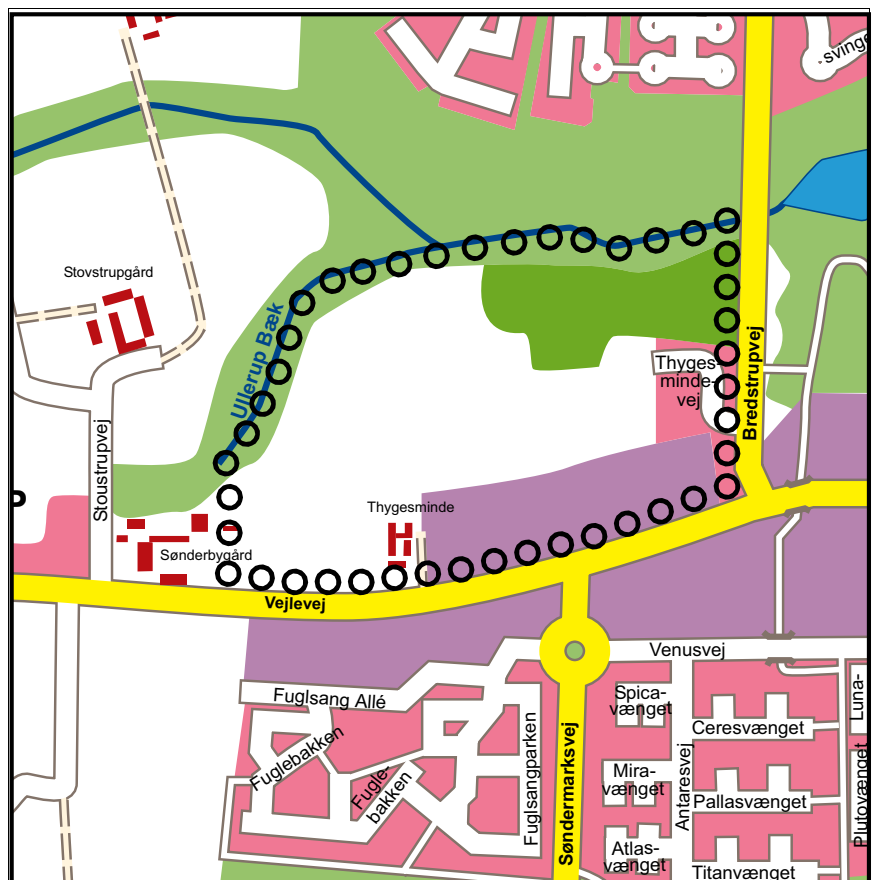
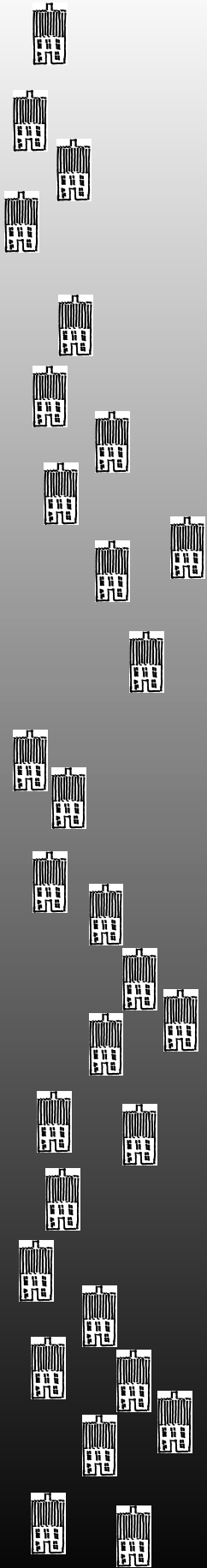




Lokalplan nr. 210

Boliger og erhverv nord for Vejlevej
ved Thygesminde
Kommuneplantillæg nr. 25



Fredericia Kommune

Teknik & Miljø, Rådhuset, 7000 Fredericia, Tlf.: 72107000



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje- og stier, friarealer o.s.v. inden for lokalplanens område.

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

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser. Men det er alene Byrådet, der står med den endelige afgørelse, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

En lokalplan består af 2 afsnit. I "**Redegørelse**" er der gjort rede for lokalplanens indhold og lokalplanens forhold til anden planlægning

I sidste afsnit følger selve "**Bestemmelser**", der indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom, samt lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplan nr. 210

Boliger og erhverv nord for Vejlevej
ved Thygesminde
Kommuneplantillæg nr. 25

Indhold

Redegørelse

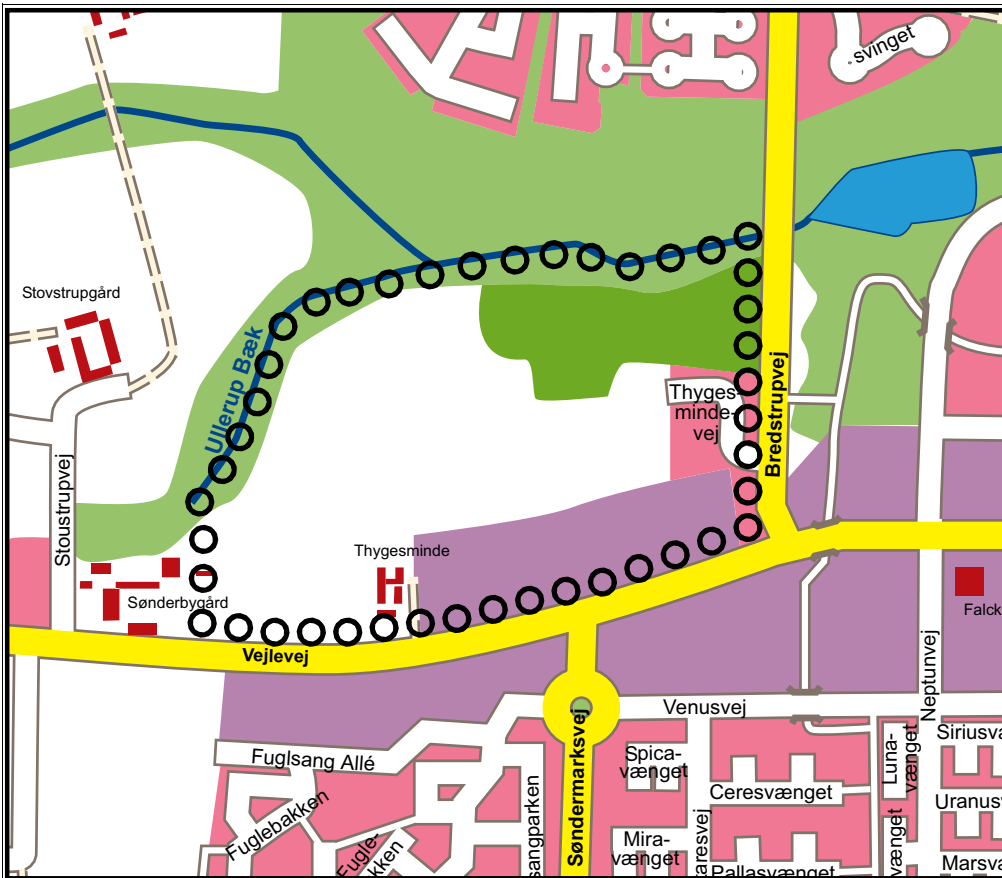
Indledning	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Kommuneplantillæg nr. 25	9

Bestemmelser

Lokalplanens formål	13
Lokalplanens område	13
Områdets anvendelse	14
Udstykninger	16
Vej- og stiforhold	16
Ledningsanlæg	17
Bebyggelsens omfang og placering	18
Bebyggelsens ydre fremtræden	19
Ubebyggede arealer	21
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
Servitutter	22
Ophævelse af lokalplan nr. 118	23
Lokalplanens retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	23

Kortbilag

Kortbilag nr. 1: Områdeafgrænsning, arealanvendelse, mål 1: 2000	
Kortbilag nr. 2: Illustrationsplan, mål 1: 2000	



Lokalplanens område

Indledning

Lokalplanen omfatter et område på ca. 330 ha beliggende nord for Vejlevej ved Thygesminde. Områdets beliggenhed og afgrænsning er vist på ovenstående kort.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at kunne foretage en byudvikling i den vestlige bydel af Fredericia. Tegningen på side 5 viser hovedtrækkene i områdets eksisterende forhold.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens område udlægges til boligformål i form af etageboligbyggeri og som tæt-lav boligbebyggelse. Boligbebyggelsen skal respektere og friholde de flotte landskabstræk ned mod Ullerup Bæk. Der er derfor fastlagt bestemmelser, der fastholder naturpræget på de nordvendte skrånninger.

Derudover udlægger planen arealer til liberale erhverv, herunder kontorvirksomhed, offentlig og privat servicevirksomhed, samt til detailhandel. Inden for området må udføres både dagligvare- og udvalgsvarerhandel.



Plan der viser eksisterende forhold i området

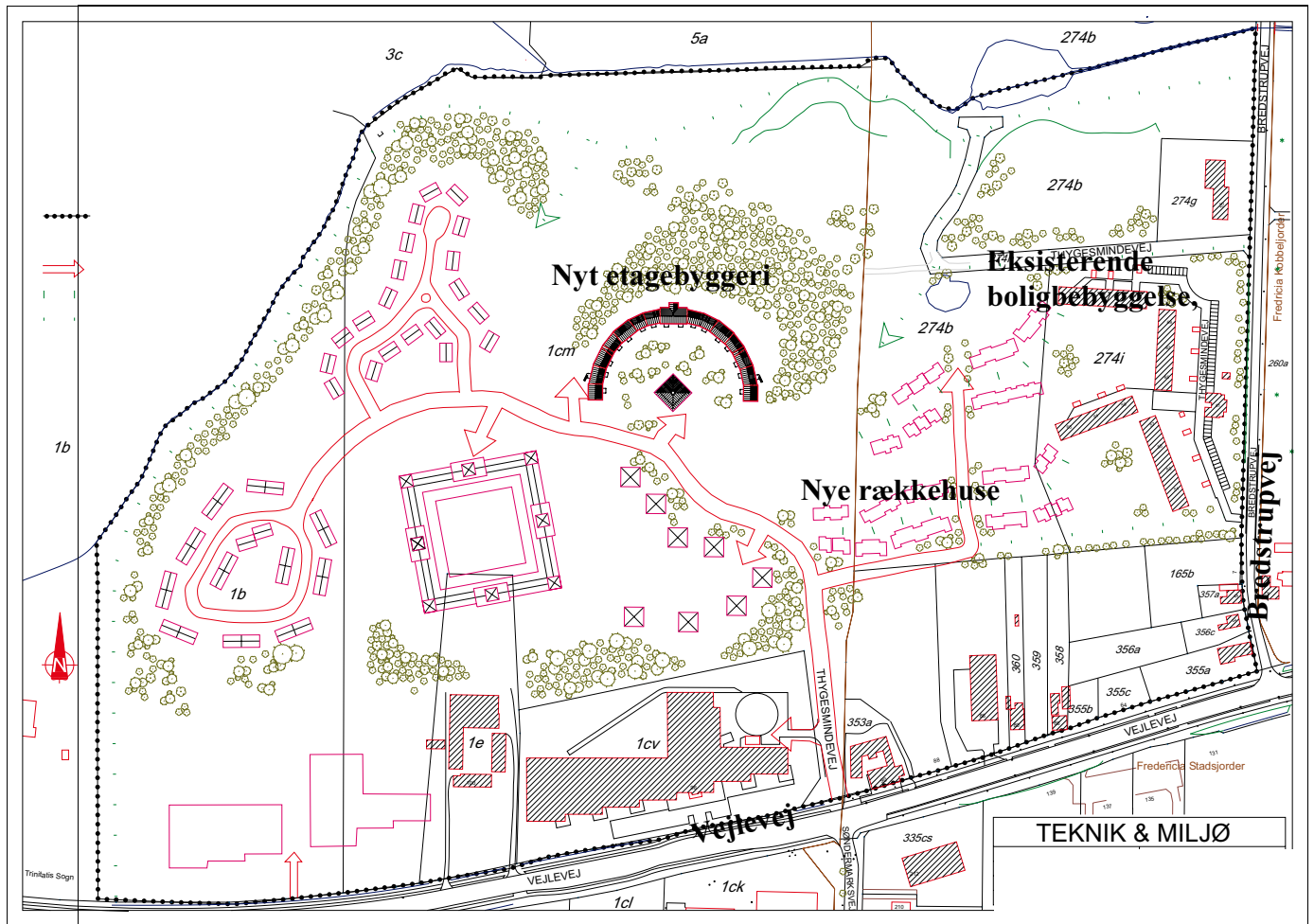
Erhvervsområdet, der ligger ud til Vejlevej, må også anvendes til lettere produktion og “græsplæneindustri”. Bebyggelsen langs en af byens indfaldsveje skal fremstå som en arkitektonisk smuk bebyggelse. Der lægges vægt på kvalitet og æstetik i byggeriets udseende og friarealernes udformning.

Thygesminde – et grønt kvarter

Med bebyggelsesplanen har Fredericia Kommune tilstræbt at opnå et grønt kvarter, hvor de nye bebyggelser omgives af grønne områder, og hvor de store grønne landskabskiler, der strækker sig ind mod Fredericia omkring Ullerup Bæk, strækker grønne kiler fra dalområdet ind i bebyggelsen.

Skråningerne ned mod bækken friholdes for bebyggelse, og de eksisterende trægrupper på skråningskanten udvides med plantning af skovstykker og hegn. Boligbebyggelsen afskærmes mod erhvervsområdet med en beplantning. Samme sted etableres småbakker ved hjælp af overskudsjord fra den nye bebyggelse.

De eksisterende hegn over mod Sønderbygård bevares og forstærkes.



Illustrationsplan der viser et eksempel på hvorledes bebyggelsen kan komme til at se ud

Bebyggelsens samspil med landskabet kan føre til energibesparelser og bedre udemiljø. Bebyggelsesplanen er derfor forholdsvis tæt og søgt udformet, så der undgås store vindomsuste arealer. Der skal derfor også realiseres en beplantningsplan med lægivende beplantningsgrupper og levende hegn.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan og Kommuneplan

Lokalplanens område er i regionplanen udlagt som byområde og i kommuneplanen som nyt byudviklingsområde og er derfor i overensstemmelse med de to overordnede planer. Arealerne vest for Thygesminde overføres med planens vedtagelse i byzone.

Ifølge tillæg til regionplanen om detailhandel er lokalplanens område en del af et større område langs Vejlevej der kan udbygges som et egentligt af-lastningscenter for midtbyen.

I lokalplanen er det fastsat, at der udover eksisterende detailhandelsbutikker på henholdsvis 8000 m² og 650 m² må etableres 12000 m² fordelt på 1 butik på op til 5000 m² med pladskrævende varegrupper og 7000 m² dagligvare- og udvalgswarebutikker fordelt på hver højst 3000 m² til dagligvarebutikker henholdsvis 1000 m² til udvalgswarebutikker. Der kan dog etableres max 1 udvalgswarebutik på max 1500 m². Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med regionplanen. For at bringe overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. For så vidt angår butikker til pladskrævende varegrupper henvises til regionplanens retningslinie ”Butikker til særligt pladskrævende varegrupper”.

Den østlige halvdel af området er omfattet af lokalplan nr. 118. Denne lokalplan erstattes af nærværende plan.

Byzone

Lokalplanens østligste del er beliggende i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres også den vestligste del til byzone. De grønne skråninger ned mod Ullerup Bæk forbliver i landzone.

Trafikforhold

Lokalplanområdet trafikbetjenes fortsat fra Vejlevej og Bredstrupvej. Boligområdet vejbetjenes dels af en ny stamvej fra Vejlevej i krydset ved Søndermarksvej og dels fra Thygesmindevej, der har adgang fra Bredstrupvej.

De eksisterende lovlige udkørsler fra virksomhederne/erhvervsgrundene langs Vejlevej må bibeholdes. Derudover må der kun etableres en ny udkørsel til Vejlevej. De nye virksomheder, der kan opføres i lokalplanens vestligste del, må således kun få en fælles udkørsel til Vejlevej.

Krydset Vejlevej, Søndermarksvej planlægges ombygget til rundkørsel alternativt til lyskryds, også fordi belastningen i krydset øges med udbygningen af Thygesmindeområdet.

Der etableres stier i boligområdet med forbindelse til Bredstrupvej og videre derfra til hovedstinettet, der har forbindelse til Korskærparken.

Fredningsforhold

De levende hegn og skovstykker beliggende i delområde C ud mod Stoustrup Bæk og Ullerup Bæk er fredskov. Skov- og Naturstyrelse har i forbindelse med denne lokalplan meddelt Fredericia Kommune, at styrelsen er indstillet på at ophæve skovbyggelinien indenfor lokalplanens område udlagt til boligformål og erhverv.

Hvis der under jordarbejder på lokalplanområdet gøres fund, der kræver arkæologiske undersøgelser, skal Vejle Museum orienteres jf. museumslovens § 26.



De lavtliggende arealer langs med Ullerup Bæk med tilløb er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 idet de er udpeget som fersk eng. De er beliggende indenfor lokalplanens delområde udlagt til grønt område.

Kystområder

Lokalplanen er omfattet af Planlovens § 5 vedrørende kystnære områder, men den fremtidige bebyggelse vil ikke have nogen indflydelse på kystlinien, idet den er beliggende i eksisterende byområde langt fra kysten.

Miljøforhold

Der påføres området støj fra trafik på Vejlevej, hvor der er en årsdøgntrafik på ca. 9.500 biler. Mellem det kommende boligområde og Vejlevej vil erhvervsområdet fungere som en buffer for trafikstøjen fra Vejlevej, hvorfor støjgrænserne for trafikstøj i boligområdet forventes at kunne overholdes.

De kommende aktiviteter inden for lokalplanens delområde til erhverv skal for så vidt angår støj overholde de gældende grænser fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse og centerformål og grænserne fastsat i kommuneplanen gældende for erhvervsområder i klasse 1-3. Dvs. 55 dB(A) mandag-fredag 07-18 og lørdage 07-14, 45 dB(A) mandag-fredag 18-22 og lørdage 14-22 og søn- og helligdage 07-14, 40 dB(A) alle dage 22-07.

I skel mod det planlagte boligområde nord for erhvervsområdet skal støjniiveauet overholde de støjgrænser, der er fastsat for åben-lav boligbebyggelse. Det vil sige, at støjbelastningen målt udendørs højst må være:

45 dB(A) mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 samt lørdag kl. 07.00 – 14.00
40 dB(A) mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 samt lørdag kl. 14.00 – 22.00
og søn- og helligdage kl. 07.00 – 22.00 samt
35 dB(A) alle dage kl. 22.00 – 07.00.

Eksisterende lovlig virksomhed kan fortsætte som hidtil, hvilket kan medføre, at eksisterende aktiviteter kan begrænse mulighederne for at udnytte lokalplanens boligområde fuldt ud.

Forsyningsplanlægning

Den østligste del af lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. For den vestligste del skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Området er omfattet af kommunens regulativ for affald.

Området forsynes med fjernvarme fra kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning vil ske fra kollektiv vandforsyning.

Kommuneplantillæg nr. 25

Erhvervsområde E.9, Vejlevej Vest

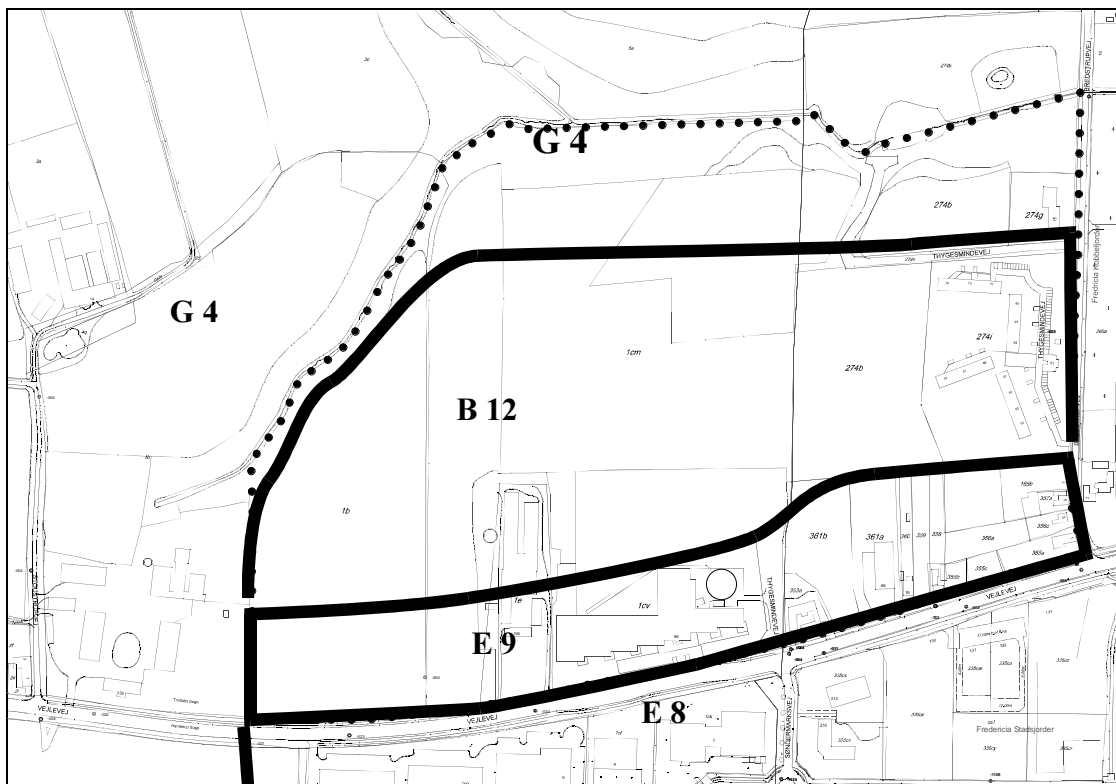
Området må anvendes til virksomheder i klasse 1-3 lettere industri, udstillings- lager og værkstedsvirksomheder, liberale erhverv herunder kontorvirksomhed, offentlig og privat servicevirksomhed samt til detailhandel.

Inden for området må udføres både dagligvare- og udvalgsvarehandel. Udover eksisterende detailhandelsbutikker på henholdsvis 8000 m² og 650 m² må etableres 12000 m² fordelt på 1 butik på op til 5000 m² med pladskrævende varegrupper og 7000 m² dagligvare- og udvalgsvarebutikker fordelt på hver højst 3000 m² til dagligvarebutikker henholdsvis 1000 m² til udvalgsvarebutikker. Dog kan der etableres en udvalgsvarebutik på 1500 m²

Området må anvendes til virksomhed i klasse 1-3, som omfatter virksomheder med ingen eller kun ringe belastning af omgivelserne. Støjbelastning fra virksomhed i området må ikke overstige de grænser, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 for områder til blandet bolig og erhvervsbebyggelse, samt i kommuneplanen for virksomheder i klasse 1-3.

Byrådet stiller særlige krav til udformning af beplantning, skiltning, parkerings- og udstillingsarealer, bygningsfacader mv.

Max. etageantal: 3, og max. bygningshøjde på 16 m. Max. bebyggelsesprocent på 50.





**Lokalplanen er offentlig bekendtgjort
den 17. April 2001**

Lokalplan nr. 210

Boliger og erhverv nord for Vejlevej
ved Thygesminde

Kortbilag:

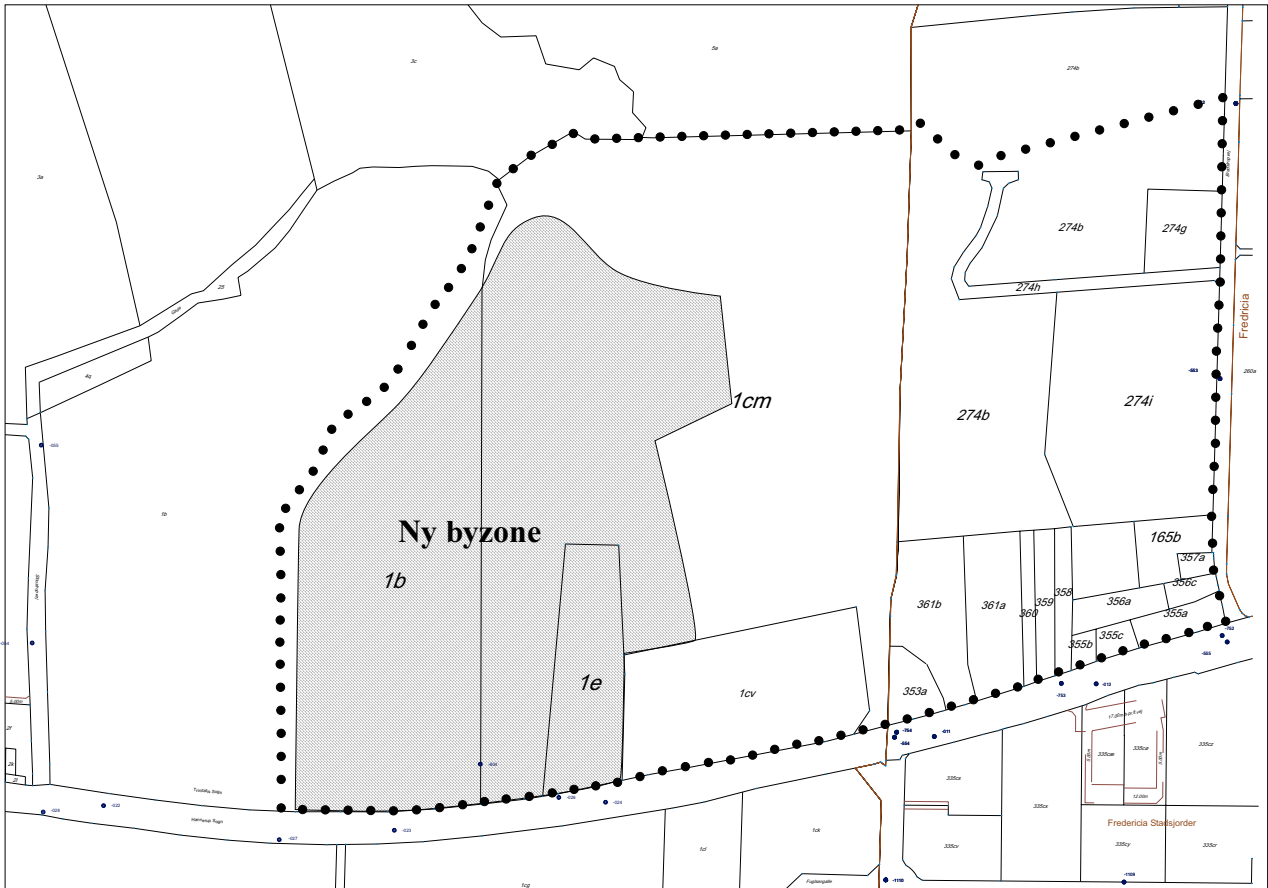
1. Områdeafgrænsning/arealanvendelse
2. Illustrationsplan

Område:

Matr. nr. 1cm, 1e, 1cv samt del af 1b Stoustrup Fredericia Jorder og matr. nr. 165b, 274g, 274i, 274 h, del af 274b, 353a, 355a 355c, 355b, 356a, 356c, 357a, 358, 359, 360, 361a, 361b Fredericia Stadsjorder

Anmelder:

Teknik & Miljø
Rådhuset
7000 Fredericia



Matrikelkort

Lokalplanområdets afgrænsning

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanens område, som fremgår af § 2.

Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål:

- at** tilvejebringe plangrundlaget for en byudvikling i Fredericias vestlige bydel,
- at** muliggøre opførelse af en ny boligbebyggelse med både etageboligbyggeri og tæt lav boligbyggeri,
- at** sikre, at bebyggelsen respekterer naturpræget og friholder de flotte landskabstræk ned mod Ullerup Bæk for bebyggelse,
- at** der skabes et grønt kvarter, hvor de nye bebyggelser omgives af grønne områder, og hvor der strækker sig grønne kiler fra dalområdet ind i bebyggelsen,
- at** området nærmest Vejlevej udlægges til erhvervsformål med ikke miljøbelastende virksomheder såsom administrationsbyggeri, lettere produktion, liberale erhverv, offentlig og privat servicevirksomhed, samt til detailhandel. Inden for området må udføres både dagligvare- og udvalgsvarerhandel,
- at** fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området,
- at** fastlægge byggelinier imod omgivende veje,
- at** fastlægge retningslinier for skiltning,
- at** fastlægge retningslinier for afvikling af trafikken til og fra området.

Lokalplanens område

2.1

Lokalplanen afgrænses, som vist med sort priksignatur på modstående side, og omfatter matr. nr. 1cm, 1e, 1cv samt del af 1b Stoustrup Fredericia Jorder og matr. nr. 165b, 274g, 274i, 274 h, 353a, 355a, 355b, 355c, 356a, 356c, 357a, 358, 359, 360, 361a, 361b og del af 274b Fredericia Stadsjorder samt alle parceller, der efter den 1. november 2000 udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanen opdeles i delområder som vist på kortbilag 1:

- **Delområde A – Boligformål**
- **Delområde B – Erhvervsformål**
- **Delområde C – Grønt område**



2.3

Den østligste del af lokalplanområdet er beliggende i byzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne plan overføres den vestlige del af delområde A og B fra landzone til byzone. Delområde C, skråningerne og dalområdet forbliver i landzone.

Områdets anvendelse

Delområde A. Boligbebyggelse

3.1

Området må anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbyggeri med tilhørende fællesanlæg som vej/sti- og parkeringsanlæg, fælleshus og fælles opholdsarealer, legeplads og lignende.

3.1.2

Byrådet kan tillade opførelse af bygninger til visse erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv. Der må dog ikke etableres butikker i området. Byrådet kan således tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.1.3

Med henblik på at undgå et utilfredsstillende miljø på grund af trafikstøj, skal det ved udformning af ny boligbebyggelse sikres, at et indendørs støjniveau på 30 dB(A) ikke overskrides, og at støjniveauet for hele området ikke overstiger 55 dB(A).

Støjbelastningen fra eventuelt erhverv i delområde A må ikke overskride de grænser, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 samt Regionplan 1997-2009, gældende for åben/lav boligbebyggelse. *)

*) Det vil sige, at støjbelastningen målt udendørs højst må være:
45 dB(A) mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 samt lørdag kl. 07.00 – 14.00
40 dB(A) mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 samt lørdag kl. 14.00 – 22.00 og
søn- og helligdage kl. 07.00 – 22.00 samt
35 dB(A) alle dage kl. 22.00 – 07.00.

3.1.4

Inden for området kan opføres transformestation til områdets forsyning, når den ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke er højere end 3 m over terræn.

Delområde B. Erhvervsformål

3.2.1

Lokalplanens delområde B må anvendes til erhvervsformål med ikke miljøbelastende virksomheder såsom administrationsbyggeri, lettere produktion, liberale erhverv, offentlig og privat servicevirksomhed, forsamlings- og mødelokaler samt til detailhandel. Inden for området må udføres både dagligvare- og udvalgsvarerhandel.

Inden for området må udføres både dagligvare- og udvalgsvarerhandel. Udover eksisterende detailhandelsbutikker på henholdsvis 8000m² og 650m² må etableres 12000 m² fordelt på 1 butik på op til 5000 m² med pladskrævende varegrupper og 7000 m² dagligvare- og udvalgsvarerbutikker fordelt på hver højst 3000 m² til dagligvarebutikker henholdsvis 1000 m² til udvalgsvarerbutikker. Der må dog etableres 1 udvalgsvarerbutik på max 1500 m². *)

3.2.2

Området må anvendes til virksomhed i klasse 1-3, som omfatter virksomheder med ingen eller kun ringe belastning af omgivelserne. Støjbelastning fra virksomhed i området må ikke overstige de grænser, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 for områder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, samt i kommuneplanen for virksomheder i klasse 1-3.

Det vil sige, at støjbelastningen udendørs i området højst må være:

55 dB(A) på alle hverdage fra 7 – 18 og lørdage fra 7 - 14.00

45 dB(A) på alle hverdage fra 18 – 22, lørdag fra 14 – 22, søndag 7 – 22

40 dB(A) på alle dage fra 22 – 7.

I skel mod naboområdet mod nord skal støjniveauet overholde de støjgrænser, der er fastsat for åben/lav boligbebyggelse. *)

3.2.3

Med henblik på at undgå et utilfredsstillende miljø på grund af trafikstøj skal det ved etablering af bygninger beregnet til ophold, kontorer og lignende sikres, at et indendørs støjniveau på 35 dB(A) ikke overskrides. Det kan evt. sikres ved anvendelse af støjdæmpende glas.

*)

For så vidt angår butikker til pladskrævende varegrupper henvises til regionplanens retningslinie ”Butikker til særligt pladskrævende varegrupper”.



3.2.4

Inden for området kan opføres transformestationer eller andre tekniske fælles installationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke er højere end 3 m over terræn.

3.3

Område C. Det grønne område

Området må kun anvendes som rekreativt grønt område. Der må ikke foretages terrænregulering udover de til bebyggelsen nødvendige regnvandsbassiner eller lignende, herunder etablering af en dam. Arealet må anvendes til ikke erhvervsmæssigt dyrehold. Området og dets eksisterende beplantninger skal bevares med sit naturpræg.

Udstykninger

4.1

Inden for delområde A må udstykning kun ske efter en af Byrådet godkendt plan. Grunde må ikke have en mindre størrelse end 300 m². Inden for delområde B må grunde ikke have en mindre størrelse end 5000 m² og mindst 50 m bredde mod Vejlevej.

Vej- og stiforhold

5.1

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Bredstrupvej og Vejlevej, i princippet som vist på kortbilag nr. 1. Boligvejen Thygesmindevej udlægges i min. 8 m's bredde. Den nye stamvej fra Vejlevej ind i boligområdet udlægges i min. 12 m's bredde. Øvrige boligvænger udlægges i min. 8 m's bredde.

Delområde B, erhvervsområdet vejbetjenes, som vist på kortbilag nr. 1. De eksisterende virksomheder/grunde må bibeholde godkendte udkørsler til Vejlevej. Derudover må der kun etableres en ny vejadgang til Vejlevej, som vist på kortbilag 1. De nye virksomheder, der kan opføres på matr. nr. 1b og den vestlige del af matr. nr. 1cm, dvs. vest for matr. nr. 1e, må således kun få én fælles udkørsel til Vejlevej. Matr. nr. 1cv får tilkørsel via den nye stamvej.

5.2

Der skal etableres min. 1 p-plads pr. bolig. Såfremt der etableres større fælles parkeringspladser, kan kravet nedsættes.

I erhvervsområdet skal indrettes de nødvendige parkeringspladser på virksomhedens egen grund samt arealer for af- og pålæsning af varer. Størrelsen fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyn til virksomhedens art,

antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne arealreserver til opfyldelse af muligt fremtidigt behov.

P-pladser og overkørsler skal anlægges efter en af Byrådet godkendt plan.

5.3

Alle færdselsarealer indrettes så vidt muligt under hensyn til bevægelseshæmmede. Det tilstræbes at undgå trafikbarrierer i terræn (høje kantsten, trapper mv.), jfr. i øvrigt "Udearealer for alle".

5.4

Der er grundejerforpligtelse mod Vejlevej og Bredstrupvej. *)

5.5

Langs boligvejene er pålagt byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel. Der må ikke placeres nogen form for bebyggelse på arealet mellem byggelinie og vejskel.

Langs Vejlevej er pålagt byggelinie på 20 m fra vejskel.

5.6

Der udlægges areal til stier i princippet som vist på kortbilag nr. 1. Dels en sti i delområde C der strækker sig fra Bredstrupvej langs Ullerup Bæk til Vejlevej. Intern i området udlægges areal til stier der forbinder de enkelte dele af bebyggelsen med Vejlevej, Bredstrupvej og den nye sti langs Ullerup Bæk.

5.7

Renovationsbiler skal kunne komme til og fra eventuelle miljøstationer eller opsamlingssteder for beholdere.

Ledningsanlæg

6.1

Alle forsyningsledninger lægges så vidt muligt i jord. Efter aftale med forsyningselskaberne placeres ledninger så vidt muligt langs vej og sti i ubefæstede arealer.

6.2

Der må ikke opsættes radio- og TV-antennor, herunder paraboler, inden for området. Byrådet kan dog give tilladelse til opsætning af mindre parabolantennor, der ikke virker skæmmende på omgivelserne.

*) Der henvises til Regulativ i henhold til lov nr. 140 af 25. marts 1970 om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje.



6.3

Eksisterende 60 kV højspændings luftledninger og kabler (vist på kortbilag nr. 1) til 60/10 kV station skal respekteres.

6.4

For ny bebyggelse skal varmforsyning ske som vandbaseret anlæg, evt. med senere mulighed for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Ved etablering af opvarmningssystemer med vedvarende energi kan Byrådet dispensere fra ovennævnte.

Hvis bygningens varmebehov ikke fuldt ud kan dækkes af vedvarende energi, skal den resterende del af opvarmningsbehovet kunne dækkes gennem en eventuel kollektiv varmforsyning.

6.5

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske fra kollektiv vandforsyning.

Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A. Boligområdet

7.1

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag nr. 1 viste byggefeltter. Forinden bebyggelse finder sted, skal der til Byrådets godkendelse foreligge bebyggelsesplan for det aktuelle byggefelt samt tegninger af plan og facader af de enkelte bygninger.

Der kan ikke opføres nogen form for bebyggelse, som f.eks. redskabsskure og lignende uden for byggefeltterne.

7.2

Ny bebyggelse i boligområdet, delområde A, må opføres med de på kortbilag nr. 1 viste etageantal. Der kan derudover indrettes kælder.

7.3

Bebyggelsesprocenten i delområde A må for tæt-lav bebyggelse ikke overstige 35 og for etagebebyggelse ikke overstige 50. Der kan tillades opført fritliggende boliger på små grunde som en tæt-lav bebyggelse.

7.4

Tage skal udformes med en taghældning mellem 20° og 45°.

7.5

Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflader i delområde A må være hævet mere end 8,5 m (for byggeri i 1 1/2 etage) og 9m (for byggeri i

2 1/2 etage) og 12m (for byggeri i 3 1/2 etage) over terræn (niveauplan) målt efter bygningsreglementets bestemmelser.

Bygningsmyndigheden skal godkende niveauplan (stueplan), forinden bebyggelse påbegyndes. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal derfor indsendes koteplan med angivelse af terrænkoter og sokkelkoter for ny bebyggelse til godkendelse.

7.6

Garager og carporte må afvige fra bygningsreglementets bestemmelser om bygningshøjde i skel mod nabo eller sti, hvis taghældningen er som den øvrige bebyggelse på grunden, eller lavere, og højden respekterer en linie bestemt af højden 2,5 m i skel og højden 3,5 m ved afstanden 2,5 m fra skel.

7.7

Kortbilag nr. 2, Illustrationsplan, viser et eksempel på, hvorledes arealet kan disponeres. Arealet kan også disponeres med en anden udformning og beliggenhed inden for de fastlagte bestemmelser i lokalplanen.

Delområde B. Erhvervsområdet

7.8

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag nr. 1 viste byggefelter. Forinden bebyggelse finder sted, skal der til Byrådets godkendelse foreligge bebyggelsesplan for det aktuelle byggefelt samt tegninger af plan og facader af de enkelte bygninger.

7.9

Ny bebyggelse i erhvervsområdet, delområde B, må opføres i højst 3 etager. Der kan derudover indrettes kælder.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 16 m.

7.10

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Delområde C. Det grønne område

7.11

Inden for delområde C må der ikke opføres bebyggelse.

Den eksisterende transformatorstation på matr. nr. 274g kan dog bibeholdes, ligesom der kan foretages nødvendige tilbygninger til denne.



Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde A. Boligområdet

8.1

Ny bebyggelse skal i sine væsentlige træk have en sådan udformning og fremtræden, herunder farveholdning, at den naturligt tilpasses til de eksisterende forhold på stedet.

Der må ikke anvendes materialer til udvendige bygningssider, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Tage skal således udføres med sort tagpap med trekantlister eller med tegl.

Facader skal udføres med ydervægge i træ og/eller teglsten og glas.

8.2

Skiltning og reklamering samt udformningen af denne skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Skiltning skal i omfang begrænses til det absolut nødvendige. Det enkelte skilt skal være tilpasset bygningens arkitektoniske holdning og må ikke ved sin udformning få karakter af facadebeklædning.

Delområde B. Erhvervsområdet

8.3

Ny bebyggelse skal i sine væsentlige træk have en sådan udformning og fremtræden, herunder farveholdning, at den naturligt tilpasses til de eksisterende forhold på stedet.

Bebyggelsen skal fremtræde som en harmonisk helhed.

8.4

Bebyggelse i delområde B må opføres i materialer som beton, metal, træ, natursten, glas samt ubehandlet eller pudset tegl.

Bebyggelsen må fremtræde i farverne hvid, sort og jordfarver, samt farver dannet af sidstnævntes blanding med hvidt, gråt eller sort.

Der må anvendes vinduesrammer og sprosser i metal eller træ, samt solafskærmning og rækværk i metal eller træ.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes uden Byrådets tilladelse.

Bebyggelsens facader skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

8.5

Udstilling, oplagring eller fremstilling udendørs skal foregå i dertil indrettede, aflukkede gårdarealer.

Indhegning af gårdarealer må opføres i materialer som beton, metal, træ, natursten samt ubehandlet eller pudset tegl, fremtrædende i farverne hvid, sort eller grå.

8.6

Skiltning for den enkelte virksomhed udføres som facadeskiltning og/eller henvisningsskiltning. Der må ikke opsættes reklameflag eller flagborge.

Der må placeres to facadeskilte pr. virksomhed.

Facadeskilte skal udføres som påsatte/påmalede bogstaver eller pladeskilte direkte på facaden. De påsatte/påmalede bogstaver må højst være 75 cm høje og 800 cm brede. Pladeskilte må udgøre et areal på højst 4 m².

Facadeskiltet skal underordne sig facaden, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

Der må placeres ét henvisningsskilt pr. virksomhed ud mod Vejlevej. Henvisningsskiltet må udføres som et pylonskilt og må højst være 1,5 m bredt og 6 m højt.

Ubebyggede arealer

Delområde A. Boligområdet

9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Forinden ny bebyggelse skal der fremsendes og godkendes en beplantningsplan for hver bebyggelse. Mellem de sydligst beliggende byggefelter og erhvervsområdet skal der etableres afskærmende beplantning evt. etableret som gruppevis beplantning.

9.2

Maksimum 15 % af de ubebyggede arealer må afvandes til kloak for at sikre nedsivning af regnvand. Heri er der ikke indregnet vejarealer, der skal kloakeres. Regnvand kan opsamles i lagertank og anvendes til havevanding. Det bør desuden tilstræbes, at regnvandet kan afledes til faskiner, hvis jordbundsforholdene taler herfor.

9.3.

Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter Byrådets godkendelse.

9.4

Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen, ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres.



9.5

Hegning langs veje, stier, fællesområde og mellem de enkelte parceller skal ske som levende hegn. Hegn langs veje, stier og fællesområde skal placeres, så dette kan holdes helt på den enkelte grund.

Delområde B. Erhvervsområdet

9.6

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

De dele af arealerne, der ikke beplantes eller befæstes, skal græssås.

9.7

Der må kun foretages terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn efter Byrådets godkendelse.

9.8

Langs Vejlevej udlægges en 10 m bred rabat.

For eksisterende bebyggelse kan rabatten forblive i sin nuværende bredde. I rabatten plantes platantræer som alletræer med en indbyrdes afstand på 15-25m.

Delområde C. Det grønne område

9.9

Området skal friholdes for bebyggelse og skal fremstå som en naturlig del af landskabet. Det offentlige stisystem planlægges udbygget, i princippet som vist på kortbilag nr. 1.

9.10

De på kortbilag 1 viste skovstykker er pålagt fredskovspligt i henhold til skovloven.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet de i § 6.2, 6.4 og 6.5 nævnte fællesanlæg (fjernvarme, vand mv.).

Servitutter

11.1

Privatretlige bygningservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Ophævelse af lokalplan nr. 118

12.1

Lokalplan nr. 118, vedtaget af Fredericia Byråd den 2. september 1991 ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område, matr. nr. 1cm, Stoustrup Fredericia Jorder og matr. nr. 165b, 274g, 274i, 274 h, del af 274b, 353a, 355a 355c, 355b, 356a, 356c, 357a, 358, 359, 360, 361a, 361b Fredericia Stadsjorder.

Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Fredericia Byråd den 2. april 2001.

Uffe Steiner Jensen

/


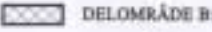
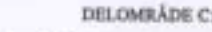
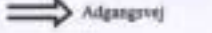

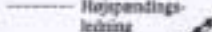

Søren Adsersen

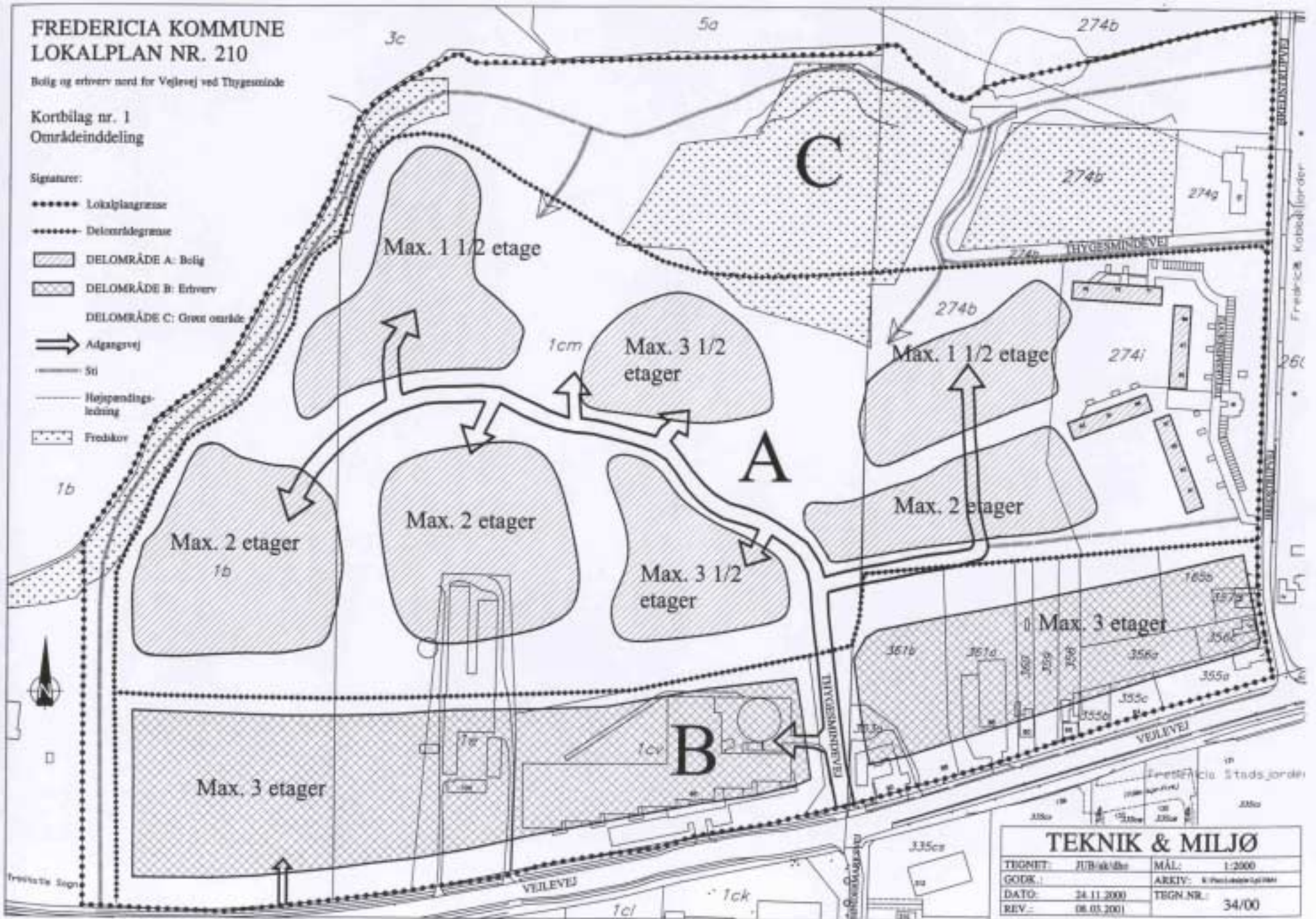
FREDERICIA KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 210

Bolig og erhverv nord for Vejlevej ved Thygesminde

Kortbilag nr. 1
Områdeinddeling

Symboler:

- Lokalsplangrænse
- Delområdegrænse
-  DELOMRÅDE A: Bolig
-  DELOMRÅDE B: Erhverv
-  DELOMRÅDE C: Grønt område
-  Adgangsvej
-  Sti
-  Højspændingsledning
-  Fredskov



TEKNIK & MILJØ	
TEGNET: JUB/ak/ab	MÅL: 1:2000
GDOK: I	ARKIV: 6. Planlægningsafdel.
DATE: 24.11.2000	TEGN. NR.: 34/00
REV.: 08.03.2001	

FREDERICIA KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 210

Belig og erhverv nord for Vejlevej ved Thygesminde

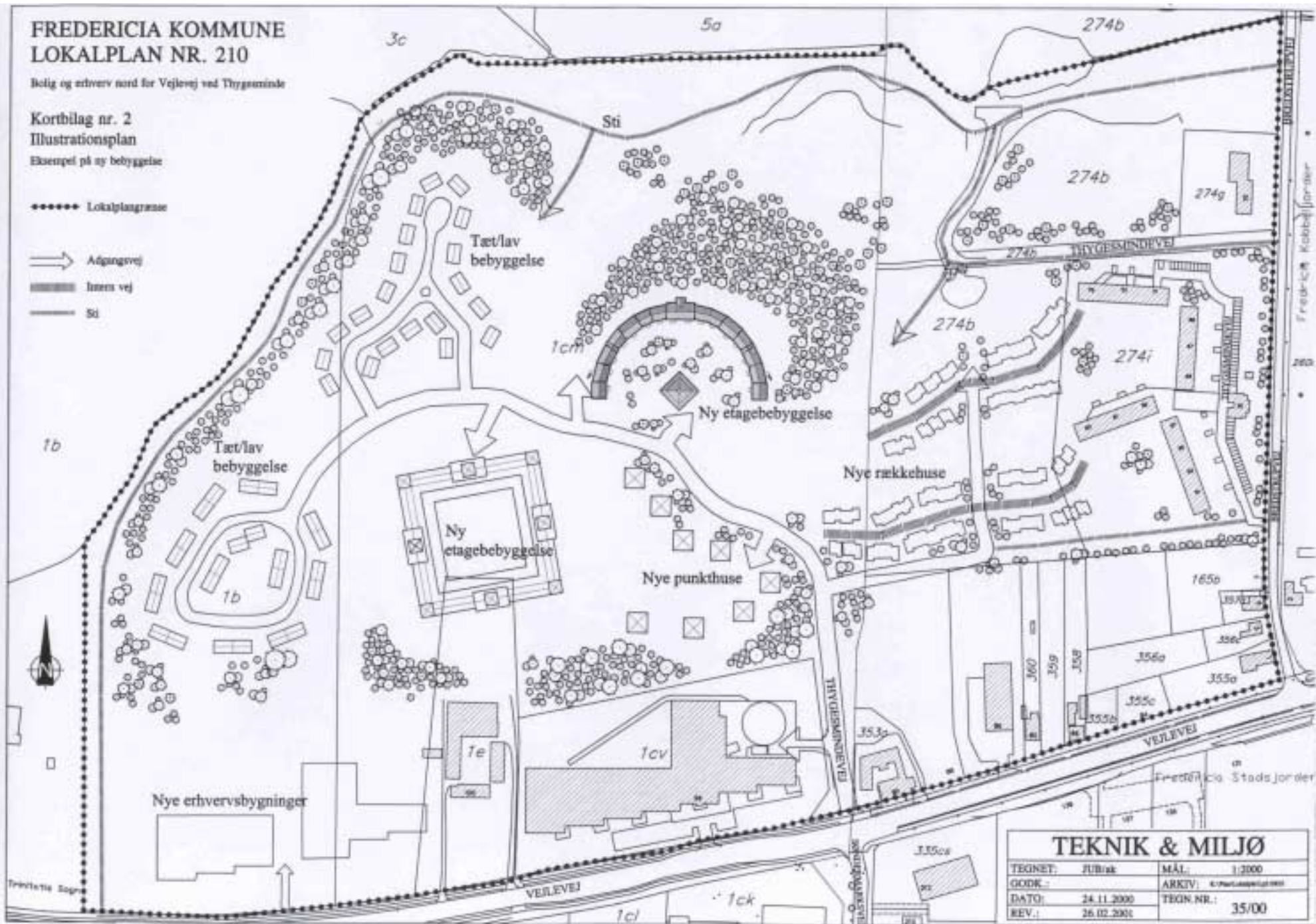
Kortbilag nr. 2
 Illustrationsplan
 Eksempel på ny bebyggelse

----- Lokalplangrænse

⇒ Adgangsvej

▬ Internt vej

— Sti



TEKNIK & MILJØ

TEGNET: JUB/ak	MÅL: 1:2000
GODK: []	ARKIV: K:\Parti\lokalplan\l210
DATE: 24.11.2000	TEGN.NR.: 35/00
REV.: 26.02.2001	