyttende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12.3 Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det. Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkernes foranledning, senest når en tredjedel af grundene er bebyggede og i brugtage. På mødet vedlægnes arbejdsgruppe, der skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stillende generalforsamling senest 3 måneder efter mødet.

§ 12.4 Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige. Udgangspunktet er en standardvedtægt, der er udarbejdet af Kolding Kommune. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver, samt til at kræve den fornødne sikkerhed herfor.

§ 13 Bevaring
Ingen bestemmelser om særvitter.

§ 14 Servitutter
Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt
Ingen bestemmelser om ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 16 Retsvirkninger
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget
I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endelig vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bygges eller udnyttet på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udstedet af inddigeselsfisten kan byrådet 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, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggeri arbejde.
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger
§ 16.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i planloven ikke rettig eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

§ 16.3 Kolding Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller tidsbegrenses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studioboliger. Videregående afvigelses kan kun forstages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

§ 16.4Privatrejtte tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænger af lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18.

§ 16.5 Tilstandsservitutter, hvis opholdet vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

§ 16.6 Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålagges en ejendom, når Kolding Byråd har givet samtykke hertil, jf. planlovens § 42. Samtykke kan ikke gives, hvis forholdet kræver udarbejdelse af lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.
Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den...

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den
Redegørelse

Redegørelsen har til formål at uddybe og forklare lokalplanens bestemmelser samt at redegøre for en række eksisterende forhold. Redegørelsen er ikke direkte bindende for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet, men indgår som en central del i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling. Her vil redegørelses beskrivelser underbygge fortolkningen af lokalplanen og dens hensigter.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er knap 3800 kvadratmeter stort og ligger nord for Christiansfeld centrum i yderkanten af bufferzonen (by) omkring UNESCO-Verdensarvs området.

Området er beliggende i byzone og skal forlive i byzone. Mod nord afgrænser området af Toftegårdsvej, mod øst af et erhvervsmå, mod vest af tæt-lav bebyggelse og mod syd af Åben-bebyggelse.

Lokalplanområdet er beliggende op til den eksisterende erhvervsområde Skare Food AVS.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

I lokalplanområdet er der en enkelt bygning. Bygningen har ikke været i brug i nogle år, og området står derfor hen uden aktivitet. Ved realisering af boligprojektet forudsættes bygningen nedrevet.

Landskab og natur

Lokalplanområdet er beliggende på et plant, let skrående terræn. Mod nord ligger området i niveau med Toftegårdsvej, og falder 0,5-1,5 meter mod syd, hvor området er i niveau med nabomatriklen.

Mod øst er terrænet i lokalområdets nordlige del i niveau med nabomatriklen, mens den i den sydligste del har et niveauafsprøg på knap 1 meter mod nabomatriklen. Mod vest ligger lokalplanområdet lidt højere end nabomatriklen.

Mod vest og syd er lokalplanområdet afgrænset af levende hegn og stakister. Mod øst er lokalplanområdet afgrænset af ståhægn. Mod nord er der ingen afgrænsning.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser danner grundlag for udnyttelse af lokalplanområdet til tæt-lav haveboligbebygelse med derlibehørende veje, stier, parkering og grænse områder.

Disposition

Lokalplanområdet disponeres med en gennemgående boligvej, der afsluttes med en ven- deplads i områdets sydlige del. Vendepladsen er dimensioneret til en lastbil med bakning (maks. 12 m lang lastbil).
Eksisterende forhold:
Øverst ses den eksisterende bygning beliggende ud til Tollegårdsvej.

På billedet i midten ses skel mod vest.

På billedet nederst ses skel mod erhvervsområdet samt afgrensing af skel mod syd.
Vest for vejen udlægges byggefelter med mulighed for opførelsen af bebyggelse i et plan med tilhørende depotræ, cykelparkering, miljøstation og Ignen. Til hver bolig knyttes et mindre haveareal/terrasse.

Øst for vejen udlægges området til parkering uden overdækning.

Der udlægges tre grønne friarealer til fælles ophold og leg som vist på kortbilag 3. Mellem boliger, vej og parking udlægges gangstier med belysning.

**Anvendelse**

Lokalplanområdet må kun anvendes til haveboliger som tæt-lev bebyggelse i form af række-, dobbelt- og kædehuse med tilhørende parkeringsanlæg, renovation, tekniske anlæg, ophold og leg.

**Veje, stier og parkering**

Adgang til lokalplanområdet sker fra Toftegårdsvej via Kongensgade, Toftegårdsvej er en blind vej, der er afbrudt med bom ved Koldingvej. Toftegårdsvej fortsætter på den anden side af Koldingvej.

Parkeringspladser afvikles som fælles parkering, hvor der etableres mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

Op til 8 parkeringspladser må overdækkes indenfor det på kortbilag 2 viste område til parkering.

**Bebyggelse og anlæg**

Byggeriet, som lokalplanen giver mulighed for, skal opføres som række-, dobbelt- eller kædehuse i et plan. Boligerne skal opføres i mursten og med sadeltag.

For at sikre en samlet helhed i området har lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, som kan anvendes i bebyggelse i lokalplanområdet.
Byrådet kan efter en konkret vurdering af ansøgning for et velbelyst projekt give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, som tillader anvendelsen af andre materialer eller farver. Da lokalplanområdet er beliggende i bufferzonen (by) til UNESCOs Verdensarvsområde må der ikke opsættes mobilmaster.

**Opholdsarealer**

Opholdsarealer er særligt udpegede udendørs arealer, der anvendes eller plantægges anvendt til ophold, leg og øvrige recreative aktiviteter. Her skal være særligt gode betingelser for ophold som f.eks. sol, lue og god tilgængelighed.

Ved alle boliger disponeres med et privat sydventet opholdsareal med direkte adgang fra boligen.

Der udpeges tre områder til fælles fri- og opholdsarealer, der er tilgængeligt for alle børnene. De tre områder placeres i lokalplanområdets nord-vestlige hjørne, det syd-østlige hjørne samt i vest mellem boligerne B og C.

Arealerne placeres, hvor der vil være gode muligheder for eftermiddags- og aftensol. Opholdsarealerne kan indrettes med legeredskaber og andet, der understøtter anvendelsen til ophold og leg.

**Grønne områder, landskab og beplantning**

Opholdsarealer beplantes med græs, buske og eventuelt trær for at sikre et levende grønt miljø i området. Beplantning er med til at skabe rummelighed i de udendørs arealer og har samtidig en positiv indvirkning på menneskers generelle trivsel og på den biologiske mangfoldighed i byen.

**Natur og miljø**

**Miljøvurdering**

Lokalplanen er screeneret i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsafgørelsen offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

**Støj og vibrationer**

Lokalplanområdets østlige afgrænsning danner sket mod et eksisterende erhvervsområde. I lokalplanområdet skal sikres støjafskærmning så Miljøstyrelsens støjgrænser for boligområder for åben og lav bolligbebyggelse overholdes [45/40/35 dB(A)].

Støjafskæringer er udarbejdet af WH-PlanAction d, 13.03.2019, se bilag A.

Daggrænsen sættes til kl. 06 (grænsen mellem nat og dag) svarende til det tilstående erhvervsområdes miljøafskærmelse.

Støjindemnerne fra erhvervsområdet er i støjafskæringerens dæmpet og fjernet svarende til, at Miljøstyrelsens støjgrænser for erhverv er overholdt henholdsvis dag, aften og nat [55/45/40 dB(A)].

Det vurderes, at der skal etableres en 3 meter høj støjafskærmning i form af støjhug i lokalplanområdets østlige og sydlige skel, se kortbillede 3. Lokalplanen giver mulighed for etablering af et støjhug på op til 3,5 meter.

Støjafskærmen skal fremsættes mellem udseende svarende til de øvrige støjhug på nabomatriklerne, med helt- eller delvist dækkende beplantning.

Den endelige udformning af støjhug (højde og udbredelse) vil skulle fastslås efter en dialog mellem lokalplanområdet og erhvervsområdet inden udstedelse af brugtilladningsstilladelse.

Forløbet/placeringen af støjhug vil desuden skulle fastlægges i dialog til mellem lokalplan-
området og nabomatriklen nr. 277, da det kunne være hensigtsmæssigt at lade forløbet af støjhegnet følge skellet mellem matriklen 277 og erhvervsmarkedet istedet for skellet mellem lokalplanområdet og matrikel 277 mod Toftegårdsvej, se placeringer og alternative placeringer på kortbilag 5.

Stov, lugt og anden luftforurening

Ved lokalplanområdet findes i dag bebyggelser med tilsvarende højde og anvendelse. Det vurderes, at etablering af boliger i lokalplanområdet ikke vil medføre begrænsninger for omkringliggende virksomheder i lokalområdet med hensyn til lugt, støvnedfald og emissioner.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening, skal arbejdet standses i fulde jordforureningensloven og forureningen anmeldes til Kolding Kommune.

Enhver, der fytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver, der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljø i øvrigt.

En ejer eller bruger af et areal skal, før det ændres anvendelsen af areal til bolig, barneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikre enten, at det overste 50 cm jordlag af den ubeyggede del af arealen ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast betænkning.

Der er ikke kortlagt jordforurenedede områder inden for lokalplanen.

International naturbeskyttelse

I henhold til bestemmelserne om administration af beskyttede dyre- og plantearter efter EU-Habitatsdirektivets Bilag IV har Kolding Kommune vurderet, hvorvidt plantelægningen kan påvirke yngle- eller rastområder for bilag IV dyrearter (Natura 2000-områder) eller voksesædet for bilag IV plantearter.

Området omfattet af lokalplanen består på tidspunkt af planens udfarbejdelse af arealer, som anvendes til erhverv (tom lagerbygning) og hensår som græsareal. Kolding Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området.

Afstanden til nærmeste Natura 2000-område (112 Lillebækt) er 4,5 km.

På grund af, at området er fladt og har ensartet vegetation med karakter af græsplane vurderes, at området ikke er et vigtigt levested for bilag IV-arter, hvorfor planen ikke vurderes at påvirke bilag IV arter væsentligt. Samtidig vurderes, at planen, pga. afstanden, ikke vil påvirke beskyttelsesinteresser i Natura 2000-områder.

Klima og bæredygtighed

Maksimalt 40% af lokalplanområdet må befaestes med bygninger og faste betænkninger, der medfører, at regnvand ikke nedsiver naturligt, med mindre regnvandet forsinkes eller nedsives, så afledningen svarer til den maksimalt tilladte befaestelsesgrad.

Grundejerforeninger

Såfremt lokalområdet senere udmatrikuleres til boliggrunde skal sælger foranledige etablering af en grundejerforening med medlemspligt for ejere af ejendomme såfremt, der er mere end én ejer.

Lokalplanen indeholder forslag til udstykkning såfremt grundejer senere skulle ønske at udmatrikulere lokalområdet.
Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanens forhold til kommuneplanen


Lokalplanområdet er beliggende i den nordligste udkant af den udpegede bufferzone (by) omkring UNESCO Verdensarvsområdet. Der er ca. 350 meter i luftlinje fra lokalplanområdet til UNESCO Verdensarvsområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området. Lokalplanen tillader kun byggeri i en etage og sikrer, at byggeriet udføres i sammenhæng med sine omgivelser. Byggeriet vil indgå i nærområdets helhed og vil ikke påvirke UNESCO Verdensarvsområdet. Lokalplanen sikrer, at området vejefølges via Tottegårdsvej, der er beliggende uden for bufferzonen (by). Således vil lokalplanområdets aktivitet (boliger) ikke føre til øget trafik i eller ved Verdensarvsområde Christiansfeld.

Sektorplaner

Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlejes areal til affaldsstationer for insum af husholdningsaffald i overensstemmelse med Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet. Affaldsplanen etableres som et fælleslån, hvor dagrenewation og gørbrugsmaterialer håndteres samlet.

Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med fjernvarme.

Spildevand

Lokalplanområdet forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning i henhold til kommunes spildevandsplan.

Området er i spildevandsplan Blå Plan planlagt som separatkloakeret. Bygningerne skal derfor forberedes til separat kløak.

Tilladelser efter anden lovgivning

Vejanlæg

Der kan ikke uden samtykke fra politiet give tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling jf. færdselsloven.
Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

Alle konkrete projekter omfattet af krav om miljøvurdering skal have en tilladelse efter miljøvurderingsloven, baseret på den gennemførte miljøvurderingsproces.

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har for Museet på Kokkinghus foretaget en arkæologisk kontrol af lokalplanens område.

Planområdet, der omfatter matrikel 10 Tårnstrup ejerlav, ligger i Christiansfelds nordlige udkant omgivet af parcelhus- og erhvervbyggeri.

Der er ikke registreret fortidsminder inden for planområdet, der i øvrigt for en stor del tidligere har været eller betragtet som terrænreguleret, hvorved event. fortidsminder må formodes at være destrueret.

På den baggrund vurderer Museet, at der er minimal risiko for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde, og mener derfor, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske antegning, skal anlægsarbejdet (jf. museumlovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev aviseres.

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Ekspropriation

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkelsættelse af lokalplanen og for varetagelsen af almindelige samfundsinteresser.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af den endelige lokalplan.
Kortbilag
Kortbilag 1: Matrikelkort

Nord
Kortbilag 2: Udlæg til bebyggelse, vej, parkering m.m.
Kortbilag 3: Lokalplanområdets disponering

- Fælles grønne fri- og opholdsarealer
- Beplantning/græs
- Beplantning/græs max højde 0,8 meter
- Anlæg til dagrenovation genbrug Model 1
- Udhus
- Gangstier
- Udlæg til fremtidig fortov
- Ind- og udkørsel
- Veje og parkering
- Boligbebyggelse

Lokalplan 1313-11 - et haveboligområde
Forslag til arealopdeling
A1  174 m²
A2  208 m²
B1  174 m²
B2  208 m²
C1  174 m²
C2  174 m²
D1  174 m²
D2  174 m²
Restervende fællesareal  2326 m²
Samlet areal  3786 m²

Kortbilag 4: Forslag til boliggrunde

Lokalplanområde
Forslag til jordstykker/boliggrunde

Nord
Kortbilag 5: Støjhegn

Nord

Lokalplanområde

Eksisterende støjhegn
Nyt støjhegn
Alternativ disponering af støjhegn

meter

6
10
20
30
Bilag

Bilag A - Støjrapport
Notat - Beregning af ekstern støj
I forbindelse med planlægning af boliger på Toftegårdsvej 3, 6070 Christiansfeld

Rekvirent: Murermester Hans Hansen, Tlf.: 7557 3052, Mail: hansmurer@icloud.com
Kontaktperson: Rikke Andersen, AVNØ, Tlf.: 6010 1382, Mail: rikke@avno.dk
Myndighed: Kolding Kommune, Planafdelingen

Udarbejdet og godkendt af
Kirstine Haidarz Olesen

Indhold
1 Introduktion .......................................................................................................................... 1
1.1 Beskrivelse af området og eksisterende forhold .......................................................... 1
1.2 Baggrund og vurdering .................................................................................................. 3
2 Konklusion ......................................................................................................................... 3
3 Resultater ........................................................................................................................... 4
4 Støjens karakter .................................................................................................................. 6
5 Beregningsforudsætninger ............................................................................................... 6
5.1 Empiri ................................................................................................................................ 6
5.2 Beregningerne .................................................................................................................. 6
5.3 Kalibrering og afvigelser ............................................................................................... 7
5.4 Støjgrænser ...................................................................................................................... 7
5.5 Støjkildernes drift .......................................................................................................... 7
5.6 Lydudbredelsesforhold .................................................................................................... 7
5.7 Korrektioner ...................................................................................................................... 8

Bilag 1 - Støjudbredelseskort for dag-, aften- og natperioderne på hverdage (3 sider)
1 Introduktion

AVNØ har, på vegne af Murermester Hans Hansen (bygherre), anmodet WH-PlanAction, om at udføre støjberegnninger ifm. opførelsen af boliger på Toftegårdsvej 3, 6070 Christiansfeld.

Kommunen har bedt bygherre om en redegørelse for, at støj fra nabovirksomheden (Skare Food, Kongensgade 47) ikke belaster boliger og opholdsarealer negativt med overskrivelse af miljøstyrrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Grundlaget for beregningerne er:
- Støjrapport "Miljømåling – Ekstern Støj" udarbejdet af COWI i 2016 (projekt nr. A086613-02, version 2) for nabovirksomheden.
- Støjrapport "Ekstern Støj" udarbejdet af COWI i 2017 (projekt nr. A095055-001, version 1) for nabovirksomheden.
- Teknisk økonomisk redegørelse "Støjdæmpning" udarbejdet af Cowi i 2017 (projekt nr. A095055-002, version 3) for nabovirksomheden.
- Oplysninger fra bygherres rådgiver AVNØ

1.1 Beskrivelse af området og eksisterende forhold

Bygherre ønsker at opføre 4 boligblokke på grunden Toftegårdsvej 3. Bygningerne skal placeres på den vestlige del af grunden og der planlægges at anlægge et parkeringsareal på den østlige del af grunden, som er tættest på Skare Food.


Skare Food er en produktionsvirksomhed (fødevare), med adskillige procesanlæg, ventilationer og intern trafik. Lastbiler kører ind på og ud fra grunden via Kongensgade og Virkelystvej. Kølebiler og lastbiler anvender parkeringsarealet ud for Toftegårdsvej 3 til at kunne bakke til ind- og udleveringsrampen (se figur 1).
Driftstiden er alle hverdage hele døgnet. Der gøres klar til opstart af produktion fra kl. 06. Mellem kl. 06-07 er der truckkørsel mellem virksomhedens afdelinger nord og syd for Virkelystvej. Køebiler ankommer og forlader virksomheden mellem kl. 07-09, lastbiler mellem kl. 07-16. Der kan forekomme weekendarbejde mellem kl. 07-14 (primært lørdage) ved spidsbelastninger.

I virksomhedens nugeældende miljøgodkendelse (1985, jf. støjrapport fra 2016) er de gældende støjgrænser ved naboer vest, sydvest og syd for virksomheden (Område I) svarende til Miljøstyrelsens grænser for områdetype 3 (blandet bolig og erhverv, 55/45/40 dB(A)). Daggrænsen (grænse mellem nat og dag) er sat til kl. 06 på hverdage.

I forbindelse med en støklage fra boligen nord for Skare Food (Kongensgade 49) i 2016, har Kommunen bedt virksomheden om at dokumentere og sørge for, at de gældende støjgrænser i virksomhedens miljøgodkendelse bliver overholdt. Derudover varsler kommunen med at ændre virksomhedens nugeældende støjgrænser ved naboerne vest, sydvest og syd for virksomheden, så de svarer til den faktiske anvendelse af områderne, som er boligområder for åben og lav boligbebyggelse (vejledende grænse 45/40/35 dB(A)).
Skare Food har opsat lydabsorberende støjafskærmning på 2,5 meters højde i skel til naboverne mod vest op til Toftegårdsvej 3’s skel, samt en 3 m høj lydabsorberende støjskærm i skel til Kongsgade 49. Derudover har virksomheden udarbejdet en Teknisk og Økonomisk redegørelse (T/Ø, 2017), med en prioritering af indsatser for at dæmpe støjen fra virksomheden. Disse støjreducerende foranstaltninger er efter vores kendskab ikke udført endnu.

1.2 Baggrund og vurdering

Ved etablering af boliger på Toftegårdsvej 3, er det bygherres ansvar (jf. Planlovens §15A), at sikre, at Skare Food ikke pålægges skærpede miljøkrav, som følge af den ændrede arealanvendelse. Det er altså bygherre, der skal sørge for at støjgrænserne på 45/40/35 dB(A) er overholdt overalt på grunden.

Der er udarbejdet en tidligere version af denne støjredegørelse (version 3, d. 17. januar 2019), der bl.a. viser, hvilke foranstaltninger, der var nødvendige for at overholde støjgrænserne på Toftegårdsvej 3, ud fra den aktuelle støjbelastning fra Skare Food.

Dette var ud fra betragtningen, at det ikke vides, hvornår virksomheden vil foretage de støjdæmpende foranstaltninger, eller om de har fundet alternative løsninger i forhold til det, der er beskrevet i T/Ø 2017. Støjdæmningen vil være en stor omkostning for virksomheden at gennemføre og kan derfor have lange udsigter. Det er dog kun gisning.

Derudover fremgår det af referatet fra udvalgsmøde den 3. oktober 2018 i Plan-, bolig- og miljøudvalget, at Skare Food ønsker, at udvide sin produktion, hvilket kan give ændringer i det interne kørselsmønstre, samt placering/driftstid af stationære støjkilder. Der er derfor stor usikkerhed i forhold til virksomhedens fremtidige støjbilledet.

Det er dog ikke bygherres ansvar, at kompensere for den støjbelastning på grunden, som skyldes at Skare Food overskriver deres nugeældende grænser i eget skel (55/45/40 dB(A)). Der er derfor i denne version af støjredegørelsen taget udgangspunkt i antagelsen, at Skare Food overholder deres egne støjgrænser, samt støjgrænserne for det eksisterende boligområdet vest for Toftegårdsvej 3 (Toftevænget, lokalplan nr. 1.119).

Dette er gjort ved, i beregningsprogrammet, at dæmpe de støjkilder, der påtænkes støjdæmpt i henhold til T/Ø 2017. Det har dog også været nødvendigt helt at fjerne truckkørsel mellem de to afdelinger, samt støj fra parkeringspladser mellem Toftegårdsvej 3 og Kongsgade 49, da disse støjaktiviteter giver et væsentligt bidrag til at virksomheden overskriver støjgrænserne i skellet. Derudover er enkelt andre støjkilder blevet beregningsmæssigt dæmpt for også at kunne overholde støjgrænserne i boligområdet vest for Toftegårdsvej 3. Hvilke støjkilder, der er dæmpt eller udeladt i denne beregning, kan ses i afsnit 6.7.

2 Konklusion

Resultatet af beregningerne jf. afsnit 3 viser, at støjgrænserne på 45/40/35 dB(A) kan overholdes overalt på grunden ved at opstille en 3 meter høj lydabsorberende støjskærm i det østlige skel mod Skare Foods grund, samt langs en del af det sydlige skel (jf. figur 2).
Skærmen i det sydlige skel er i beregningerne ca. 15 meter lang. Det der dog har betydning er, at skærmen føres hen til nogle meter forbi bygning D (den sydligste bygning), der i sig selv fungerer som støjskærm for resten af området.

Bygherre har et ønske om, såfremt det kan afklares med ejer af matrikel 277 (Kongensgade 49) og evt. Skare Food, at en støjskærm skal følge virksomhedens parkeringsareal (og ikke føres op til Toftegårdsvej). Der er foretaget beregninger af begge scenarier, som viser, at et knæk ikke gør nogen forskel for støjbilledet på Toftegårdsvej 3. Der er i udskrifterne derfor vist scenariet, hvor skærmen har et knæk (følger parkeringsarealet).

3 Resultater

Resultaterne af beregningerne for støjbelastningen på Toftegårdsvej 3, når Skare Food overholder deres støjgrænser og der opstilles en støjskærm med en højde på 3 meter langs det østlige og sydlige skel, jf. figur 2, kan ses på støjudbredelseskortene i bilag 1, for hhv. dag-, aften- og natperioderne på hverdage. Resultaterne vises også på nedenstående figurer. Figur 3 viser støjudbredelsen på hverdage i dagperioden kl. 06-18. Figur 4 viser støjudbredelsen på hverdage i aftenperioden kl. 18-22. Figur 5 viser støjudbredelsen på hverdage om natten i perioden kl. 22-06.
Den mørkegrønne farve viser på alle figurerne, at støjniveaulet er lavere end støjgrænsen i det pågældende tidrum.

_Figur 3_ Støjudbredelsen i dagperioden kl. 06-18 på hverdage. Skalaen viser støjniveaulet angivet i dB(A).

_Figur 4_ Støjudbredelsen i aftenperioden kl. 18-22 på hverdage. Skalaen viser støjniveaulet angivet i dB(A).
4 Støjens karakter
Der henvises til støjrapporterne fra COWI for beskrivelse af støjkilder, toner, impulser og baggrundsstøj.

5 Beregningsforudsætninger

5.1 Empiri
Valg af forudsætninger for beregninger er foretaget efter retningslinjerne i Miljøstyrelsens vejledninger og referencelaboratoriets orienteringer:

- Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1993 ”Beregning af ekstern støj fra virksomheder”
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 ”Ekstern støj fra virksomheder”

Placering (X,Y plan) og driftsoplysninger af støjkilder er i henhold til støjrapporterne fra COWI. Placering af bygninger er fra Kortforsyningen. Placering og højder af de planlagte boligblokke på Toftegårdsvej 3 er oplyst af bygherre. Højdeplacering (Z plan) af stationære støjkilder, samt bygningshøjder for Skare Food, er vurderet ud fra oversigtsfoto.

5.2 Beregningerne
Til beregningerne er anvendt programmet SoundPlan v. 8.0 (12.03.2019), hvor kort med målestoksforhold, bygninger, skærme, reflektrende genstande, terræn, referencepunkter og kilde-data indlægges/digitaliseres, hvorefter SoundPlan beregner støjen i et grid.

Bygninger og terræn er indlagt i beregningsmodellen ud fra et digitalt kort rekvireret fra Kortforsyningen.
Beregningsforudsætninger i øvrigt:
- Terrænhøjder er indlagt i beregningsmodellen.
- Terræn er generelt betragtet som hårdt omkring virksomhedens bygninger og på befaeste arealer.
- Antal refleksioner: 5.
- Refleksionstab på virksomhedens bygninger: 1 dB
- Der er indregnet skærmvirkning af virksomhedens egne bygninger samt nærliggende nabobygninger, der har betydning for støjens udbredelse.
- Støjudbredelseskortene er ikke i frit felt, hvormed refleksioner og afskærmning fra boligblokene er indregnet.
- Støjudbredelseskortene er regnet i et grid på 2 meter.

Referencetidsrummet for døgnperioderne, hvorover støjbidragene midles, er fastsat således:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Periode</th>
<th>Tider</th>
<th>Referencetider</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hverdag</td>
<td>Kl. 06-18</td>
<td>8 timer</td>
</tr>
<tr>
<td>Aften</td>
<td>Kl. 18-22</td>
<td>1 timer</td>
</tr>
<tr>
<td>Nat</td>
<td>Kl. 22-06</td>
<td>0,5 timer</td>
</tr>
</tbody>
</table>

5.3 Kalibrering og afvigelse
Beregningerne er kalibreret i forhold til Pos. 1 i støjrapporterne fra COWI. Afvigelser kan, udover at der er anvendt en nyere version af SoundPlan (COWI anvendte version 7.4), skyldes vurdering af følgende faktorer:
- Højdeplacering af støjkilder
- Højde af bygninger på nabovirksomheden
- Optegning af hhv. hårdt og blødt terræn

5.4 Støjgrænser

<table>
<thead>
<tr>
<th>Område</th>
<th>Dag Kl. 06-18 dB(A)</th>
<th>Aften Kl. 18-22 dB(A)</th>
<th>Nat Kl. 22-06 dB(A)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Toftegårdsvej 3</td>
<td>45</td>
<td>40</td>
<td>35</td>
</tr>
<tr>
<td>Virksomhedens skel</td>
<td>55</td>
<td>45</td>
<td>40</td>
</tr>
<tr>
<td>Lokalplan 1.119</td>
<td>45</td>
<td>40</td>
<td>35</td>
</tr>
</tbody>
</table>

5.5 Støjkildernes drift
Der er anvendt de oplysninger om støjkildernes drift, som er angivet i støjrapporterne fra COWI.

5.6 Lydudbredelsesforhold
Der er anvendt de samme lydudbredelsesforudsætninger, som beskrevet i støjrapporterne fra COWI.
5.7 Korrektioner

Der er ikke korrigeret for baggrundsstøj, da beregningerne er foretaget ud fra tidligere målte kildestyrer og erfaringstal. Der er heller ikke korrigeret for toner og impulser da der ifølge støjrapporterne fra COWI ikke er tydeligt hørbare toner eller impulser. Der er korrigeret for driftstid i henhold til støjrapporten fra COWI.

For at få et støjniveau i virksomhedens skel mod Toftegårdsvej 3 på højst 55/45/40 dB(A), samt at grænserne på 45/40/35 dB(A) i lokalplan 1.119 vest for Toftegårdsvej 3, er der foretaget følgende korrektioner.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Støjkilde id</th>
<th>Korrektion</th>
<th>Omfattet af T/Ø 2017</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>K03 Afkast CO2 fryser</td>
<td>Dæmpet 10 dB(A)</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td>K04 Kølænæg pakkemaskiner</td>
<td>Dæmpet 10 dB(A)</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td>K05 Udugning teknikrum</td>
<td>Dæmpet 10 dB(A)</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td>K06 Udsugning friture</td>
<td>Dæmpet 10 dB(A)</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td>K08 Afkast ny gaskedelbygn.</td>
<td>Dæmpet 10 dB(A)</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td>K09A Afk. kondens. kølænæg</td>
<td>Dæmpet 10 dB(A)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>K11A Kanal vaqumpumperum</td>
<td>Dæmpet 10 dB(A)</td>
<td>(x) kun 5 dB(A)</td>
</tr>
<tr>
<td>K12 Afkast gasfyr</td>
<td>Dæmpet 10 dB(A)</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td>K17A Vent. kemirum</td>
<td>Dæmpet 10 dB(A)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>K18 Kølænæg 2 stk.</td>
<td>Dæmpet 10 dB(A)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>T17 Truck kørsel fra område D-E</td>
<td>Fjernet</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>T18 Truck kørsel fra område E-D</td>
<td>Fjernet</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>T22 Parkering område G</td>
<td>Fjernet</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>T25 pers. til/fra område G</td>
<td>Fjernet</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
BILAG 1 - Side 2 af 3

Stejldredelseskort

Rektor:
Murremøbler Hans Hansen

Proget:
Stejlredning 2019
Toftegårdsvej 3
6070 Christiansfeld

Stejlredelse fra:
Skare Food
Kongensgate 47
6070 Christiansfeld

Situation:
Stejlredning fra Skare Food
I skyt 55/4500 db
Stejlredning i skilt på 3 m

Kildebidrag:
Alton 2018-22
Laag 1h

Symboler:
- Mobile støjkilder
- Parmoringsmateriale
- Stationære støjkilder
- Anden bygning
- Hovedbygninger
- Stejlkærmere

Målforhold:
- 0
- 200
- 400
- 600

Data:
13-03-2019

Skema nr.: 18029
Notat nr.: 2019-6
Udtent af: Kho
Res./F nr.: 38
Om lokalplaner

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen er bygget op med følgende indhold:

- Indledningen, der beskriver lokalplanområdets afgrænsning samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.
- Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.
- Redegørelsen, der i mere udførlig tekst og illustrationer forklarer og begrunder lokalplanens bestemmelser og beskriver planens forudsætninger.
- Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er foreløg og vedtaget i byrådet.
- Matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskabel.
- Lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse. Lokalplankort vil ofte være flere kortbilled.
- Eventuel illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er kun juridisk bindende i det omfang, bestemmelserne henviser til den.

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykker eller større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedsnivægning af bygninger. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når der er nytteværdigt for at sikre kommunplanens virkning og, når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Hørudover har byrådet ret til på øvrige tidspunkt at beslutte om udarbejdelse en lokalplan, hvis man f.eks. ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om:

- områdets anvendelse
- udstykning
- vej- og sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byombygning
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af friluftsanlæg