



## LOKALPLAN 315

Boligområde på Puggårdsvej, Ullerup

# FORSLAG



Offentliggjort d. 26. marts 2014  
Høringsperiode: 26. marts - 21. maj 2014

By & Erhverv, Fredericia Kommune, Gothersgade 20, 7000 Fredericia

# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Formål og baggrund .....	3
Eksisterende forhold .....	4
Fremtidige forhold .....	7
Forhold til miljøet .....	10
Tekniske anlæg og forsyning .....	11
Forhold til anden planlægning og lovgivning .....	12
Bestemmelser .....	17
§1 Formål .....	18
§2 Område- og zonestatus .....	19
§3 Anvendelse .....	20
§4 Vej, sti og parkering .....	22
§5 Udstykning .....	24
§6 Tekniske anlæg og forsyning .....	25
§7 Klima og miljø .....	27
§8 Bebyggelsens omfang og placering .....	28
§9 Bebyggelsens udformning og fremtræden .....	29
§10 Ubebyggede arealer .....	30
§11 Terrænregulering .....	32
§12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	33
§13 Grundejerforening .....	34
§14 Servitutter .....	35
§16 Vedtagelsespåtegning .....	36
Kortbilag .....	37
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	38
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold .....	39
Kortbilag 3 - Lokalplankort .....	40
Kortbilag 4 - Illustrationsplan ÅL .....	41
Kortbilag 5 - Illustrationsplan ÅL TL .....	42

## 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 osv. indenfor 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 hermed 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. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i kommunens videre overvejelser. Men det er alene Fredericia Kommune, der står med den endelige afgørelse, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen bliver den indberettet til PlansystemDK.

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

I sidste afsnit følger "Bestemmelser", der indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere og endelig lokalplanens retsvirkninger.

## Indledning

Redegørelsen giver en beskrivelse af lokalplanen og af dens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Lokalplanens redegørelse er ikke bindende for borgeren, men tjener til forståelse af lokalplanen og dens bindende bestemmelser samt til dokumentation for de bagvedliggende undersøgelser, der er gennemført i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, herunder dokumentation for lokalplanens overholdelse af lovmæssige krav og sammenhæng med anden planlægning.



# Formål og baggrund

## Indledning

Redegørelsen giver en beskrivelse af lokalplanen og dens forhold til anden planlægning og lovgivning. Lokalplanens redegørelse er ikke bindende for borgeren, men tjener til forståelse af lokalplanen og dens bindende bestemmelser samt til dokumentation for de bagvedliggende undersøgelser, der er gennemført i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, herunder dokumentation for lokalplanens overholdelse af lovmæssige krav og sammenhæng med anden planlægning.

## Formål

Lokalplanens formål er at udlægge området til åben-lav boligbebyggelse med mulighed for et mindre om-råde med tæt-lav boligbebyggelse, at sikre en grøn forbindelse mellem Bredstrupvej og områdets centrale grønning samt at sikre et grønt afstandsbælte langs Bredstrupvej i fortsættelse af det eksisterende grønne strøg nord for lokalplanområdet.

## Baggrund

Der er udarbejdet en udviklingsplan for Ullerup by for at styre planlægningen af nye boligområder og sikre arealudlæg til offentlige formål i området.

I kommuneplan 2009-2021 var lokalplanområdet således omfattet af rammeområde V.O.8 til offentlige formål som skole, kirke og lignende, for at sikre arealudlæg til fremtidige behov. Udbygningen af Ullerup by har imidlertid ikke medført et øget behov for offentlige formål i området, og rammeområdet er derfor ændret til boligformål i den reviderede kommuneplan 2013-2025.

På den baggrund ønsker en privat bygherre at udstykke området til boliger. Lokalplanområdet udgør sidste etape af udbygningen i Ullerup by omkring områdets grønning.



*Lokalplanområdet set fra syd*

## Eksisterende forhold

Eksisterende forhold er vist på kortbilag 2.

### Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: 340, 374, 377, 390, 116b, 303e, 372a og 372b Fredericia Stadsjorder samt del af matr. nr. 6bu Stoustrup, Fredericia Jorder og del af matr. nr. 422ba Fredericia Stadsjorder.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Bredstrupvej og mod syd af Jens J. Ravns Vej og boligområdet omkring Kobbeltgårdsvej. Mod nord afgrænses området af boligområdet omkring Peder Bøgvads Vej samt institutionen Ullerup Have. Mod vest grænser lokalplanområdet op til en grønning, der er et centralt placeret grønt fælles friareal, omfattet af lokalplan nr. 254, Boligområde på Peder Bøgvads Vej.



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet

### Områdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger ca. 5 km fra centrum af Fredericia by. Ullerup by er udbygget efter principperne i en samlet udviklingsplan. Centralt i udviklingsplanen er etableringen af en meget stor oval grønning med en sø/regnvandsbassin midt i området. Grønningen udgør et fælles, rekreativt areal for hele boligområdet.

Nord for lokalplanområdet ligger et område med åben-lav bebyggelse og daginstitutionen Ullerup Have. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Bredstrupvej og tæt-lav bebyggelse øst for vejen. Syd for lokalplanområdet ligger en tæt-lav bebyggelse, en gård og et grønt areal. Mod vest grænser lokalplanområdet op til grønningen. Der er uden for lokalplanens sydøstlige hjørne en kabelstation på matr. nr. 372b Fredericia Stadsjorder.



*Boligbebyggelse nord for lokalplanområdet*



*Eksisterende tilkørselsvej til den nu nedrevne gård*

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanområdet overføres med lokalplanen til byzone.

### Anvendelse

Området anvendes i dag til landbrugsformål som dyrkede markarealer.

#### *Bebyggelse og anlæg*

Lokalplanområdet har tidligere været bebygget med en landejendom omkranset af landbrugsjord. Bygningerne er nu nedrevet, og der er ingen bebyggelse eller anlæg indenfor området.

#### *Natur og Landskab*

Lokalplanområdet fremstår som bar mark med en meget åben karakter. Terrænet er fladt uden nogen form for beplantning af træer eller buske.

Nord for området afgrænses nabobebyggelsen af en bøgehæk med flere bagvedliggende høje træer. Langs børneinstitutionen "Ullerup Have" er hækken suppleret med et trådhegn.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af et levende hegn. Dette hegn skærmer stort set helt af for boligbebyggelsen syd for lokalplanområdet.

I direkte forlængelse af lokalplanområdet mod vest ligger grønningen, der er det store grønne fælles friareal. Dette område er ligeledes karakteriseret ved et fladt terræn og med en meget åben karakter. Centralt i det grønne område er anlagt et regnvandsbassin, boldbane og en lille legeplads. Langs områdets periferi er plantet træer og anlagt en trampesti, som forbinder området med de omkringliggende boliger.



*Kig mod grønningen langs eksisterende bebyggelse*



*Regnvandsbassin udformet som sø i grønningen*

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet trafikbetjenes via Bredstrupvej, som forbinder Ullerup med Fredericia og Ydre Ringvej.

Bredstrupvej bliver til stadighed mere trafikeret med udbygningen af de nye boligområder. Ved fuld udbygning af Ullerup-området skønnes trafikmængden på Bredstrupvej at blive 2.500 biler i døgnet. Heri er taget højde for åbningen af Ydre Ringvej, og at hastigheden på vejen er 50 km/t. I 2011, før åbningen af Ydre Ringvej, var døgnetrafiktallet 2.126, hvoraf de tunge køretøjer udgjorde 75.

For at sikre den nye bebyggelse mod støjen fra fremtidig øget trafik udlægges et afstandsbælte langs Bredstrupvej, og der skal etableres et støjværn.

**Miljø**

Der er behov for at etablere støjdæmpende foranstaltninger, der sikrer, at de gældende grænseværdier for trafikstøj i boligområder kan overholdes.

## Fremtidige forhold

Fremtidige forhold er vist på kortbilag 3 og illustreret på kortbilag 4 og 5.

### Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med åben-lav bebyggelse i delområde 1 samt åben-lav og tæt-lav bebyggelse i form af kæde- eller rækkehuse i delområde 2.

### Disponering

Lokalplanen danner grundlag for den sidste boligbebyggelse omkring grønningen og tager udgangspunkt i den overordnede struktur i det samlede boligområde. Den nye bebyggelse planlægges som en direkte forlængelse heraf, ved at der anlægges en central vej som fortsættelse af Peder Bøgvads Vej fra nord. Vejene kobles sammen med en stiforbindelse, som sikrer fri passage for bløde trafikanter. Fra den centrale vej etableres boligveje mod grønningen, der muliggør kik ud i det attraktive, grønne rum, når man bevæger sig ad den centrale vej, og når man kører ind i området fra Bredstrupvej. Samtidig fungerer boligvejene mod vest som adgang til fællesarealet for fodgængere og cyklister. De åbner således op for brug af grønningen for andre beboere i området.

Arealet mellem den centrale vej og Bredstrupvej er i dette område noget bredere end i området mod nord. Disponeringen her er derfor lidt anderledes med to vejbjælger fra stamvejen, som giver adgang til boligerne. Vejbjælgerne muliggør, at man i højere grad kan bevæge sig rundt i området og ikke ender i blinde vejender. Lokalplanens centrale element er etablering af sigtelinjer gennem området, så det attraktive, fælles rekreative område er nærværende, når man bevæger sig i bebyggelsen.

Der udlægges et 14 meter bredt grønt afstandsbelte langs Bredstrupvej, som er en fortsættelse af et tilsvarende areal langs Bredstrupvej i boligområderne mod nord. Der etableres desuden et 5 meter grønt bælte langs lokalplanens sydlige afgrænsning for at skabe en visuel forbindelse og mulighed for en sti fra Bredstrupvej mod grønningen.

### Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet disponeres med ca. 54 grunde til åben-lav bebyggelse på mellem ca. 750 m<sup>2</sup> og 1.100 m<sup>2</sup>, og muliggør også at integrere tæt-lav bebyggelse i form af række eller kædehuse i et afgrænset område langs Bredstrupvej. Lokalplanen muliggør bebyggelse i op til to etager med en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse og op til 40 for tæt-lav bebyggelse. Tæt-lav bebyggelse må dog kun have en bebyggelsesprocent på 35, hvis den opføres i én etage, da de ubebyggede arealer ellers bliver for små.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for materialer, farver og udformning, der skal sikre, at bebyggelsen indenfor lokalplanområdet fremstår med et vist helhedspræg.

Inden der udarbejdes og udmatrikuleres en konkret udstykningsplan, skal det samlede vejprojekt for lokalplanområdet være godkendt.

**Grønne områder, fri- og opholdsarealer**

Lokalplanen udlægger ikke større, grønne fællesarealer for åben-lav bebyggelse, da grønningen vest for lokalplanområdet er et rekreativt areal, som er mulig at anvende. Da der er mulighed for tæt-lav bebyggelse i delområde 2, udlægges tilhørende fællesarealer indenfor delområdet.

Der udlægges et friareal syd for bebyggelsen, og der eksisterer et grønt areal nord for lokalplanområdet. Disse skaber adskillelse mellem boligbebyggelserne og sikrer passage mellem lokalplanområdet og de allerede etablerede boligområder nord og syd for lokalplanområdet.

Der udlægges et grønt afstandsbelte langs Bredstrupvej. Arealet sikrer til dels afstand mellem boliger og Bredstrupvej for at mindske støjgener på de primære opholdsarealer ved boligerne og skaber et ensartet grønt udtryk langs Bredstrupvej i fortsættelse af eksisterende boligområder nord og syd for lokalplanområdet.

De tre øst-vestgående boligveje åbner sig i grønne kiler, der sikrer udkik til grønningen.

**Trafikale forhold**

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Bredstrupvej.

Områdets øvrige veje etableres som boligveje, der tænkes indrettet som lege- og opholdsgader efter færdselslovens § 40, hvor fodgængere, legende børn og andre, som opholder sig på vejen, giver plads for langsomt kørende biler. Dette opnås blandt andet ved etablering af hastighedsdæmpende anlæg på områdets veje, der skal placeres naturligt i forbindelse med krydsninger eller lignende naturlige opmærksomhedspunkter.

Lokalplanområdet vejbetjenes af en facadeløs stamvej fra Bredstrupvej. Ad den midterste boligvej skabes en central sigtelinje gennem bebyggelsen mod grønningen.

For at sikre, at der etableres tilstrækkelig parkeringspladser til områdets boliger og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkerings-pladser på egen grund, eller samlet parkeringsareal for tæt-lave boliger.

Adgangen til områdets grønne fælles friareal vil naturligt ske ad områdets boligveje. Lokalplanen sikrer desuden mulighed for stiforbindelser i nord-syd gående retning til de eksisterende boligområder nord og syd for lokalplanområdet.

**Miljø**

Udvikling af området til boliger medfører ikke væsentlig miljøpåvirkning af omgivelserne.

Støj og vibrationer

I henhold til Planloven må der ikke planlægges for boliger, som vil blive støjramte.

Bredstrup bliver til stadighed mere trafikeret med udbygningen af nye boligområder, der betjenes af vejen.

Støjberregning viser, at etablering af støjværn er nødvendigt for overholdelse af støjgrænseværdierne ved bebyggelse i delområde 2, der ved lokalplanens udarbejdelse Lden 58. For at sikre den nye bebyggelse langs Bredstrupvej mod støj fra fremtidig øget trafik, udlægges et afstandsbælte mod vejen med en bredde på 14 m fra vejskel med mulighed for at etablere støjværn.

Lokalplanens realisering vil ikke medføre væsentlige støjgener.

#### *Jordforurening*

Forhold om jordforening reguleres af "Lov om forurennet jord". Der er ikke registreret jordforurening i området.

I henhold til loven skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Fredericia Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Region Syddanmark er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på: <http://regionsyddanmark.dk/wm282374>

#### *Grundvand*

Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser.

Lokalplanens realisering som boligområde medfører ingen væsentlig risiko for grundvandet.

#### **Klima**

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse. Dette gælder for bebyggelse, som opvarmes til mindst 15 grader. Ved lavenergibebyggelse opfordres til at reducere af energiforbruget opnås gennem bygningsisolering, byggeriets indretning og ved passiv solvarme.

Lokalplanen muliggør etablering af "grønne tage" på ny bebyggelse. "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedumarter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og dermed aflaster spildevandssystemet. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren.



## Forhold til miljøet

### **Miljøvurdering**

Efter Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer skal planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

På baggrund af en screening af lokalplanen efter lovens § 3, stk. 1, nr. 3 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en miljørapport ikke er nødvendig.

Beslutningen om, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet tager afsæt i screeningen, vedlagt som bilag 2 til lokalplanforslaget, samt det faktum, at lokalplanen alene omfatter et mindre areal og ikke omfatter projekter efter lovens bilag 3 og 4.

## Tekniske anlæg og forsyning

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til fjernvarme-, vand-, spildevand og elforsyning har fundet sted.

### **Vand**

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

### **Varme**

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning.

### **Elektricitet**

Lokalplanområdet forsynes med elektricitet via TRE-FORs ledningsnet.

### **Spildevand**

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Området er disponeret, og de eksisterende regnvandsbassiner er dimensioneret til afledning af overfladevand fra lokalplanområdet.

Den maksimalt tilladte befæstelse (der omfatter husets grundareal, indkørsel, terrasse, parkeringsarealer og lign.) af den enkelte boliggrund fremgår af spildevandsplanen.

Ved byggeri med kælder gælder, at Spildevandsselskabets kloaksystem ikke kan modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden installation af en pumpe i kælderen.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Nedsivning af overfladevand fra tage og terrasser på egen grund kan etableres, hvor dette er muligt.

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger på afledning af regnvand. Dette kan f.eks. ske ved etablering af grønne tage, anlæggelse af faskiner m.m. eller ved belægnings, hvor der kan forekomme hel (for eksempel græs) eller delvis nedsivning (f.eks. græsarmeringssten/grus mv.).

### **Renovation**

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Fredericia Kommunes gældende regulativer om affald.

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

### Kommuneplan Fredericia 2013 – 2025

Lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområde nr. V.B.8. jf. Kommuneplan 2013 – 2025. Lokal-planens bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Kommuneplanen fastlægger området anvendelse til boligområde som åben-lave og tæt-lave boliger.

Det vil være muligt at tilpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og privat og offentlig serviceerhverv til områdets daglige forsyning.

Kommuneplanen fastlægger maksimal højde for boligbebyggelse på 2 etager og maks. bygningshøjde på 8,5 m for både tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 for åben-lav, og 35 % for tæt-lav i én etage og 40 for tæt-lav i 1½ eller 2 etager.

Grundstørrelserne skal være min. 700 m<sup>2</sup> for åben-lav og min. 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav inkl. andel i fællesarealer.

Der sættes krav om 2 p-pladser pr. åben-lav bolig og 1,5 p-pladser pr. tæt-lav bolig. Der stilles retningsgi-vende krav om opholdsarealer på 100 % af etagearealet for tæt-lave boliger. For åben-lave boliger vurderes det, at bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkelige opholdsarealer, og at krav til fælles opholdsarealer i kraft af adgang til grønningen kan lempes.

### Udviklingsplanen for Ullerup

For bydelen Ullerup er der udarbejdet en udviklingsplan. Lokalplanen tager udgangspunkt i denne plan.

Udviklingsplanen omfattede boligområder til både åben-lav -, tæt-lav- og etageboligbebyggelse. Derudover blev der indarbejdet et større friareal i bydelen.

Lokalplanområdet udgør et af de centralt beliggende områder i udviklingsplanen. Lokalplanområdet var oprindeligt udlagt til offentligt formål i udviklingsplanen, da det tidligere forventedes, at arealet skulle anvendes til en udbygning af blandt andet institutionerne i området.

Udviklingsplanen ligger til grund for udbygningen af bydelen Ullerup By, der omfatter arealet vest for Fredericia Golfbane, nord for Vejlevej, syd for Bredstrupvej og øst for Ydre Ringvej.



*Udviklingsplan for Ullerup by*

### **Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

### **Fredning og naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet er ikke registreret med bygge- eller beskyttelseslinjer, fredninger, naturbeskyttede områder eller natura 2000 registrerede områder. Der er ikke noteret fredskov indenfor lokalplanområdet.

### **Servitutter**

På ejendommen er pr. 13/09-2013 tinglyst følgende servitutter:

- 11.05.1929 Dok om 304 m<sup>2</sup> til Statsbanerne
- 05.02.1962 Dok om master mv.
- 24.07.1979 Dok om master mv.
- 12.11.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 28.10.1998 Lokalplan nr. 172
- 13.07.2012 Servitut om afhændelse og landbrugspligt

Der fortrænges eller aflyses ingen private tilstandsservitutter med lokalplanen.

### **Kystområder**

*Kystnær del af byzonen*

*Planmæssig og funktionel begrundelse for udlæg af boliger ved Ullerup*

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og er registreret som landzone.

Kommuneplan Fredericia 2013-25 udlægger området til boligformål.

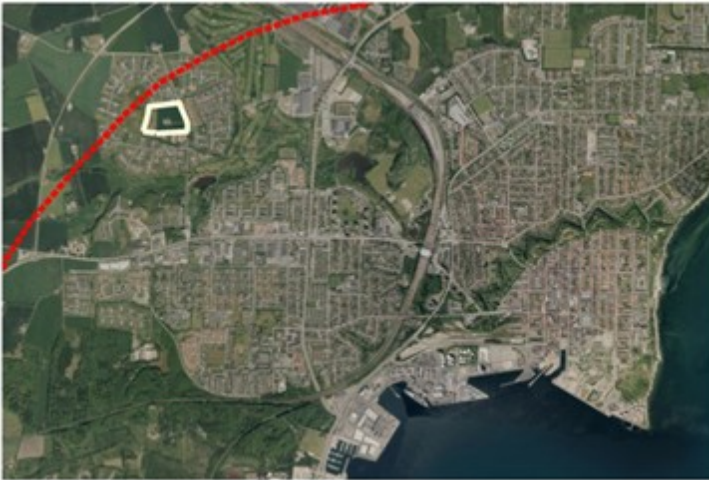
Bebyggelsen i lokalplanområdet må have en højde på maks. 8,5 m.

En udbygning af boliger på dette sted vil afrunde byens afgrænsning og den overordnede struktur med boligbebyggelse, der slutter sig om den centrale grønning. Arealet er omgivet af eksisterende bebyggelse på tre sider, og på den fjerde side ligger et rekreativt område. Ved at anvende arealet til boliger udnyttes områdets eksisterende infrastruktur.

*Visuel påvirkning*

Området bærer ikke præg af at ligge i nærhed til kysten, og man oplever ikke nærhed til kysten, når man befinder sig i området. Lokalplanområdet er beliggende 2,5 km fra kysten og er ikke synligt derfra.

Ny bebyggelse påvirker derfor ikke den kystnære byzone visuelt.



*Kystnærhedszonen er markeret med stiplede linje og lokalplanområdet med en hvid afgrænsning*

### **Lokalplanens forhold til kulturarv**

#### *Arkæologi*

For at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Muse-umslovens §25, §26 og §27, vil det være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Vejle Museum udføre forundersøgelser af arealet.

I henhold til museumslovens § 25 kan bygherre forud for igangsætning af anlægsarbejde anmode Vejle Museerne om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning. Hvis der under anlægsarbejde stødes på fund med arkæologisk/historisk interesse, skal arbejdet straks standses og Vejle Museerne kontaktes jf. Museumslovens § 27. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til museumslovens § 26 og 27.

Vejle Museerne udtaler: "Som det kan ses på nedenstående kort, er der registreret mange spændende fortidsminder i og omkring dette areal. De tre lokaliteter, som der henvises til på kortet, ligger i og lige op til det pågældende areal. Da der er tale om gravpladser, ved vi af erfaring, at disse kan forekomme spredt over et større areal, og ligeledes ligger den tilhørende bebyggelse ofte i nærheden af gravpladserne.



Umiddelbart nord for er der registre-ret tre jordfæstegrave fra vikingetid – sb. 39 (den blå cirkel). I selve arealet ligger der to gravhøje (sb. 8-9) – ved den nordlige er der fundet fire grave.

Vejle Museerne anbefaler derfor stærkt en arkæologisk undersøgelse af arealet. Vejle Museerne anbefaler, at bygherre kontakter museet med henblik på en arkæologisk forundersøgelse, i god tid før anlægsarbejde påbegyndes (mindst 8 uger)."

#### *Kulturarv og bevaring*

Områdets forhenværende bebyggelse er nedrevet.

#### **Privat og offentlig service**

##### *Skole og daginstitutioner*

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Ullerup Bæk Skoles skoledistrikt.

Lokalplanens område betjenes ved planens udarbejdelse af daginstitutionen Børnehuset Ulleruphave.

#### **Tilladelser efter anden lovgivning**

##### *Museumsloven*

Vejle Museum skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Vejle Museum underrettes, jf. Museumsloven.

##### *Færdselsloven*

Der skal indhentes samtykke fra politiet for at tillade udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling. jf. Færdselsloven.

##### *Landbrugsloven*

Der er landbrugspligt på ejendommen matr. nr. 340 m.fl. Fredericia Stadsjorder.

Det forudsættes for realisering af lokalplanen, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til jordbrugskommissionen ved Statsforvaltningen, Syddanmark jf. Landbrugsloven.

**Retsvirkninger***Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget*

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

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

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

*Lokalplanens retsvirkninger*

Efter Fredericia Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Planloven ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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

Fredericia Kommune kan ifølge Planloven § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Privatretslige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planloven § 18.

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen. Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil jf. Planloven § 42. Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet kræver udarbejdelse af lokalplan jf. Planloven § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen jf. Planloven § 44.

I henhold til Planloven § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.



## Lokalplanbestemmelser

Lokalplanen opstiller bindende bestemmelser for lokalplanområdets fremtidige anvendelse. De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden samt bestemmelser for øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Herudover indeholder bestemmelsesdelen bestemmelser for lokalplanens retsvirkninger for ejere og brugere.

I henhold til planloven (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## §1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligformål
- at fastlægge vejadgangen til området
- at sikre udlæg af veje, stier og fælles fri- og opholdsarealer
- at sikre udlæg til et grønt afstandsbælte langs Bredstrupvej

## §2 Område- og zonestatus

### §2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

nr.: 340, 374, 377, 390, 116b, 303e, 372a og 372b Fredericia Stadsjorder samt del af matr. nr. 6bu Stoustrup, Fredericia Jorder og del af matr. nr. 422ba Fredericia Stadsjorder,

samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2013 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

### §2.2 Zone

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

## §3 Anvendelse

### §3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

### §3.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2, jf. kortbilag 3.

Delområde 1:

- udlægges til åben-lav boligbebyggelse, fælles fri- og opholdsarealer samt grønt afstandsbælte
- bebyggelse må kun opføres som åben-lav boligbebyggelse
- der må kun etableres én bolig pr. matrikel

Delområde 2:

- udlægges til åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse, fælles fri- og opholdsarealer samt areal til fælles parkering
- bebyggelse må kun opføres som åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse / dobbelthuse og tæt-lav boligbebyggelse i form af række- / kædehuse

### §3.3

Fælles fri- og opholdsarealer jf. kortbilag 3, må ikke bebygges.

Der må dog opstilles legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelse til leg, sport og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.

### §3.4

Langs Bredstrupvej udlægges et grønt afstandsbælte med en bredde på 14 m fra vejskel, jf. kortbilag 3.

### §3.5

Der skal etableres støjafskærmende foranstaltninger mod støj fra Bredstrupvej i form af en støjmur i skel mellem det grønne aftandsbælte og delområde 2.

### §3.6

Der må i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv samt privat og offentlig service, som er forenelig med områdets karakter af

boligområde, hvis:

- virksomheden drives af dem, som bebor den på-gældende ejendom uden ansatte,
- virksomheden drives på en måde, så ejendom-mens karakter af bolig ikke ændres,
- virksomheden ikke medfører ulempe for om-rådets øvrige beboere,
- virksomheden ikke medfører parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende grund,
- reklameflag og bannere ikke opsættes,
- reklameskiltningens samlede areal svarer til maks. A4.

### **§3.7**

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor indhegnede og afskærmede arealer.

Opstilling / opbevaring af campingvogne, trailere, lystfartøjer lastbiler og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på veje, stier og fællesarealer.

## §4 Vej, sti og parkering

### *Vejbetjening*

#### **§4.1**

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Bredstrupvej i princippet som vist på kortbilag 3.

### *Udlæg*

#### **§4.2**

Der udlægges areal til vejene A-B og A-O i princippet som vist på kortbilag 3.  
Vejene skal udlægges i en bredde af mindst 12 m.

#### **§4.3**

Der udlægges areal til boligvejene C-D, E-F, G-H, I-J, K-L, og M-N i princippet som vist på kortbilag 3.  
Vejene skal udlægges i en bredde på mindst 8 m.

#### **§4.4**

Der udlægges areal til stierne a-b, c-d, e-f, g-h og i-j i princippet som vist på kortbilag 3.  
Stierne skal udlægges med en bredde på mindst 3 m.

### *Anlæg*

#### **§4.5**

Vejene A-B og A-O anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 m og med fortov i den ene side. Kørebane og fortov etableres med faste belægninger i form af asfalt og/eller belægningssten. Vejene skal udføres med henblik på at færdsel kun kan ske med lav hastighed.

#### **§4.6**

Boligvejene C-D, E-F, G-H, I-J, K-L, og M-N skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m. Boligvejene skal indrettes som lege-opholdsgader efter færdselslovens § 40.

#### **§4.7**

Stierne a-b, c-d, e-f og g-h skal anlægges med en bredde på mindst 2 m med fast belægning.

Stien i-j må anlægges til trampesti.

*Vejtilslutning og overkørsel*

**§4.8**

Ved vejtilslutning af vej A-B til Bredstrupvej skal sikres oversigtsarealer i princippet som vist på kortbilag 3. På oversigtsarealerne må der ikke etableres beplantning eller andet, der overstiger en højde af 0,8 m.

**§4.9**

Der må ikke etableres overkørsel fra de enkelte grunde til vej A-B.

**§4.10**

Vejtilslutninger skal etableres med hjørneafskæringer i princippet som vist på kortbilag 3.

**§4.11**

Der må kun etableres én overkørsel for biler til hver grund.

*Parkering*

**§4.12**

Der skal etableres mindst:

- 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund ved åben-lav bebyggelse.
- Parkeringsareal svarende til 1½ p-plads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.



## §5 Udstykning

### §5.1

Grunde må udstykkes:

- åben-lav bebyggelse: minimum 700 m<sup>2</sup> og maksimum 1399 m<sup>2</sup>
- tæt-lav bebyggelse: minimum 400 m<sup>2</sup>

### §5.2

Udstykning skal ske efter principperne som vist på illustrationsplanerne kortbilag 4 og 5.

*Udstykning må kun finde sted efter at det samlede vejprojekt for lokalplanområdet er godkendt.*

### §5.3

De grønne kiler, som forbinder boligvejene med grønningen (del af fælles fri- og opholdsarealer), skal udformes i princippet som vist på kortbilag 3. De grønne kilers udmunding mod grønningen skal være minimum henholdsvis 16 m, 18 m og 20 m jf. kortbilag 3.

## §6. Tekniske anlæg og forsyning

### §6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### §6.2

Synlige, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, i form af teknikbokse og lignende, skal placeres samlet eller gruppevis og skal gives ens diskret udformning og farve.

### §6.3

Tekniske bygningsdele som f.eks. ventilation, klimaanlæg og solenergianlæg mv. skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Der må ikke opsættes solenergianlæg på terræn.

### §6.4

Belysning af vej- og stiarealer samt manøvrearealer/færdselsarealer, fælles parkeringspladser og fælles fri- og opholdsarealer skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding af boliger og naboarealer, herunder offentlig vej. Lyskilder må, af hensyn til lysforurening, ikke være synlige fra luften.

### §6.5

Anlæg / beholdere til dagrenovation og anden affaldshåndtering skal placeres i tilknytning til områdets vejadgang.

### §6.6

Regnvand, herunder også vand fra tage, må opsamles og genanvendes.

### §6.7

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Den maksimale tilladte befæstelsesgrad, der omfatter bygningernes grundareal og befæstede arealer som f.eks. vej-, parkerings- og opholdsarealer indenfor lokalplanområdet, fremgår af spildevandsplanen.

Ved nybyggeri med kælder gælder, at Spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden installation af en pumpe i kælderen. Tag- og overfladevand fra lokalplanområdet kan som udgangspunkt ikke

nedsives, da området er kortlagt vidensniveau 1 og 2.

## §7 Klima og miljø

### §7.1

Nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri. Dette gælder for byggeri, som opvarmes til mindst 15 grader. Der henstilles til, at redueringen i energiforbrug opnås ved brug for bygningsisolering, byggeriets indretning og passiv solvarme.

### §7.2

Højst 15 % af de ubebyggede arealer må befæstes med materiale, som ikke muliggør nedsivning af regnvand.

### §7.3

Så længe området er kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 1 og 2, og det kortlagte areal er udlagt til følsom anvendelse, er området indsatsområde jf. Jordforureningslovens § 6. Det betyder, at:

- der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvis arealanvendelsen af kortlagte arealer ændres til følsom anvendelse, f.eks. beboelse, institution, legeplads, offentligt tilgængelige rekreative arealer eller lignende (tilladelsen skal foreligge, inden der kan meddeles byggetilladelse),
- der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvis der på kortlagte arealer planlægges gennemført bygge- og anlægsarbejder (tilladelsen skal foreligge, inden der kan meddeles byggetilladelse),
- flytning af jord væk fra ejendommen skal ske efter forudgående anmeldelse og analyser jf. reglerne i den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse,
- der er krav vedr. øverste jordlag på arealer med bolig og legeplads, jf. § 72b,
- i forbindelse med erhvervsbyggeri på grunden bør det endvidere sikres, at arbejdstilsynets krav til indeklimaet overholdes, og
- hvis der under bygge- og anlægsarbejdet træffes forurening, der ikke er beskrevet i kortlægningen af grunden, skal kommunen straks underrettes.

### §7.4

Bebyggelse skal placeres og udformes sådan, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Det betyder, at ved indretning til boliger eller anden anvendelse med overnatning skal der i opholds- og soverum sikres et maksimalt støjniveau på 33 dB med lukkede vinduer og 46 dB med åbne vinduer fra trafikstøj. Opholdsarealer skal indrettes, så de ikke er støjbelastet over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Det betyder, at der skal etableres udendørs opholdsarealer, hvor støjniveauet fra trafik er max. 58 dB.

## §8. Bebyggelsens omfang og placering

### §8.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre:

- 30 % for åben-lav bebyggelse
- 35 % for tæt-lav bebyggelse i én etage
- 40 % for tæt-lav bebyggelse i 1½ eller 2 etager.

### §8.2

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

### §8.3

Bebyggelse må have en højde på op til 8,5 m.

### §8.4

Bebyggelse inden for delområde 2 må sammenbygges i naboskel som ræk-ke-, kæde- eller dobbelthuse.

### §8.5

Garager og carporte skal placeres med indkørsel mindst 5 m fra adgangsgivende vej.

*§ 8.5 skal sikre, at der kan holde en bil imellem garages/carports indkørsel og adgangsgivende vej.*

## §9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

### §9.1

Facader skal fremstå i blank mur, vandskurede eller pudsede overflader eller træbeklædt. Mindre bygningsdele kan udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.

Mindre bygninger som udhuse, garager og carporte må også udføres i andre materialer.

### §9.2

Facader skal fremtræde i farver blandet af hvidt, sort eller jordfarverne: okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød og dodenkop.

Materialer må desuden fremstå i deres naturlige farver.

### §9.3

Træbeklædte bygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget, eller udføres som for eksempel bjælkehuse af fuldtømmer.

### §9.4

Sokkelhøjden må max. være 0,3 m over niveauplanet.

### §9.5

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 10.

Solenergianlæg skal integreres i tagfladen. Solenergianlæg, som overskrider et glanstal på 10, skal være antirefleksbehandlede.

### §9.6

Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på hverken bebyggelse eller terræn, så de er synlige fra offentlige veje, stier eller fællesarealer.

## §10 Ubebyggede arealer

### §10.1

Ubebyggede arealer skal tilsåes, beplantes eller befæstes og fremstå som færdiganlagt.

*Friarealer*

### §10.2

Der udlægges areal til et grønt afstandsbelte langs Bredstrupvej, i princippet som vist på kortbilag 3. Afstandsbeltet skal have en bredde på mindst 14 m målt fra vejskel.

### §10.3

Der udlægges fælles fri- og opholdsarealer i princippet som vist på kortbilag 3.

### §10.4

Fælles fri- og opholdsarealer langs lokalplanens sydlige afgrænsning, jf. kortbilag 3, skal have en bredde på mindst 5 m.

*Hegn og beplantning*

### §10.5

Der skal etableres en træække i afskærmningsarealet langs Bredstrupvej i forlængelse af den eksisterende træække nord for lokalplanområdet. Træækken skal respektere oversigtsforhold. Træerne skal være af arten Seljerøn (*Sorbus intermedia*) med en planteafstand på 12 m og afstand til vejskel på 2 m.

### §10.6

Afstandsbeltet langs Bredstrupvej skal fremstå som klippet græs.

### §10.7

Hegn i naboskel, i skel mod vej, sti og fællesarealer må kun etableres som hæk. Hæk mod vej eller sti skal etableres mindst ½ m fra skel. Hække kan suppleres med trådhegn, såfremt dette ikke er synligt fra veje, stier og færdselsarealer.

### §10.8



Der skal etableres en støjmur i skel mellem delområde 2 og afstandsbelte langs Bredstrupvej for at støjdæmpe.

Støjturen skal respektere oversigtsforhold, jf. kortbilag 3.

Støjturen skal fremstå med et grønt udtryk.

#### **§10.9**

De fælles fri- og opholdsarealer, jf. kortbilag 3, skal fremstå grønne og kan beplantes med egnskarakteristiske, løvfældende træer og buske.

#### **§10.10**

Der må inden for lokalplan området ikke plantes planter arter, der er uønsket i den danske natur jf. Naturstyrelsens liste over invasive arter.

*Almindelig vandpest (Elodea canadensis), Bjergfyr (Pinus mugo), Bynke-ambrosie (Ambrosia artemisiifolia), Canadisk bakkestjerne (Conyza canadensis), Contortafyr/Klitfyr (Pinus contorta), Engelsk vadegræs (Spartina anglica), Glansbladet hæg (Prunus serotina), Gul kæmpekalla (Lysichiton americanus), Gyldenris (Canadisk gyldenris (Solidago canadensis) og Sildig gyldenris (Solidago gigantea)), Japansk pileurt (Fallopia japonica), Kæmpe-balsamin (Impatiens glandulifera), Kæmpe-bjørneklo (Heracleum mantegazzianum), Kæmpe-pileurt (Fallopia sachalinensis), Mangebladet lupin (Lupinus polyphyllus), Pastinak (Pastinaca sativa), Rød hestehov (Petasites hybridus), Rynket rose (Rosa rugosa).*

## §11 Ubebyggede arealer

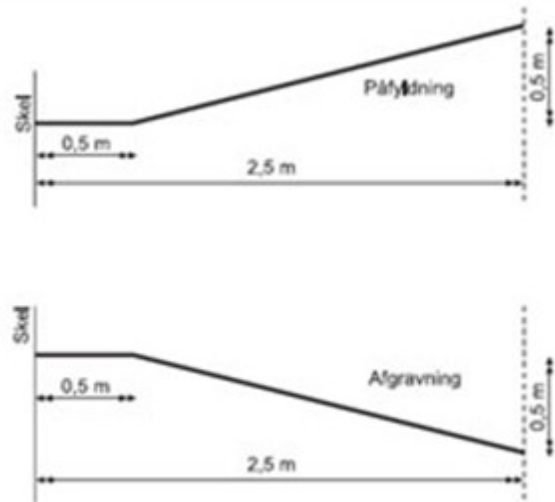
### §11.1

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til oprindeligt terræn.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 0,5 m.

Indtil 2,5 m fra skel må terrænregulering højst være 0,5 m over eller under terrænet i skel.

I en afstand mellem 0,5 m og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulæring have en jævn hældning, som vist på principskitsen.



### §11.2

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

## §12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i delområde 1 og 2 må ikke tages i brug før:

### §12.1

de i § 4 nævnte veje og stier til betjening af den ny bebyggelse er etableret,

### §12.2

den i § 10 nævnte træække er etableret, vækstsæson

### §12.3

de i § 10 nævnte fælles fri- og opholdsarealer samt afstandsbælte er etableret, vækstsæson

### §12.4

Der er meddelt tilladelse efter Jordforureningslovens § 8

### §12.5

bebyggelsen er tilsluttet kollektiv el, kloak, vand- og varmforsyning.

*For lavenergibebyggelse udført efter bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikation er der ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.*

*Ny bebyggelse i delområde 2 må ikke tages i brug før:*

### §12.6

der er etableret støjdæmpende foranstaltninger langs Bredstrupvej,

### §12.7

de i § 4 nævnte parkeringsarealer for delområde 2 er etableret.

## §13 Grundejerforening

### §13.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

### §13.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt.

### §13.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer samt fællesveje, -stier og -anlæg.

### §13.4

Grundejerforeningen har hegnforpligtelse mod naboejendomme, der grænser op til foreningens fællesarealer.

### §13.5

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealer, grønt afskærmningsbælte samt fællesveje og – stier.

### §13.6

Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen sammenslutter sig med grundejerforeninger fra tilgrænsende områder, når disse grundejerforeninger jf. lokalplan har samme formål og opgaver.

### §13.7

Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen sammenslutter sig med grundejerforeninger fra tilgrænsende områder, når disse grundejerforeninger jf. lokalplan har samme formål og opgaver.

## §14 Servitutter

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af eller aflyses med lokalplanen.

## §16 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er således vedtaget som forslag af Fredericia Byråd den 25. marts 2014.

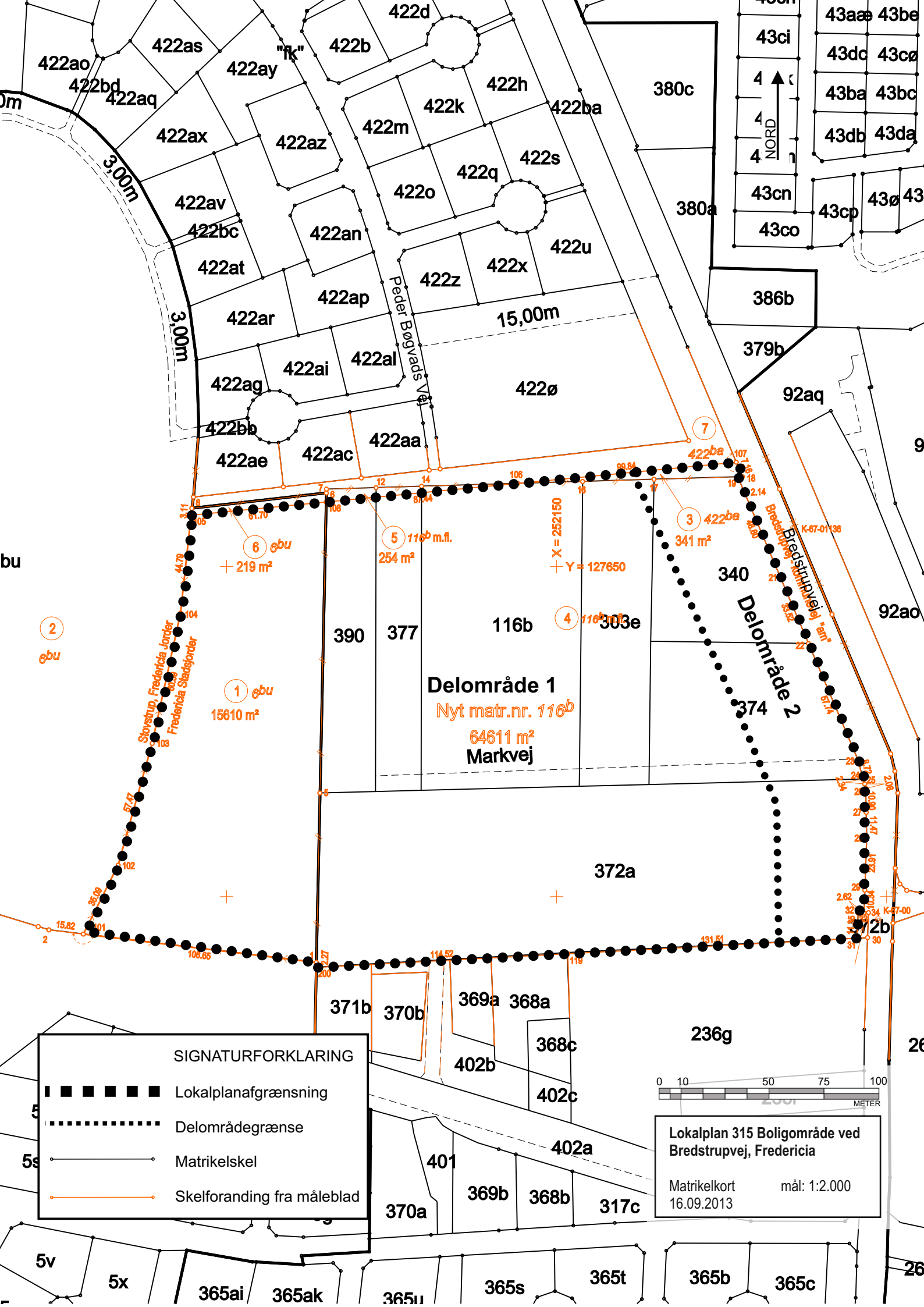
Jacob Bjerregaard	Vibeke Byriel Kinch
Borgmester	Konst. kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden  
**26. marts 2014 – 21. maj 2014**



## Kortbilag 1 - Matrikelkort





2  
6bu

6  
6bu  
+ 219 m<sup>2</sup>

5  
116<sup>b</sup> m.f.  
254 m<sup>2</sup>

X = 252150  
Y = 127650

3  
422ba  
341 m<sup>2</sup>

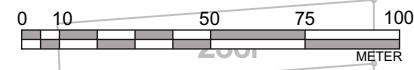
1  
6bu  
15610 m<sup>2</sup>

**Delområde 1**  
Nyt matr.nr. 116<sup>b</sup>  
64611 m<sup>2</sup>  
Markvej

**Delområde 2**  
374

**SIGNATURFORKLARING**

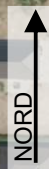
- ■ ■ ■ ■ Lokalplanafgrænsning
- ..... Delområdegrænse
- Matrikelskel
- Skelforandning fra måleblad



**Lokalplan 315 Boligområde ved Bredstrupvej, Fredericia**  
Matrikelkort mål: 1:2.000  
16.09.2013

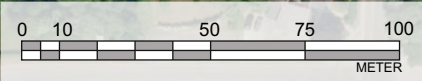
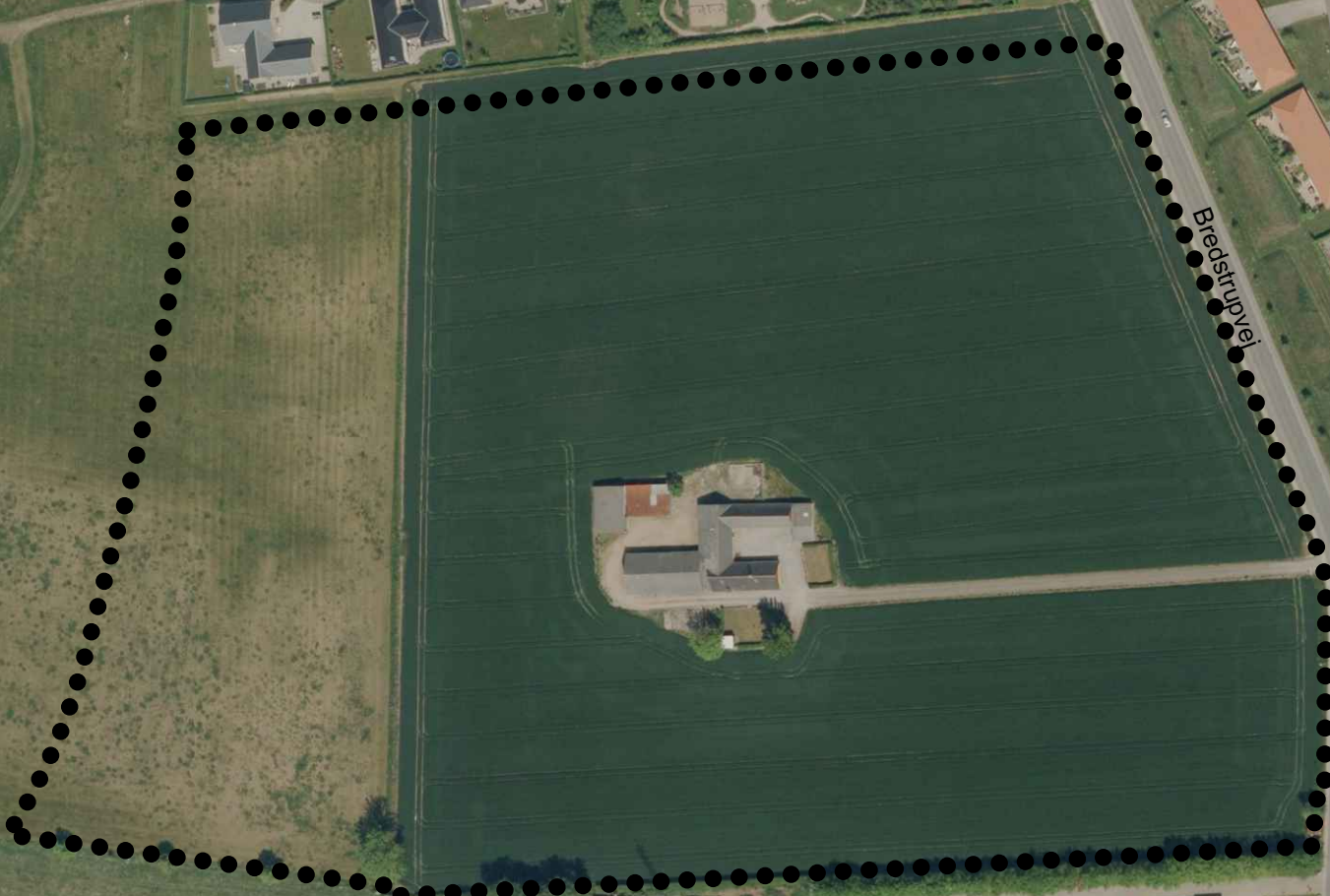
## Kortbilag 2 - Eksisterende forhold





Peder Bøgvads Vej

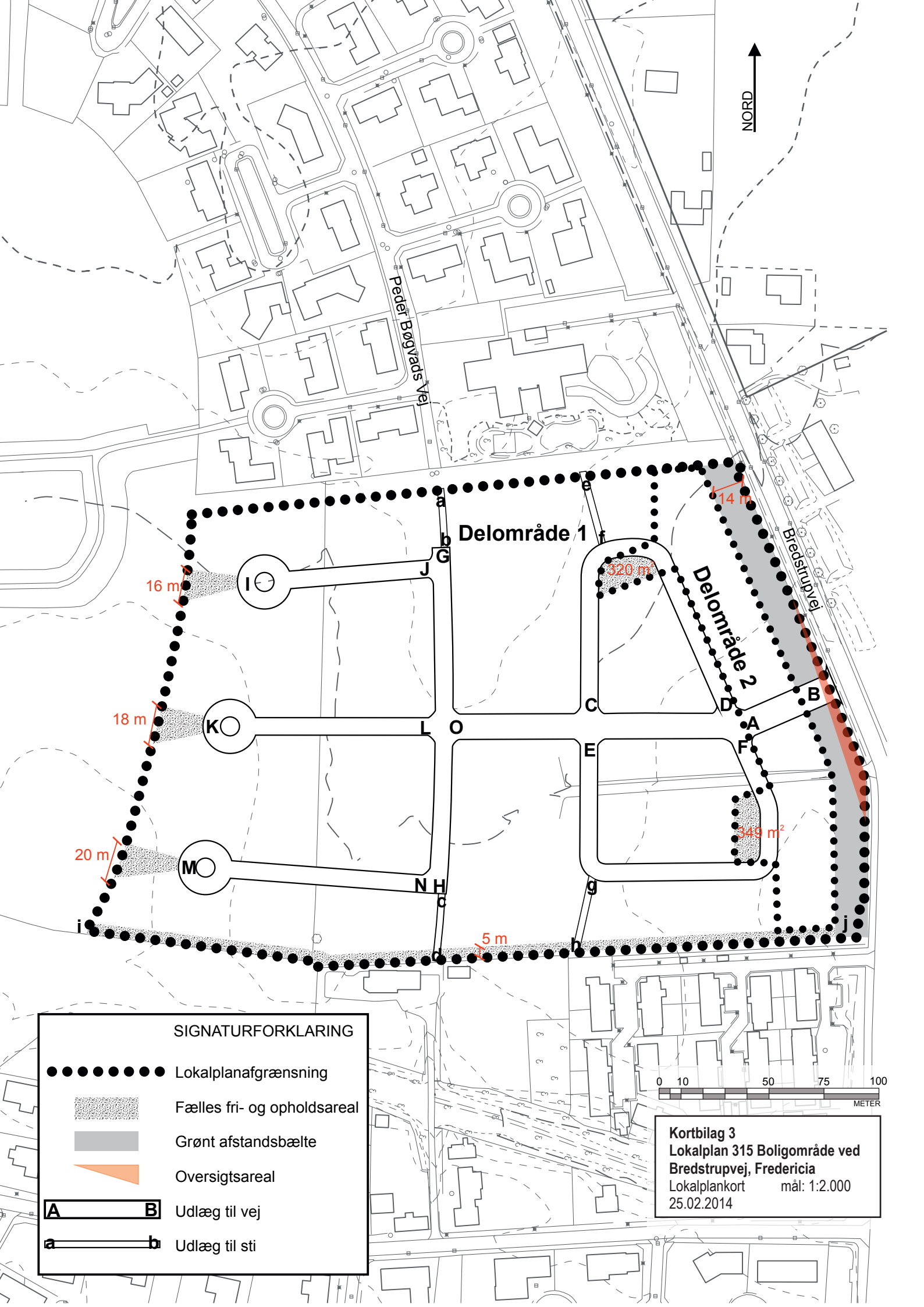
Bredstrupvej



**Lokalplan 315 Boligområde ved Bredstrupvej, Fredericia**  
Eksisterende forhold mål: 1:2.000  
31.10.2013

## Kortbilag 3 - Lokalplankort





NORD

Peder Bøgvads Vej

Bredstrupvej

Delområde 1

Delområde 2

16 m

18 m

20 m

5 m

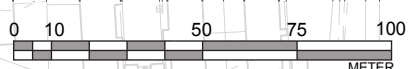
14 m

320 m<sup>2</sup>

349 m<sup>2</sup>

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- ▨ Fælles fri- og opholdsareal
- Grønt afstandsbælte
- ▲ Oversigtsareal
- A** — **B** Udlæg til vej
- a** — **b** Udlæg til sti



**Kortbilag 3**  
**Lokalplan 315 Boligområde ved Bredstrupvej, Fredericia**  
 Lokalplankort målt: 1:2.000  
 25.02.2014

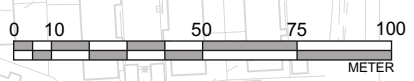
## Kortbilag 4 - Illustrationsplan åben-lav



NORD

Peder Bøgvads Vej

Bedstrupvej



Lokalplan 315 Boligområde ved  
Bedstrupvej, Fredericia  
Illustrationsplan mål: 1:2.000  
16.09.2013

plan

## Kortbilag 5 - Illustrationsplan åben-lav og tæt-lav

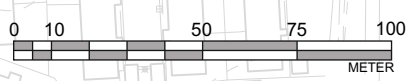




NORD

Peder Bøgvads Vej

Bedstrupvej



Lokalplan 315 Boligområde ved  
Bedstrupvej, Fredericia  
Illustrationsplan 2 mål: 1:2.000  
.29.10.2013

plan



Plan nr.:	
Tekst:	Lokalplan og tillæg til kommuneplan for boligområde ved Bredstrupvej, Fredericia

Skema status		Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A	29.05.2012	Jch/LIFA	
Team Plan	B			
Miljøvurderingsgruppen	C			
Rev. af projekt	D			

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
<b>Befolkning og sundhed</b>						
Indendørs støjpåvirkning			X			Der vurderes ikke at være støjpåvirkning fra virksomheder eller trafik, som vil påvirke planområdet. Anvendelsen af planområdet giver ikke anledning til væsentlig støjpåvirkning.
Sundhedstilstand	X					
Svage grupper (f.eks. handicappede)			X			I henhold til BR's bestemmelser.
Friluftsliv/rekreative interesser	X					
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			X			Planlægningen vil generere trafik i området, men det vurderes ikke at skabe væsentlige gener.
<b>Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)</b>						
Dyreliv			X			Området har hidtil været anvendt til landbrug. Moderne landbrug giver meget begrænsede muligheder for dyrelivet. Planlægningen vurderes ikke at ændre disse forhold væsentligt
Planteliv			X			Området har hidtil været anvendt til landbrug. Moderne landbrug giver

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
						meget begrænsede muligheder for plantelivet. Planlægningen vurderes ikke at ændre disse forhold væsentligt
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	X					Der er ikke indikationer på forekomst af sjældne eller truede dyre- og plantearter i området.
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	X					Området er ikke omfattet af sådanne interesser.
Økologiske forbindelseslinier	X					Området er ikke omfattet af sådanne interesser.
Beskyttede naturtyper	X					Området er ikke omfattet af sådanne interesser.
Beskyttede vandløb	X					Området er ikke omfattet af sådanne interesser.
Grønne områder			X			Den østligste del af området har ligget som udyrket areal op til eksisterende grønning i en årrække.
Bygge- og beskyttelseslinier	X					Området er ikke omfattet af sådanne interesser.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X					Området er ikke omfattet af sådanne interesser.
Fredninger	X					Området er ikke omfattet af sådanne interesser.
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi			X			Området er ikke omfattet af sådanne interesser.
Geologiske særpræg	X					Området er ikke omfattet af sådanne interesser.
Jordforurening	X					Der er ingen registreret jordforurening i området.
Risiko for forurening	X					Anvendelsen medfører ingen særlig risiko for forurening.
Jordhåndtering/flytning			X			Det vurderes ikke, at der bliver behov for flytning eller håndtering af større mængder jord.

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
<b>Vand</b>						
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder	X					
Udledning af spildevand			X			Skal ske i henhold til kommunens spildevandsplan.
Grundvandsforhold			X			Området er registreret med begrænsede drikkevandsinteresser.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X			Anvendelsen vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.
<b>Trafik</b>						
Trafikafvikling/belastning			X			Med op til 55 nye grunde vil trafikken i området øges. De eksisterende veje vurderes at kunne aflede trafikken uden væsentlige gener. Der er mulighed for offentlig transport i området.
Støj			X			Den øgede trafik vil medføre en vis støj, men det vurderes ikke at overskride de vejlede grænseværdier.
Energiforbrug			X			Trafikarbejdet vil medføre et øget energiforbrug, som dog vil være i andre områder, hvis det aktuelle område ikke udbygges.
Sikkerhed			X			Øget trafik vil medføre øget risiko for ulykker, men det vurderes, at de eksisterende veje kan aflede trafikke uden væsentlig risiko for trafiksikkerheden.
Risiko for ulykker			X			Do.
<b>Luft</b>						
Luftforurening (støv og andre emissioner)	X					Anvendelsen medfører ingen væsentlig luftforurening
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			X			Det øgede trafikarbejde vil medføre ubetydelige øgninger af emissioner fra flere motorkøretøjer.

Bilag A. Miljøoplysningsskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
<b>Støj (ekskl. trafik)</b>						
Støj	X					Anvendelsen medfører ingen væsentlig støjbelastning.
Vibrationer	X					
<b>Klimatiske faktorer</b>						
Eventuel påvirkning af klima				X		Kommuneplanen – og dermed lokalplanen stiller krav om at ny bebyggelse skal udføres som lavenergibebyggelse. Hermed vil dette område være gunstiger for klimaet end tilsvarende ældre bebyggelse.
<b>Kulturarv</b>						
Kulturohistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger	X					
Kirker	X					
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X					Der er én landbrugsbebyggelse i området, som ikke er bevaringsværdig. Bebyggelsen forudsættes fjernet med planlægningens realisering.
<b>Ressourcer og affald</b>						
Arealforbrug			X			Planen vil i overensstemmelse med kommuneplanen overføre et landbrugsområde til byformål. Området udgør ca. 6,6 ha.
Energiforbrug (ekskl. trafik)			X			Anvendelsen kræver ikke særligt energiforbrug. Til opvarmning, lys og elektronik i boliger. Energiforbrug i forbindelse med byggeri og anlæg.
Vandforbrug			X			Anvendelsen kræver ikke særligt vandforbrug. Vandforbrug i forbindelse med byggeri og anlæg.
Produkter, materialer, råstoffer			X			Anvendelsen kræver ikke særligt forbrug af materialer. Materialeforbrug i forbindelse med

Bilag A. Miljøoplysningskema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektansøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
						byggeri og anlæg.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X			Anvendelsen kræver ikke særligt forbrug af miljøfremmede stoffer. Et vist forbrug af miljøfremmede stoffer i forbindelse med byggeri og anlæg.
Affald, genanvendelse			X			I henhold til kommunens gældende affaldsregulativ.
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk			X			Lokalplanen stiller krav, som sikrer en hensigtsmæssig disponering af området og brug af farver, materialer og beplantning, der sikrer en vis helhed i planlægningsområdet.
Lys og/eller refleksioner			X			Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om begrænsning i brugen af reflekterende materialer.
Sikkerhed						
Kriminalitet	X					
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X					
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold				X		Områdets endelige færdiggørelse vil hæve områdets attraktivitet og åbne for socialt fællesskab i udnyttelse af områdets store, grønne fællesområde.
Påvirkning af erhvervsliv	X					

Områdeklassificering af jord	Ja	Nej	Bemærkninger
Overføres areal fra landzone til byzone?	X		Ca. 6 ha.