

FREDERICIAKOMMUNE



Lokalplan 323

Boliger på Stadiogrunden

Kommuneplantillæg 12

Februar 2016



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	3	Vedtagelsespåtegning	41
Redegørelse		Bilag	
Formål	4	Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	42
Baggrund	5	Kortbilag 2 - Luftfoto	43
Eksisterende forhold	6	Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	44
Fremtidige forhold	8	Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	45
Forhold til miljøet	10	Bilag - Miljøoplysningskema	46
Tekniske anlæg og forsyning	12		
Forhold til anden planlægning og lovgivning	13		
Kommuneplantillæg 12	16		
Bestemmelser	20		
§ 1 Lokalplanens formål	21		
§ 2 Område- og zonestatus	22		
§ 3 Anvendelse	23		
§ 4 Udstykning	24		
§ 5 Vej, sti og parkering	26		
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	27		
§ 7 Klima og miljø	28		
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	29		
§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden	31		
§ 10 Ubebyggede arealer	33		
§ 11 Skilte og markiser	34		
§ 12 Terrænregulering	35		
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	36		
§ 14 Grundejerforening	37		
§ 15 Servitutter	38		
§ 16 Ophævelse af lokalplan	39		
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger	40		



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. inden for lokalplanens område.

Ifølge planloven kan kommunen altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at kommunen skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten 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 to afsnit. I "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold samt lokalplanens forhold til miljøet, 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.

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



Formål

Formål

Lokalplanens formål er at muliggøre åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse på den forhenværende stadiongrund, der ligger nord for Fredericias voldanlæg. I boligområdet skal der skabes fælles fri- og opholdsarealer for bebyggelsens beboere og et større regnvandsbassin, der skal håndtere lokalplanområdets og omkringliggende områders regnvand.

En tidlig skitse viser en mulig indretning af lokalplanområdet med et- og toplansboliger og et centralt fri- og opholdsareal. Senere i processen er regnvandsbassinet gjort større og opholdsarealer anlægges flere steder. Idéen er at give dem unikke kvaliteter og karakterer. Der vil således under projekteringen forekomme yderligere ændringer i forhold til tegningen.



En tidlig skitse af en mulig indretning af lokalplanområdet.



Baggrund

Baggrund for lokalplanens udarbejdelse

Fredericia Stadion lukkede i 2006, da det nye stadion i vestbyen åbnede. Dermed blev stadiongrunden på Baldersvej ledig til andre byfunktioner.

Den centrale beliggenhed gør stadiongrunden attraktiv til boligbebyggelse. Det er derfor siden indarbejdet i kommuneplanen, at området kan anvendes til boliger og visse offentlige formål og visse erhverv.

Siden 2006 har der vist sig flere interesserede bygherrer med forskelligeartede boligprojekter, der ikke er blevet realiseret, herunder en skulpturel etageboligbebyggelse og senere dobbelthuse.

Det aktuelle projekt er et rækkehusprojekt med en høj udnyttelsesgrad af grunden og et større regnvandsbassin til en fornuftig regnvandshåndtering. Boligerne er tiltænkt et segment, der ønsker at flytte fra en villa til en bynær, mindre vedligeholdelseskrævende bolig.



Eksisterende forhold

Eksisterende forhold er vist på kortbilag 2 og 3.

Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger nord for Fredericias bymidte og er afgrænset af Baldersvej mod vest, mod øst boliger langs Nymarksvej og mod nord af et anlæg med otte tennisbaner. Syd for stadiongrunden ligger Social- og Sundhedsskolen.

Området omfatter matr. nr. 150b Fredericia Stadsjorder på 23.326 m².

Lokalplanområdets omgivelser

Området ligger kun 30 m nord for Fredericia Vold.

Arealerne udenfor volden har indtil 1909 tilhørt forsvaret og ligget indenfor forsvarsværkets demarkationslinje.

I slutningen af 1800-tallet var tiden løbet fra jordvolde som forsvar, og fæstningen blev derfor nedlagt i 1909. I 1914 købte kommunen voldterrænet, der blev fredet i 1917.

Da demarkationslinjen blev ophævet i 1909, blev der åbnet op for byggeri umiddelbart op til volden, og zonen udenfor volden er derfor præget af byggeri fra første halvdel af 1900-tallet i form af blandt andet fine eksempler på villaer opført i palæstil og huse med stiltræk inspireret af Bedre Byggeskikbevægelsen.

Zonestatus

Området er i byzone.

Anvendelse

Området har tidligere været anvendt som stadion. Området henligger i dag som et tilvokset, ubebygget areal.



Eksisterende forhold. En del af voldanlægget, Dronningens Bastion, ses nederst til højre. Pilene angiver cirka position for fotostandpunkter for billederne s. 7.



Bebyggelse og anlæg

Der er ingen eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

Bevaringsværdig bebyggelse

Der er ingen bevaringsværdig bebyggelse i lokalplanområdet.

Grønne områder, fri- og opholdsarealer*Beplantning*

Området er tilvokset. I den vestlige del af området vokser buske og i den nordlige og sydlige del vokser enkelte træer. Beplantningen er ikke bevaringsværdig.

Natur og Landskab

Der er ingen beskyttet natur eller værdifuldt landskab indenfor lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Da området blev anvendt som stadion, var der hovedindgang for gående fra Baldersvej og adgang for kørende fra 6. Julivej. Parkeringspladserne langs Baldersvejs østlige side ligger udenfor lokalplanområdet. De opretholdes i det omfang, det er foreneligt med etablering af nye oversigtsforhold ved udkørsel fra lokalplanområdet.

Miljø

Området ligger på en tidligere losseplads. En større del af lokalplanområdet er forurenede med slagger, tegl, glas, porcelæn m.m. Grunden blev i 2003 kortlagt på Vidensniveau 2 af Vejle Amt.



A - Baldersvej - blik mod nord, stadiongrunden er mod højre i billedet



B - Stadiongrunden - blik mod nord fra den sydlige del af grunden, bebyggelsen langs Nymarksvej er til højre i billedet

Fremtidige forhold

Fremtidige forhold fremgår af kortbilag 4 og af skitsen s. 4 i redegørelsen, der dog ikke er bindende for projektet.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål og muliggør etablering af åben-lav og tæt-lav bebyggelse herunder f.eks. kædehuse med tilhørende fælles fri- og opholdsarealer.

Udstykning

Lokalplanområdet må udstykkes.

Herunder er det muligt at udstykke grunden som "sokkelgrunde", hvor der udstykkes et areal til privat fællesvej, og sokkelgrundenes skelgrænse skal følge bygningens afgrænsning med eventuelle altanfrem-spring. Bebyggelse på sokkelgrunde må bygges i skelgrænsen. Ved udstykning tildeles ideelle andele af området fælles friarealer (inkl. fælles parkerings-, og opholdsarealer) til de enkelte sokkelgrunde.

Drift og vedligehold af fællesarealerne sikres ved tinglysning af en servitut herom i forbindelse med udstykningen.

Disponering

Bebyggelsen placeres langs boligveje med et centralt placeret grønt fri- og opholdsareal. Boligvejene følger stadiongrundens ovale struktur.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen muliggør boligbebyggelse på op til 2 etager i op til 8½ m i højden for åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav for den enkelte ejendom.

Al boligbebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 4. Uden for byggefelterne må kun etableres mindre bygnin-ger som garager, carporte, udhuse, renovationsskur, cykelskure o.l. For at sikre en samlet helhed i området fastlægger lokalplanen, hvilke materialer der kan anvendes til bebyggelse i området.

Grønne områder, fri- og opholdsarealer

Centralt i bebyggelsen fastlægger lokalplanen, at der etableres et fælles fri- og opholdsareal. En del heraf kan etableres som et regn-vandsbassin, udformet som en sø.

Enkelte andre steder friholdes arealer for bebyggelse for at etablere yderligere opholdsareale, at sikre passage for gående og skabe afstand og luft mellem boligbebyggelserne.

Ifølge kommuneplanen skal opholdsarealet for åben-lav og tæt-lav boligområder være 100% af etagearealet, og i forbindelse med nye, større boligområder skal en passende del af opholdsarealet anlægges som legeområde.

Såfremt der udlægges større samlede opholdsarealer eller ved fleksibel anvendelse kan retningslinjerne lempes efter en konkret vurdering i lokalplaner. Kravet til opholdsareal kan desuden lempes som følge af nem adgang til skov, strand, parkanlæg, pladser, gågader og kajpromenader og lignende.

I det konkrete tilfælde ligger lokalplanområdet kun 30 m fra voldan-lægget, der er et rekreativt, grønt område, der også tjener som bypark, hvorfor kravet er lempet.

Trafikale forhold

Overkørslen fra 6. Julivej sløjfes. Lokalplanområdet vejbetjenes frem-over af to nye overkørsler fra Baldersvej. Der bliver offentligt tilgæn-gelig gående adgang til området fra Baldersvej og 6. Julivej.



Der etableres veje indenfor lokalplanområdet til vejbetjening af den nye boligbebyggelse, i princippet som vist på kortbilag 4. Parkering etableres i tilknytning til den enkelte bolig og/eller i samlede parkeringsanlæg.

Parkeringspladserne langs Baldersvejs østlige side ligger udenfor lokalplanområdet og er ikke anlagt til lokalplanområdets betjening. For at sikre oversigtsforhold for udkørsel til Baldersvej, kan det blive nødvendigt at nedlægge nogle af parkeringspladserne.

For at sikre oversigten langs vejene, må der indenfor oversigtsarealer og på trafikchikaner/helleanlæg ikke etableres beplantning eller andet, der overstiger en højde af 0,80 m.

Der må placeres træer 1½ m bag kørebane kant, hvor frihøjden under kronen udvokset bliver højere end 3½ m ved trafikchikanerne, så kronen kan brede sig ud over chikanen.

Alle færdselsarealer indrettes så vidt muligt under hensyn til bevægelsehæmmede. Det tilstræbes at undgå trafikbarrierer i terræn (høje kantsten, trapper m.v.), jf. i øvrigt DS-håndbog "Udearealer for alle".

Jf. Vejloven skal vejprojektet godkendes af kommunen, inden anlægelse af veje og godkendelse af bebyggelsesplan kan finde sted.

Miljø

Udviklingen af lokalplanområdet medfører ikke væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne.



Forhold til miljøet

Støj og vibrationer

Lokalplanområdet ligger i byzone. Ny bebyggelse vil blive opført, så Miljøstyrelsens vejledende krav om indendørs støjpåvirkning kan overholdes.

Trafikstøj

Lokalplanområdet bliver i begrænset omfang påvirket af trafikstøj fra omkringliggende veje. Ved opførelse af nyt byggeri skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau på bebyggelsen og opholdsarealer ikke overstiger Lden 58dB.

Kan støjgrænserne ikke overholdes på bygningsfacaderne, skal det indendørs støjniveau sikres ved særlig isolering af facader og vinduer (indvendige lydisolerede ruder).

Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurenede jord".

Hele lokalplanområdet er kortlagt som forurenede jord på vidensniveau 2 efter "Lov om forurenede jord". Baggrunden for kortlægningen er områdets tidligere anvendelse som fyldplads og speedwaybane. Der er således fundet fyld med indhold af tegl, slagge og andre affaldselementer i form af glas og porcelæn. Desuden er dele af grunden konstateret forurenede med bl.a. tungmetaller, tjærestoffer og kulbrinter. Flytning af jord væk fra det kortlagte areal skal derfor ske efter en jordhåndteringsplan, som kommunen har godkendt.

Lokalplanområdet ligger i byzone og arealet er områdeklassificeret som lettere forurenede. Dvs. at al flytning af jord væk fra den enkelte ejendom i området er omfattet af anmeldeligt og skal ske i henhold til den til enhver tid gældende jordflytningsbekendtgørelse. Den til enhver tid gældende områdeklassificering kan ses på kommunens hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

Lokalplanområdet er udlagt til støjfølsom anvendelse (boliger) og er

dermed indsatsområde jf. jordforureningslovens § 6. Det betyder, at der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, inden arealanvendelsen af det kortlagte areal ændres til beboelse, institution, legeplads, offentligt tilgængelige rekreative arealer eller lignende.

Tilladelsen efter Jordforureningslovens § 8 skal foreligge, inden der kan meddeles byggetilladelse.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejdet træffes forurening, der ikke er beskrevet i kortlægningen af grunden, skal arbejdet standses og kommunen straks underrettes.

Grundvand

Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser.

Lokalplanens realisering medfører ingen væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Klimatilpasning

Klimatilpasning vil ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse i lokalplanområdet og de omkringliggende arealer.

Med undtagelse af et mindre areal i den sydlige del af lokalplanområdet, er området ikke et problemområde i forhold til oversvømmelse, som følge af den forventede stigning i nedbør, som man bør indrette sig efter i fremtiden. En terrænmodellering vil blive udført, så der ikke skabes problemer fremover.

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 14.

Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af



risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kommunen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

Lokalplanen muliggør herudover, at der kan etableres ”grønne tage”. ”Grønne tage” er tage dækket med bevoksning af græs eller sedumarter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og aflaster dermed spildevandssystemet. ”Grønne tage” medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren. Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl.

Med henvisning til kommunens klimatilpasningsstrategi (2012) opfordrer Fredericia Kommune til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet.

Tilstedeværelsen af slagger stiller imidlertid krav til evt. nedsivning af overfladevand på grunden, se afsnittet om spildevand.

Der tænkes etableret en helhedsløsning for regnvandshåndtering for hele bydelen til aflastning af spildevandssystemet. Det omfatter lokalplan 323s område og Gudekvarteret.

Ved at etablere en delvis separering, som afkobles fællessystemet, opnås at når der aflastes fra Gudekvarteret, ledes der renere vand til voldgraven end der gør i dag. Delvis separering betyder, at vejarealer og tagflader afvander ud mod vejen.

Bassinet vil blive etableret således, at eventuel olieforurening vil blive opsamlet og afspærret i bassinet.

Strandbeskyttelseslinjen

Lokalplanområdet ligger udenfor strandbeskyttelseslinjen.

Habitatdyrarter

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede.

Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV. Alle former for forsættelig indfangning eller drab på bilag IV-arter er ulovlig. Derudover er forsættelig forstyrrelse af disse arter, især i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt.

I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke umiddelbart kendskab til nogle af disse arter inden for lokalplanområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes bilag IV-arter i området eller at arterne med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af evt. byggeri m.v. laves en konkret vurdering af, om området er levested for bilag IV-arter.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Der er foretaget en screening af lokalplanen efter lovens § 3, stk. 1, nr. 3. På baggrund heraf vurderer Fredericia Kommune, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en miljøvurdering ikke er nødvendig. Miljøscreeningen er vedlagt lokalplanforslaget som bilag A.

Beslutningen om, at lokalplanen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet tager afsæt i screeningen, vedlagt som bilag, samt det faktum, at lokalplanen ikke omfatter projekter efter lovens bilag 3 og 4, og ikke ændrer anvendelse, højde eller bebyggelsesprocent væsentligt i forhold til det eksisterende plangrundlag.

Der er ikke blevet foretaget forudgående høring af eksterne myndigheder, da det blev vurderet, at der ikke var nogen myndigheder, der blev direkte berørt af beslutningen om ikke at foretage miljøvurdering.

Afgørelsen om ikke at miljøvurdere lokalplanforslaget offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.



Tekniske anlæg og forsyning

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

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet ligger inden for Fredericia Fjernvarme A.M.B.A.s forsyningsområde.

Lokalplanområdet forventes dog forsynet ved individuel varmforsyning.

Elektricitet

Lokalplanområdet forsynes med elektricitet via TRE-FORs ledningsnet.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunens Spildevandsplan.

Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Den maksimale tilladte befæstelsesgrad (der omfatter bygningernes grundareal og befæstede arealer som f.eks. vej-, parkerings- og opholdsarealer) fremgår af spildevandsplanen. Såfremt befæstelsesgraden inden for området overstiger den fastlagte værdi, skal der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet. Ved anvendelse af grønne tage er der mulighed for at optimere udnyttelsen af den maksimale befæstelsesgrad.

Ved byggeri 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 som forurenet. Hvis det imidlertid på baggrund af nærmere undersøgelser og risikovurdering kan godtgøres, at der kan etableres en nedsivningsløsning uden risiko for udvaskning af forurenede stoffer, kan der godt meddeles tilladelse til nedsivning.

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 2013-2025

Lokalplanområdet ligger i rammeområde nr. N.B.3 Boligområde ved 6. Julivej.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer angående mindstegrundstørrelsen for tæt-lav bebyggelse, der er 400 m² ifølge kommuneplanen. Lokalplanen indskærper denne til 290 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for så vidt angår, at området må anvendes til boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse og etageboliger. I forhold til kommuneplanens rammer indskærper lokalplanen dog muligheden for at bygge boliger, så der ikke kan etableres etageboliger.

Ifølge kommuneplanens bestemmelser vil det desuden være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen.

Kommuneplantillæg 12

Lokalplan 323 overholder ikke kommuneplanens bestemmelser for lokalplanlægning for så vidt angår mindstegrundstørrelse for tæt-lav bebyggelse. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg.

Der er ikke foretaget forudgående høring, da kommuneplantillægget kun angår en mindre del af kommuneplanrammen og er en mindre ændring i planens rammedel, der ikke strider mod planens principper:

- Ændringen angår minimumsgrundstørrelse for tæt-lav bebyggelse, som ændres fra 400 m² til 290 m².
- Ændringen foretages for en mindre del af rammeområde N.B.3, hvor kommuneplantillægget muliggør en typologi, som kan indpasses på stedet.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt omfattet af lokalplan 283 Boliger på stadiongrunden, som giver mulighed for et etageboligbyggeri med op til 60 lejligheder i tre etager og 10 m højde. Lokalplanen ophæves i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 323 Boliger på Stadiongrunden.

Servitutter

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

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

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

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil. (Jf. Planlovens § 42.) Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan. (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44)



Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres.

Tingslyste servitutter kan findes på www.tinglysning.dk.

I denne lokalplan er det ikke angivet, om der er specifikke servitutter, der kan aflyses i forbindelse med lokalplanen. Både eventuelle tilstandsservitutter og rådighedsservitutter, der kan være til hindring for lokalplanens realisering, vil blive søgt aflyst under forudsætning af en begæring eller samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.

Kystområder

Kystnær del af byzonen

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, ca. 700 m fra Lillebælt og er omgivet af bymæssig bebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bygningshøjden, og ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet vil ikke fremstå højere end den eksisterende, omkringliggende bebyggelse.

På den baggrund vurderes det, at der ikke vil forekomme væsentlig påvirkning af byens kystprofil, og der er derfor ikke udført visualiseringer af bebyggelsens indpasning i kystprofilen.

Museumsloven

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 Museum er blevet hørt og vurderer, at der ikke er specielle arkæologiske interesser på stedet, og vurderet ud fra tidligere jordarbejder foretaget på grunden er det tvivlsomt, om eventuelle arkæologiske fund vil kunne være velbevarede.

Kulturmiljøer

Det gamle stadion er ikke registreret som et bevaringsværdigt kulturmiljø, men grundens tidligere funktion som stadion afspejles i bebyggelsesplanen ved at vejføringen så vidt muligt følger formen på stadionets løbebane, for at fastholde en reference til stedets nyere historie.



Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzone, 700 m fra Lillebælt. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri, der vil kunne ses fra kysten.



Kulturarv og bevaring

Der er ingen bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet. Grundens tidligere funktion som stadion afspejles i bebyggelsesplanen ved at vejføringen så vidt muligt følger formen på stadionets løbebane.



Kommuneplantillæg nr. 12

Tillæg til ramme nr. N.B.3 Boligområde ved 6. Julivej Kommuneplan Fredericia 2013-21

Baggrund for kommuneplantillægget

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at regulere mindstegrundstørrelsen fra 400 m² til 290 m².

Det ønskes at etablere en bebyggelse med mulighed for 57 boliger, som udgør en helhed med et fælles fri- og opholdsareal og en vejføring, der forholder sig til grundens ovale form, der er affødt af den tidligere funktion af stadion.

Eksisterende kommuneplanramme

Karakter

Gadenavnene i den vestlige del af området er hovedsageligt navngivet efter blomsternavne, og i resten er det gudenavne, som vejene er opkaldt efter. I den tidligste bebyggelse lige uden for voldene er gadenavnene opkaldt efter byens militære fortid; Moltkesvej, Bülowvej og 6. Julivej. Her er der mange fine eksempler på villæer opført i palæstil og huse med stiltræk inspireret af Bedre Byggeskikbevægelsen. De kendetegnes ved ret store bygningskroppe med velproportionerede facader og store rene murflader, småsprossede vinduer og mange har små kviste over indgangsdøren. De små grunde ved 6. Julivej har udviklet en særlig tætliggende villabebyggelse, hvor facaderne til gaden næsten ligger i skel og tegner gaderummet. I området findes også mange fine eksempler på funkisvillaer og bungalower især på Gefionsvej. Ved 6. Julivej og Nymarksvej ligger etageboliger. Midt i området ligger det gamle stadion, som er planlagt bebygget med etagebebyggelse, Baldersparken. En stor del af området er udpeget som bevaringsværdige helheder.

Mål

Området skal fastholde sin struktur som boligområde. Karakteren af de enkelte områder med ensartet bebyggelse fastholdes. Zig-zag bebyggelsen langs 6. Julivej fastholdes som fritliggende enfamiliehuse.



 Kommuneplanramme N.B.3



Anvendelse

Boligområde, åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde.

Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen. Ud mod Egeskovvej og ved krydset 6.Julivej/Nymarksvej må der være mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte butik må max. være 200 m². Samlet må der maksimalt opføres 1000 m² nyt butiksareal i rammeområdet.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsespct. max.: 30 for åben-lav

Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav

Bebyggelsespct. max.: 60 for etageboliger

Etageantal max.: 1½ for åben-lav

Etageantal max.: 2 for tæt-lav

Etageantal max.: 3½ for etageboliger.

I mange ældre, høje villaer med enfamilieboliger er der mulighed for at indrette beboelsesrum i tagrummet over tagetagen. Dette giver en ekstra tagetage, så ejendommen i nogle tilfælde overskrider kommuneplanens rammer for etageantal, der tillader enten en etage med udnyttet tagetage eller 2 fulde etager. Kommunen er indstillet på at acceptere denne overskridelse af etageantallet, hvis bygningsreglementets krav overholdes, og bygningens ydre volumen ikke udvides.

Grundstørrelse min.: 600 m² for åben-lav

Grundstørrelse min.: 400 m² for tæt-lav boligenhed, inkl. andel i fællesareal.

Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse kan opføres som åben-lav, tæt-lav og etageboliger, såfremt der opnås en god helhedsvirkning med naboejendommene.

Etageboliger kan kun opføres som erstatningsbyggeri for eksiste-

rende etageboliger. Den store grund ved Baldersvej, hvor der tidligere var stadion, kan bebygges med boliger både i form af åben-lav, tæt-lav og etageboliger. Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.

Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

Retningsgivende parkeringskrav:

2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig.

1 p-plads pr. etagebolig.

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område, kan p-kravet nedsættes.

Retningsgivende krav opholdsarealer:

Åben-lav – bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal.

Tæt-lav og etageboligbyggeri – opholdsarealet skal være 100% af etagearealet.

Hvis der anlægges større samlede opholdsarealer, kan kravet efter nærmere vurdering nedsættes.

Bevaring

Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har høj bevaringsværdi 1–4 er markeret på kortet, og deres adresser samt de bevaringsværdige bygningers bygningsnumre er anført på bilag 1. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone



Fremtidige kommuneplanramme

Ændringer/tilføjelser til kommuneplanramme N.B.3 er markeret med rød og kursiv.

Karakter

Gadenavnene i den vestlige del af området er hovedsageligt navngivet efter blomsternavne, og i resten er det gudenavne, som vejene er opkaldt efter. I den tidligste bebyggelse lige uden for voldene er gadenavnene opkaldt efter byens militære fortid; Moltkesvej, Bülowvej og 6. Julivej. Her er der mange fine eksempler på villae opført i palæstil og huse med stiltræk inspireret af Bedre Byggeskikbevægelsen. De kendetegnes ved ret store bygningskroppe med velproportionerede facader og store rene murflader, småsprossede vinduer og mange har små kviste over indgangsdøren. De små grunde ved 6. Julivej har udviklet en særlig tætliggende villabebyggelse, hvor facaderne til gaden næsten ligger i skel og tegner gaderummet. I området findes også mange fine eksempler på funkisvillaer og bungalower især på Gefionsvej. Ved 6. Julivej og Nymarksvej ligger etageboliger. En stor del af området er udpeget som bevaringsværdige helheder. *Midt i rammeområdet ligger det gamle stadion, som muliggør en bebyggelse, der adskiller sig fra de omkringliggende bebyggelser. For at indpasse en evt. rækkehusbebyggelse på stadiongrunden, er det muligt at planlægge for grundstørrelser på min. 290 m² for stadiongrunden.*

Mål

Området skal fastholde sin struktur som boligområde. Karakteren af de enkelte områder med ensartet bebyggelse fastholdes. Zig-zag bebyggelsen langs 6. Julivej fastholdes som fritliggende enfamiliehuse.

Anvendelse

Boligområde, åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det



 Kommuneplantillæg 12



ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen. Ud mod Egeskovvej og ved krydset 6.Julivej/Nymarksvej må der være mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte butik må max. være 200 m². Samlet må der maksimalt opføres 1000 m² nyt butiksareal i rammeområdet.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsespct. max.: 30 for åben-lav
 Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav
 Bebyggelsespct. max.: 60 for etageboliger
 Etageantal max.: 1½ for åben-lav
 Etageantal max.: 2 for tæt-lav
 Etageantal max.: 3½ for etageboliger.

I mange ældre, høje villaer med enfamilieboliger er der mulighed for at indrette beboelsesrum i tagrummet over tagetagen. Dette giver en ekstra tagetage, så ejendommen i nogle tilfælde overskrider kommuneplanens rammer for etageantal, der tillader enten en etage med udnyttet tagetage eller 2 fulde etager. Kommunen er indstillet på at acceptere denne overskridelse af etageantallet, hvis bygningsreglementets krav overholdes, og bygningens ydre volumen ikke udvides. Grundstørrelse min.: 600 m² for åben-lav
 Grundstørrelse min.: 400 m² for tæt-lav boligenhed, inkl. andel i fællesareal.

Grundstørrelse min.: 290 m² for tæt-lav boligenhed, inkl. andel i fællesareal gældende for stadiongrunden.

Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse kan opføres som åben-lav, tæt-lav og etageboliger, såfremt der opnås en god helhedsvirkning med naboejendommene. Etageboliger kan kun opføres som erstatningsbyggeri for eksisterende etageboliger. Den store grund ved Baldersvej, hvor der tidligere var stadion, kan bebygges med boliger både i form af åben-lav, tæt-

lav og etageboliger. Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.

Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

Retningsgivende parkeringskrav:

2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig.

1 p-plads pr. etagebolig.

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område, kan p-kravet nedsættes.

Retningsgivende krav opholdsarealer:

Åben-lav – bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal.

Tæt-lav og etageboligbyggeri – opholdsarealet skal være 100% af etagearealet.

Hvis der anlægges større samlede opholdsarealer, kan kravet efter nærmere vurdering nedsættes.

Bevaring

Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har høj bevaringsværdi 1–4 er markeret på kortet, og deres adresser samt de bevaringsværdige bygningers bygningsnumre er anført på bilag 1. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone



Lokalplan 323

Boliger på Stadiongrunden

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



§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er,

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligområde som tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse,
- at sikre fælles fri- og opholdsarealer, og
- at sikre, at det i bebyggelsens udseende og omfang markeres, at bebyggelsen, herunder f.eks. rækkehus- eller kædehusbebyggelse, består af individuelle boliger eller boliger parvis.



§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter:

matrikel nr. 150H Fredericia Stadsjorder.

Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 3. september 2015 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

§ 2.2 Zone

Lokalplanområdet forbliver i byzone.



§ 3 Områdets anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårs boligformål.

§ 3.2

Bebyggelse må kun opføres som åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse, herunder fritliggende enfamiliehuse, dobbelt-, række- og kædehuse.

§ 3.3

Der må højst etableres 57 boliger.

§ 3.4

Fælles fri- og opholdsarealer jf. kortbilag 4, 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.

§ 3.5

Der må etableres regnvandsbassin udformet som en sø. Regnvandsbassin må etableres indenfor det fælles fri- og opholdsareal.

Ad § 3.1

Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til visse former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på det er frisør-, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed samt lignende liberale erhverv og dagpleje.



§ 4 Udstykning

§ 4.1

Grunde må udstykkes, for

- åben-lav bebyggelse: minimum 700 m² og maksimum 1399 m²
- tæt-lav bebyggelse: minimum 290 m²

- Alternativt må udstykning ske som sokkelgrunde, idet grundens skelgrænse skal følge bygningens afgrænsning med eventuelle altanfremspring. Bebyggelse på sokkelgrunde må bygges i skelgrænsen. Ved udstykning tildeles ideelle andele af områdets fælles friarealer (inkl. fælles parkerings- og opholdsarealer) til de enkelte sokkelgrunde.

§ 4.2

Ved beregning af grundens størrelse må en ligefrem proportional andel, efter de enkelte grundens størrelse, af fællesarealer (eksklusiv vejarealer) medregnes.

Ad § 4.1

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

Ad § 4.1.3

Drift og vedligehold af fælles fri- og opholdsarealer sikres ved tinglysning af en servitut herom i forbindelse med udstykningen.



§ 5 Vej, sti og parkering

Vejbetjening

§ 5.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Baldersvej, i princippet som vist på kortbilag 4.

Udlæg

§ 5.2

Veje skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 4.

Veje skal udlægges med en bredde af mindst 8,5 m.

§ 5.3

Der udlægges areal til stier i princippet som vist på kortbilag 4.

Stier skal udlægges med en bredde på mindst 3 m.

Anlæg

§ 5.4

Veje skal anlægges med kørebanebredde på mindst 5,5 m.

Kørebane skal etableres med fast belægning.

Veje skal udføres med henblik på at færdsel kun kan ske med lav hastighed.

§ 5.5

Stier skal anlægges med en bredde på mindst 2 m.

I tilfælde af at grunden ikke udstykkes, kan stier anlægges med en bredde på mindst 1½ m.

Stier etableres med faste belægninger, der egner sig til kørestol, barnevogn mv.

Vejtilslutning og overkørsel

§ 5.6

Der må ikke etableres overkørsel fra de enkelte boliggrunde til Baldersvej, i tilfælde af udstykning.

Ad § 5

Jf. Vejloven skal det konkrete vejprojekt godkendes af kommunen som vejmyndighed og Sydøstjyllands Politi, inden godkendelse af en udstykningsplan må finde sted.



§ 5 Vej, sti og parkering

Parkering

§ 5.7

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.

Ad § 5.7

Parkeringsarealer kan etableres delvis som fællesparkering for tæt-lav bebyggelse.



§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

§ 6.1

Forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.2

Der må opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer, regnvandsbassin m.v.

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. ventilationsanlæg, klimaanlæg, rør til afkast/aftræk mv. eller dele heraf skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektur og placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier.

§ 6.4

Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn, men skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

§ 6.5

Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på bygninger eller terræn, så de er synlige fra offentlige veje og stier. Paraboler må højst have en diameter på 1 m.



§ 7 Klima og miljø

§ 7.1

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

Lyskilder må, af hensyn til lysforurening, ikke være synlige fra luften.

§ 7.2

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

§ 7.3

Hvis regnvandsbassinet etableres i de fælles fri- og opholdsarealer, skal det udformes som et rekreativt element uden hegning.

§ 7.4

Bebyggelse skal placeres og udformes sådan, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for indendørs 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.

Udendørs opholdsarealer skal placeres og 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.

Ad § 7

Reducering af energiforbrug kan opnås ved brug af bygningsisolering, byggeriets indretning og passiv solvarme.



§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

§ 8.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre:

- 30 % for åben-lav bebyggelse
- 40 % for tæt-lav bebyggelse

Ad § 8.1

Ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må en ligefrem proportional andel, efter de enkelte grundenes størrelse, af fællesarealer (eksklusiv vejarealer) medregnes.

§ 8.2

Bebyggelse må opføres i:

- højst 1½ etage for åben-lav bebyggelse
- højst 2 etager for tæt-lav bebyggelse

§ 8.3

Boligbebyggelse må have en maksimal højde på 8,5 m.

Garager/carporte og andre småbygninger må have en maksimal højde på 2,5 m.

§ 8.4

Garager/carporte og andre småbygninger må højst have et samlet maksimalt areal på

- 35 m² pr åben-lav bolig.
- 20 m² pr tæt-lav bolig.

§ 8.5

Fælles miljøstation, andre tekniske anlæg og udendørs oplag må udføres med en maksimal højde på 1,80 m.

§ 8.6

Bebyggelse må sammenbygges i naboskel indenfor lokalplanområdet som række-, kæde- eller dobbelthuse.

§ 8.7

Boligbebyggelse må kun placeres indenfor byggefeltene, jf. kortbilag 4.



Garager/carporte og andre småbygninger må placeres udenfor byggefeltene i tilknytning til boligerne efter en samlet plan.

§ 8.8

Fælles miljøstation, andre tekniske anlæg og udendørs oplag må ikke placeres indenfor det fælles opholdsareal jf. kortbilag 4 (grøn signatur).

Regnvandsbassin må etableres indenfor det fælles fri- og opholdsareal.

§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 9.1

Bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen.

§ 9.2

Boligernes facader eller facader på to boliger parvis skal forskydes i forhold til hinanden.

§ 9.3

Der må ikke opføres overdækkede terrasser, udestuer og lignende indenfor lokalplanområdet.

§ 9.4

Facader skal fremstå med blank mur, vandskurede eller pudsede overflader. Mindre bygningsdele kan udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.

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

§ 9.5

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarve, eller i farver blandet af hvidt og sort, eller i jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød og dodenkop) eller disse farvers blanding med hvidt eller sort og tilpasset den samlede bebyggelse.

§ 9.6

Træbeklædte bygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger eller udføres som for eksempel bjælkehuse af fuld-tømmer.

Ad § 9.2

Ved forskydning af boligernes facader / facader på boliger parvis fremstår de som selvstændige enheder og giver et varieret og spændende uderum at bevæge sig i.

Ad § 9.3

Bestemmelsen skal hindre en forringelse af lysindfaldet i boligerne og være med til at fastholde boligbebyggelsen som en arkitektonisk helhed.

Ad § 9.4

Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.



§ 9.7

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materiale med glanstal/reflektionsværdi på over 10.

Solenergianlæg, som overskrider glanstal/reflektionsværdi på 10, skal være antirefleksbehandlede.

§ 9.8

Udendørs oplag og miljøstationer skal afskærmes, så det ikke er synligt fra offentlige veje, stier og fællesarealer.

§ 9.9

Tage må udføres som grønne tage.

Ad § 9.9

"Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedum-arter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og aflaster dermed spildevandssystemet. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren. Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl.



§ 10 Ubebyggede arealer

§ 10.1

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

§ 10.2

Der skal etableres fælles opholdsarealer med et samlet areal på mindst 1.500 m² i lokalplanområdet, i princippet som vist på kortbilag 4.

Heraf må højst 600 m² etableres som regnvandsbassin.

§ 10.3

Hegning langs lokalplangrænsen skal være som hæk eller være sammensat af forskellige typer buske og træer af arter, der er hjemmehørende i den danske natur.

Beplantning i skel og/eller mellem boliggrunde skal holdes i en højde, som ikke overstiger 1,80 m.

§ 10.4

Fælles fri- og opholdsarealer, jf. kortbilag 4, skal fremstå grønne og beplantet med arter af løvfældende træer og buske, der er hjemmehørende i den danske natur.

De fælles fri- og opholdsarealer må indrettes til lege- og sportsområde.

Regnvandsbassinet skal udformes, så det fremstår som en sø og være uden indhegning.

§ 10.5

Der må ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur jf. Naturstyrelsens liste over invasive arter.

Ad § 10.3

Eksisterende beplantning må bevares som afgrænsning af lokalplanområdet.



§ 11 Skilte og markiser

§ 11.1

Opsætning af skilte må kun ske med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 11.2

Skiltning for virksomheder må ikke udføres med et større samlet areal end svarende til maksimalt et A4 ark (21 x 29,5 cm) for hver virksomhed, og må kun opsættes på egen grund.

§ 11.3

Tekst på skilte må kun indeholde navn, branche, symboler eller loger for de erhverv, som findes i boligen.



§ 12 Terrænregulering

§12.1

Anlægsfase

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder udføres terrænregulering i det V2-kortlagte område, skal denne ske i overensstemmelse med de vilkår, der er fastsat i en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.

Der må udføres terrænregulering i et omfang, så terrænet bringes i niveau med det omgivende terræn.

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

12.2

Efter jordarbejderne jf. § 8-tilladelsen fra Jordforureningsloven i anlægsfasen er udført, gælder følgende:

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til terrænet, som reguleret i forhold til § 8-tilladelsen, jf. § 12.1.

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

I en afstand mellem 0,5 m til 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering have en jævn hældning, som vist på principskiten.

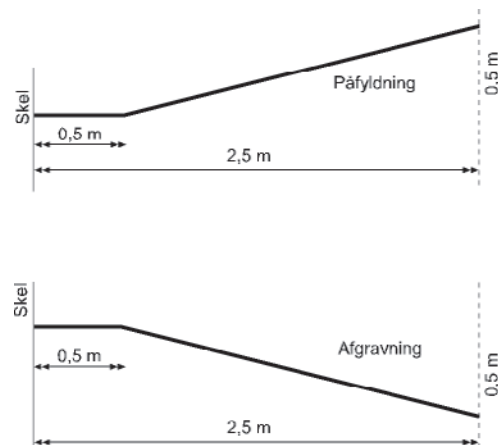
§ 12.3

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

§ 12.4

Til udligning af eventuel terrænforskel mellem vej/sti og eksisterende terræn kan der reguleres med mere end +/- 0,5 m, hvis det er nødvendigt for at give en jævn hældning på maksimalt 1:4. Ramper må dog maksimalt etableres med hældning på 1:20.

Ad § 12.2



§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- § 13.1
der er meddelt tilladelse efter Jordforureningslovens § 8,
- § 13.2
de i § 5 nævnte veje til betjening af den ny bebyggelse er etableret,
- § 13.3
de i § 10.2 nævnte fælles fri- og opholdsarealer er etableret,
- § 13.4
bebyggelsen er tilsluttet kollektiv el-, kloak- og vandforsyning,
- § 13.5
de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret,
- § 13.6
der er etableret støjdæmpende foranstaltninger i nødvendigt omfang for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav.

Ad § 13.3

Etablering af beplantning må afvente den førstkomende vækstsæson efter byggeriets opførelse.



§ 14 Grundejerforening

§ 14.1

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

§ 14.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af de udstykkede grunde er solgt.

§ 14.3

Ved bebyggelse på storparceller fungerer andels-/ejerforening som grundejerforening og repræsenterer lokalplanområdet i tilfælde af sammenslutning med andre grundejerforeninger.

Hvis grunden ikke udstykkes, oprettes ejerforening senest når halvdelen af boligerne er solgt.

§ 14.4

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder også fællesveje, stier og fællesanlæg.

§ 14.5

Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje, -stier og -anlæg.

§ 14.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal sendes til kommunen til orientering.

§ 14.7

Kommunen kan forlange, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboer, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.



§ 15 Servitutter

§ 15

Servitutter, som er i strid med lokalplanens formål eller indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanen, og som kan hindre lokalplanens gennemførelse, skal søges afløst.



§ 16 Ophævelse af lokalplan

§ 16

Lokalplan nr. 283, Boliger på stadiongrunden, vedtaget af Fredericia Byråd d. 26. november 2007, aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne, lokalplan 323.



§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

§ 17.1

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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

Eksisterende lovlige forhold

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

Handlepligt

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

Dispensationer

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

Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Ny lokalplan

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

Servitutter

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

Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de

specifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 16)

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

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil. (Jf. Planlovens § 42.) Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan. (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44)

Ekspropriation

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Byrådet ekspropriere (jf. Planlovens § 47)



Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd

1. februar 2016

Jacob Bjerregaard
Borgmester

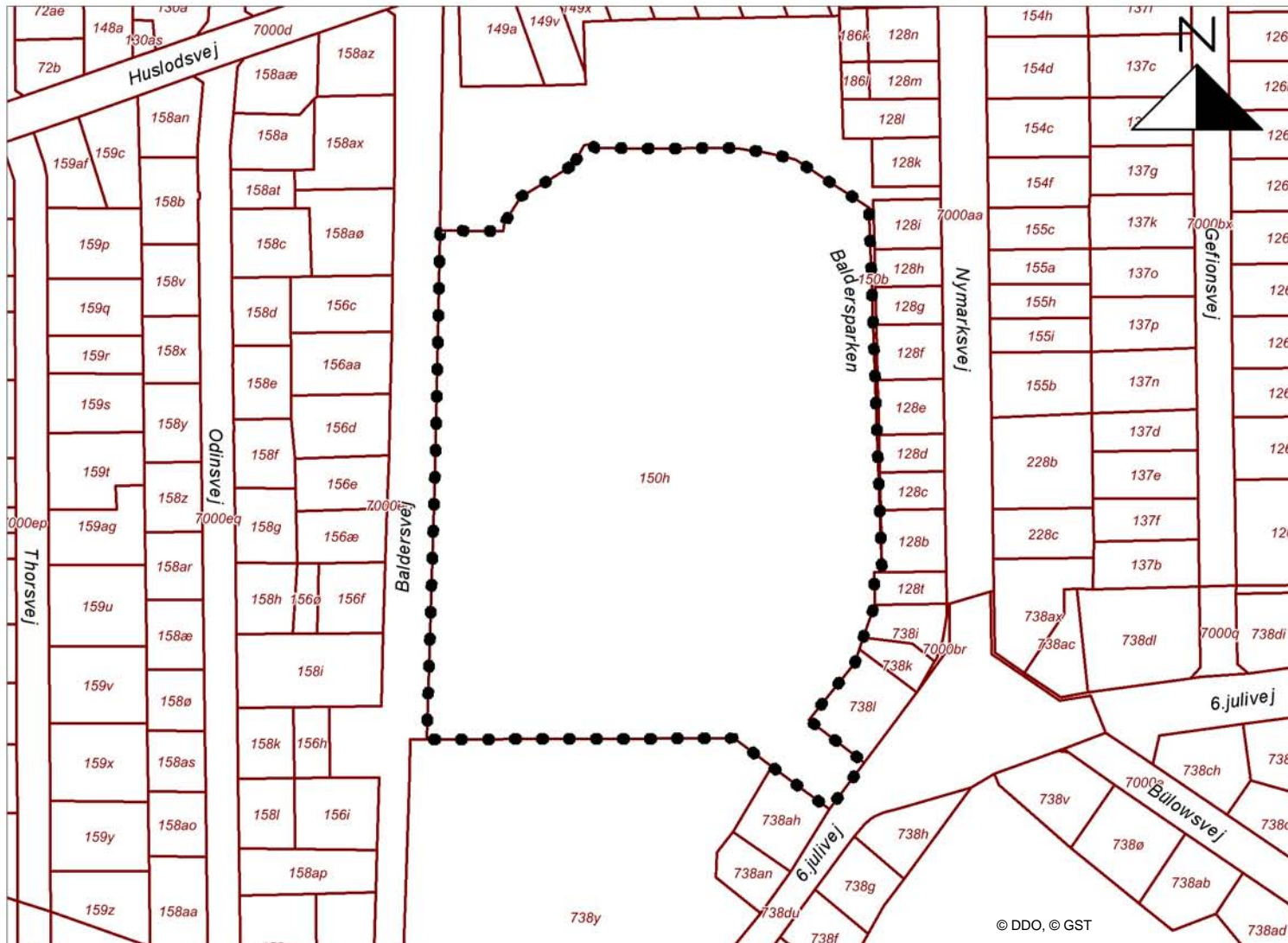
Michael Holst
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Marikelskel



Dato: 3. september 2015



© DDO, © GST



Kortbilag 2 - Luftfoto



Signaturforklaring

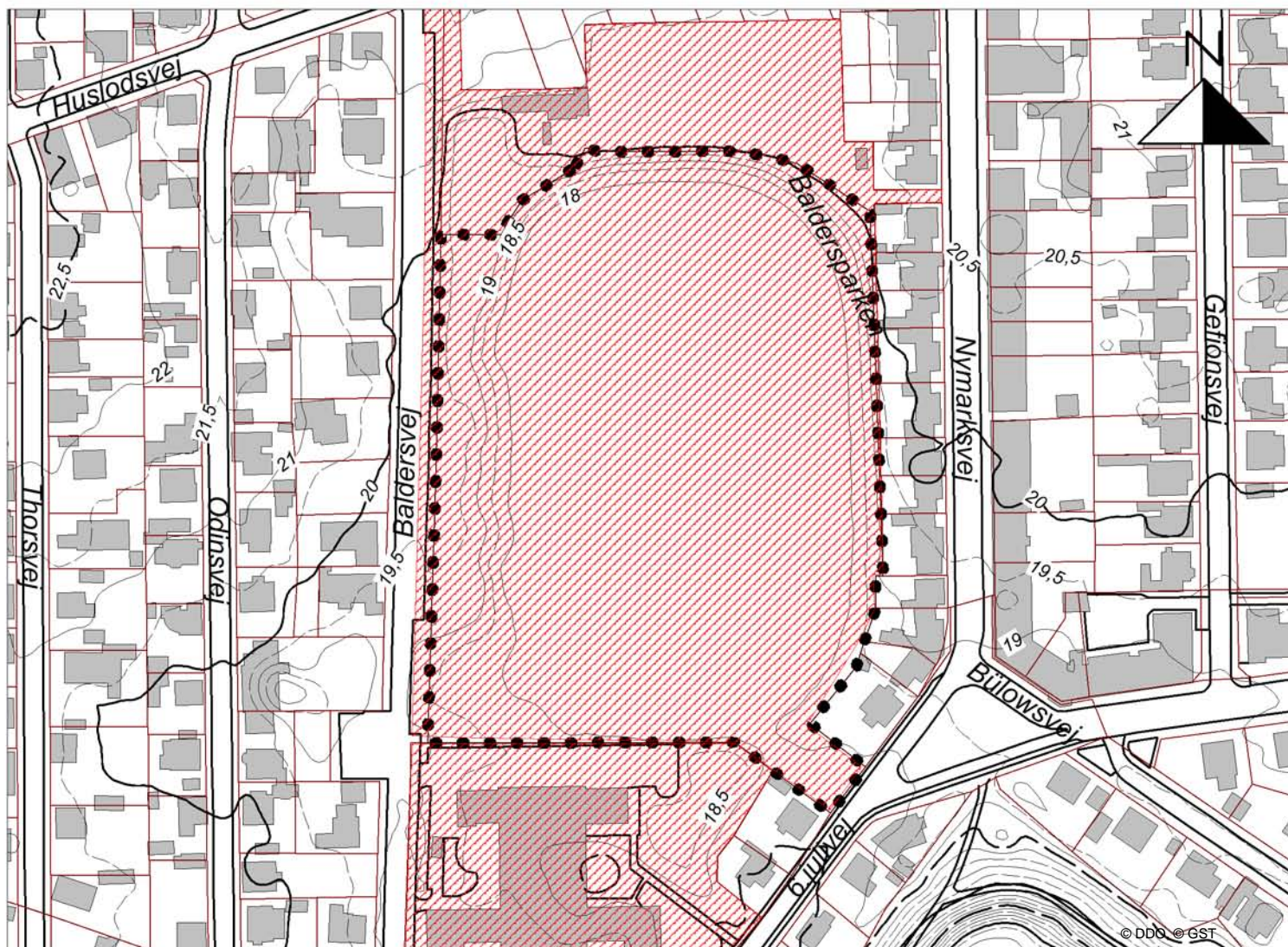






Dato: 3. september 2015



Kortbilag 3 - Eksisterende forhold

Signaturforklaring



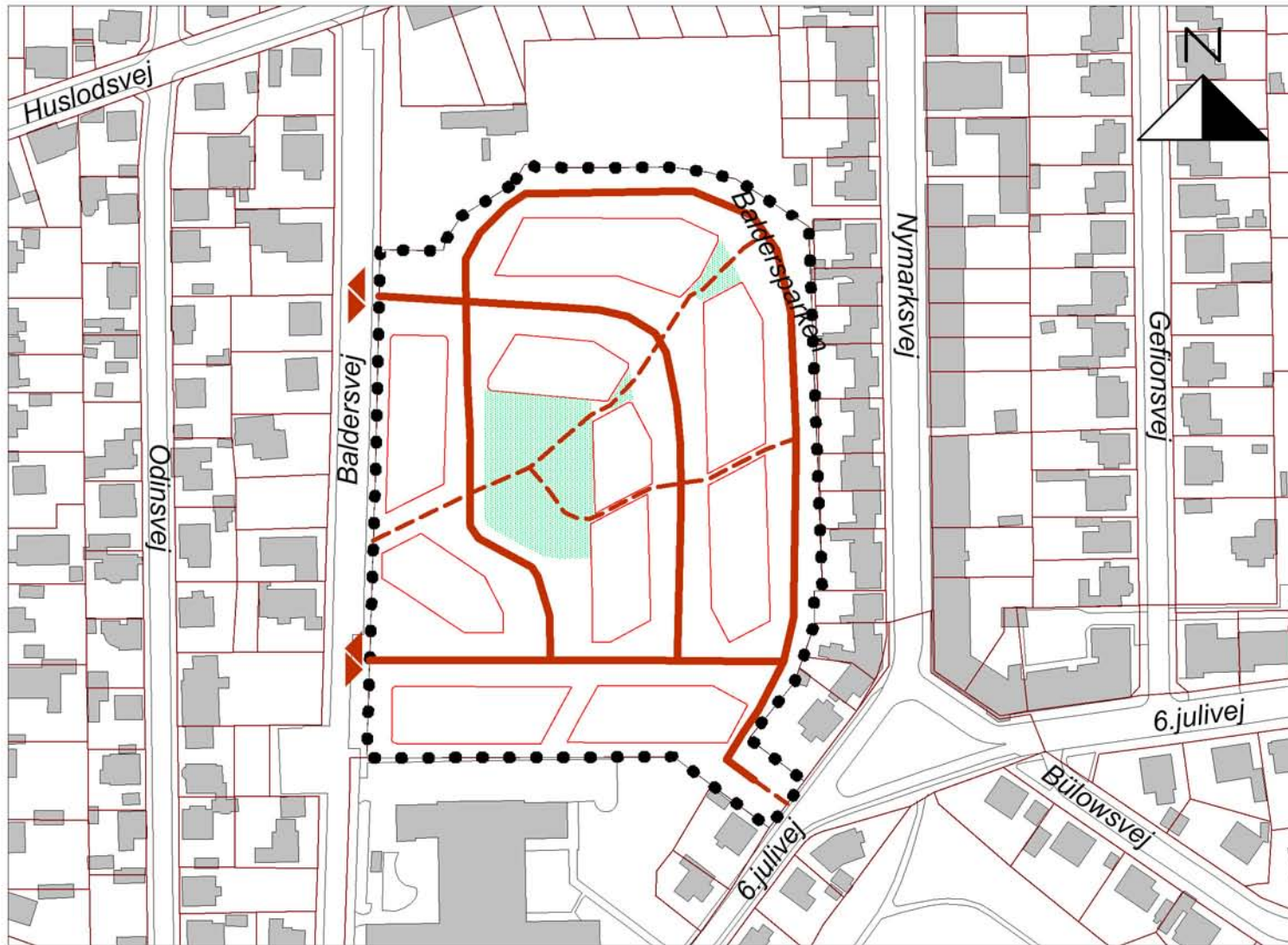
-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelskel
-  Vejkant
-  Jordforurening - V2

Dato: 3. september 2015

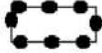

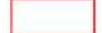




0 100 meter




Kortbilag 4 - Fremtidige forhold



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Vejkant
-  Byggefelt
-  Fælles opholdsareal
-  Ny vej
-  Ny sti
-  Vejadgang

Dato: 8.1 2016.

© DDO, © GST



Plan nr.:	323 Boliger på Stadiongrunden
Tekst:	Lokalplanen udlægger området til boligformål og skal muliggøre etablering af tæt-lav og løn-lav bebyggelse herunder rækkehusbebyggelse med tilhørende fælles fri- og opholdsarealer. Konkret arbejdes der med at muliggøre opførelse af 42 boliger á ca. 121 m ² , 15 boliger á 110 m ² . Bebyggelsen ønskes opført i op til to etager med en bebyggelsesprocent på højst 30. Området er i dag omfattet af lokalplan 283. Den eksisterende lokalplan muliggør opførelse af etageboliger i op til 3 etager, svarende til ca. 60 boliger og sikrer, at området etableres med en grøn, løn karakter med spændende friarealer.

Skema status		Dato	Udfyldt af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A			
Team Plan	B	7.8.15	TEEK/TETO	
Miljøvurderingsgruppen	C	19.8.2015		
Rev. af projekt	D			

Bilag A. Miljøoplysningskema						
Planens Indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektsansøger – suppleret med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
Befolkning og sundhed						
Indendørs støjpåvirkning				x		Boliger er sandsynligvis mere stille end et stadion, da det var i fuld funktion. Miljøstyrelsens vejledende krav om indendørs støjpåvirkning vil blive overholdt
Sundhedstilstand			x			
Svage grupper (f.eks. handicappede)			x			Boligene gøres handicapvenlige
Fritids/illurekreative interesser			x			
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			x			
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)						
Dyreliv					x	Undersøges nærmere
Planteliv					x	Undersøges nærmere. Området er ikke plejet igennem en årrække, hvorfor der er ved at indfinde sig forskellige planter.
Sjældne, udryddelsestruede el.						

Bilag A. Miljøoplysningskema						
Planens Indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektsansøger – suppleret med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
fredede dyr, planter el. naturtyper					x	Området er muligt leverest for stor vandsalamander, mærkfriben, vandflegemus og sydflegemus.
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	x					
Økologiske forbindelseslinier	x					
Beskyttede naturtyper	x					
Beskyttede vandløb	x					
Grønne områder	x					
Bygge- og beskyttelseslinier	x					
Bkovrejsningskovedlægning	x					
Fredninger	x					
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi			x			
Geologiske særpreg			x			
Jordforurening			x			Området er kortlagt på V2. Etablering af boliger i området vil kræve en tilladelse efter jordforureningslovens § 8.
Risiko for brudning			x			
Jordhåndtering/flytning			x			Der udarbejdes jordhåndteringsplan, hvis jorden skal flyttes væk fra området
Vand						
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			x			
Udladning af spildevand			x			Sker til etableret system på baggrund af en tilladelse fra kommunen.
Grundvandsforhold			x			Der er ingen indvindingsinteresser i området.
Risiko for brudning af grundvandsressourcen			x			En realisering af projektet forudsætter en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 samt en



Bilag A. Miljøoplysningschema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektsansøger – suppleret med kommunens egne oplysninger)	Ikke rele vant	Meget v indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
						godkendt jordhåndteringsplan.
Trafik						
Trafikforøgelse/belestning			x			Etablering af boliger i området vil medføre en øget trafik i forhold til det der er i dag, hvor området ligger ubenyttet hen. Set i forhold til hvad den eksisterende lokalplan giver mulighed for (0-alternativet), er stigningen i trafikken til sammenligning, ikke væsentligt afvigende.
Støj			x			Det må forventes, at der også vil være biltrafik til stadion, ligesom der kommer biltrafik til boligområdet. Etablering af boliger i området vil medføre en øget trafik i forhold til det der er i dag, hvor området ligger ubenyttet hen. Set i forhold til hvad den eksisterende lokalplan giver mulighed for (0-alternativet), er stigningen i trafikken til sammenligning og dermed støjpåvirkningen, ikke væsentligt afvigende.
Energiforbrug			x			
Sikkerhed			x			Stigningen i trafikken vil påvirke det lokale trafiknet og dermed trafikikkerheden. Opførelse af bebyggelse vil kræve en sikkerhedsmæssig godkendelse af politiet, hvorved der vil blive taget højde for sikkerheden.
Risiko for ulykker			x			Jf ovennævnte.
Luft						
Luftforurening (støv og andre emissioner)			x			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		x				

Bilag A. Miljøoplysningschema						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektsansøger – suppleret med kommunens egne oplysninger)	Ikke rele vant	Meget v indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
Støj (ekskl. trafik)						
Støj			x			
Vibrationer			x			
Klimatiske faktorer						
Eventuel påvirkning af klima			x			
Kulturarv						
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger	x					
Kirker	x					
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x					
Resourcer og affald						
Arealforbrug				x		Området er udlagt til boligformål (N.B.3) i Kommuneplan 2013 – 2025. Følgende bestemmelser gælder for områdets indretning: Bebyggelses% max.: 30 for åben-lav Bebyggelses% max.: 40 for tæt-lav Bebyggelses% max.: 60 for etageboliger Etageantal max.: 1½ for åben-lav Etageantal max.: 2 for tæt-lav Etageantal max.: 3½ for etageboliger. Området er desuden omfattet af lokalplan 283 der tillader etageboligbebyggelse i op til 3 etager.
Energiforbrug (ekskl. trafik)			x			
Vandforbrug			x			
Produkter, materialer, råstoffer			x			Bygger meget nyt. Planlægningens realisering medfører, at der i anlægsfasen anvendes råstoffer og materialer til bygninger og anlæg i området.



Bilag A. Miljøoplysningskema						
Planens Indvirkning på miljøet, jf. lovens § 7 stk. 2 og bilag 1						
(udfyldes af projektsøger – suppleres med kommunens egne oplysninger)	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke afklaret	Bemærkninger
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X			
Affald, genanvendelse			X			Affald håndteres i henhold til kommunens gældende regulativ.
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk				X		
Lys og/eller refleksioner			X			
Sikkerhed						
Kriminalitet				X		Boligbebyggelse gør, at der er opsyn med området.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning			X			
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold				X		Muliggør at blandt andet ældre fra områdets vilkår kan flytte lokalt til mindre bolig.
Påvirkning af emnevislv				X		Øger formløbentlig tilflytning til byen og dermed kundegrundlag.

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

Konklusion

Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om Lokalplan 323's påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplan 323 er blevet screenet i forhold til biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder lokker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Forslag til 323 vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet

Bilag B. Miljøscreeningskema	
Lokalplanforslag nr.: 323 Boliger på Stadiongrunden	Dato: 12. august 2016/TETO
Vurdering i forhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer Jf lovbek. Nr. 838 af 3. juli 2013	
Kan planen påvirke et Natura 2000 område væsentligt? – NEJ	
Er planen omfattet af bilag 3 eller 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer? – NEJ	
Kan planen medføre en væsentlig påvirkning af miljøet? – NEJ	

Lokalplan 323

Fornålet med lokalplanen er at udlægge området til boligformål og skal muliggøre etablering af tæt-lav og åben-lav bebyggelse herunder rækkehusbebyggelse med tilhørende fælles fri- og opholdsarealer. Konkret arbejdes der med at muliggøre opførelse af 42 boliger á ca. 212 m², 15 boliger á 110 m². Bebyggelsen ønskes opført i op til 3 etager med en bebyggelsesprocent på højst 30.

Ekstisterende planområder

Området er omfattet af lokalplan 283. Den eksisterende lokalplan muliggør opførelse af etageboliger i op til 3 etager, svarende til ca. 60 boliger og skrur, at området etableres med en grøn, åben karakter med spændende fritarealer.

Kan planen få væsentlig indvirkning på miljøet? Jf. lovens § 4 stk. 2 og lovens bilag 2					
	Ja	Nej	Mindre	Ikke	Bemærkning
Planens karakteristika					
omfang af afledte projekter/aktiviteter		X			Planen danner grundlag for et projekt som ikke påvirker miljøet væsentligt i forhold til 0-alternativet (Lokalplan 283)
Danner planen grundlag for projekter i et sådant omfang, at dette bør miljøvurderes?		X			
Indfyldelse på andre planer		X			Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025
Har planen indfyldelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?		X			
relevans for fremme af bæredygtighed	X				Planen giver mulighed for at etablere klimatilpassede løsninger for håndtering af regnvand
Vil planen fremme bæredygtige tiltag indenfor klima- og energiområdet?	X				
Miljøproblemer af relevans for planen			X		Området er i dag kortlagt på Vidensniveau 2. En realisering af de
Vil en realisering af planen medføre			X		



en forbedring eller en forringelse af miljøet?					muligheder som Lokalplan 323 vil give mulighed for, hvis således kun kunne lade sig gøre, på baggrund af en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8. Ugeså vil flytning af jord ud af området kun kunne ske på baggrund af en godkendt jordhåndteringsplan.
relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning <i>Har en realisering af planen relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning? (fx miljøbeskyttelsesloven, jordforureningsloven, naturbeskyttelsesloven, m.m.).</i>		x			
Kendetegn ved Indvirkningen og det område, der kan blive berørt					
sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet <i>Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?</i>			x		
Kumulative kærter <i> giver planen samlet set anledning til en væsentlig indvirkning på miljøet? (kumulative kærter)</i>	x				
grænseoverskridende kærter <i>Påvirker planen geografisk set et stort område eller en stor befolkningsgruppe?</i>	x				
faren for menneskers sundhed og miljøet <i>Medfører en realisering af planen fare for menneskers sundhed og miljøet?</i>	x				
geografiske udstækning og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt <i>Påvirker planen geografisk set et stort område eller en stor befolkningsgruppe?</i>			x		
særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv <i>Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv indenfor det område, som planen omfatter?</i>		x			

overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier <i>Giver en realisering af planen anledning til uledninger der overskrider miljøkvalitetsnormer eller grænseværdier?</i>		x			
Intensiv arealudnyttelse	x				
beskyttede områder, nationalt/internationalt <i>Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan?</i>		x			

Konklusion på baggrund af vurdering i forhold til lovens § 3 og bilag 2							
	Ja	Nej	§ 3 stk. 1 nr. 1	§ 3 stk. 1 nr. 2	§ 3 stk. 1 nr. 3	§ 3 stk. 2	Bemærkning
Planen skal miljøvurderes		x					
<p>Samllet konklusion: Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om Lokalplan 323's påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.</p> <p>Lokalplan 323 er blevet screenet i forhold til biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.</p> <p>Forslag til 323 vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.</p>							





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

fredericia.dk
kommunen@fredericia.dk
tlf: 72 10 70 00