

FREDERICIAKOMMUNE



Lokalplan 341

Boliger ved Nymarksvej

Kommuneplantillæg 13

Maj 2016

**FORSLAG**  
Offentliggjort 22. juni 2016  
I høring frem til 17. august 2016



# Indholdsfortegnelse

<b>Hvad er en lokalplan?</b>	3	<b>Bilag</b>	
<b>Redegørelse</b>		Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	39
Lokalplanens baggrund og formål	4	Kortbilag 2 - Luftfoto	40
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5	Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	41
Lokalplanens indhold	6	Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	42
Forhold til anden planlægning og lovgivning	9	Bilag A - Miljøscreening	43
<b>Kommuneplantillæg 13</b>	12	Bilag B - Servitutredagørelse	46
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	16		
§ 1 Lokalplanens formål	17		
§ 2 Område- og zonestatus	18		
§ 3 Områdets anvendelse	19		
§ 4 Udstykning	20		
§ 5 Vej, sti og parkering	21		
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	23		
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	25		
§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden	27		
§ 9 Ubebyggede arealer	29		
§ 10 Skilte	30		
§ 11 Terrænregulering	31		
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	32		
§ 13 Grundejerforening	33		
§ 14 Servitutter	35		
§ 15 Ophævelse af lokalplan	36		
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	37		
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	38		



# 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 afsnittet "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold samt lokalplanens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning.

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere, samt lokalplanens retsvirkninger.



## Lokalplanens baggrund og formål

Fredericia Kommune har i 2015 solgt ejendommen Nymarksvej 141 til en privat bygherre. Arealet har været anvendt til kommunal daginstitution med tilhørende naturarealer. Da denne nu er lukket, er det ønsket at udvikle området til boligformål. Den ændrede anvendelse medfører at en del af arealet skal overføres til en kommuneplanramme, der muliggør opførelse af boligbebyggelse, og at der skal udarbejdes en lokalplan.

Lokalplanen har til formål at sikre retningslinjer for en fremtidig anvendelse som boligområde.

Området planlægges så der gives mulighed for opførelse af enten tæt-lav boliger eller åben-lav boliger i op til to etager.



## Lokalplanområdet og dets omgivelser

Denne lokalplan gælder for et område beliggende vest for Nymarksvej i vejens nordlige ende.

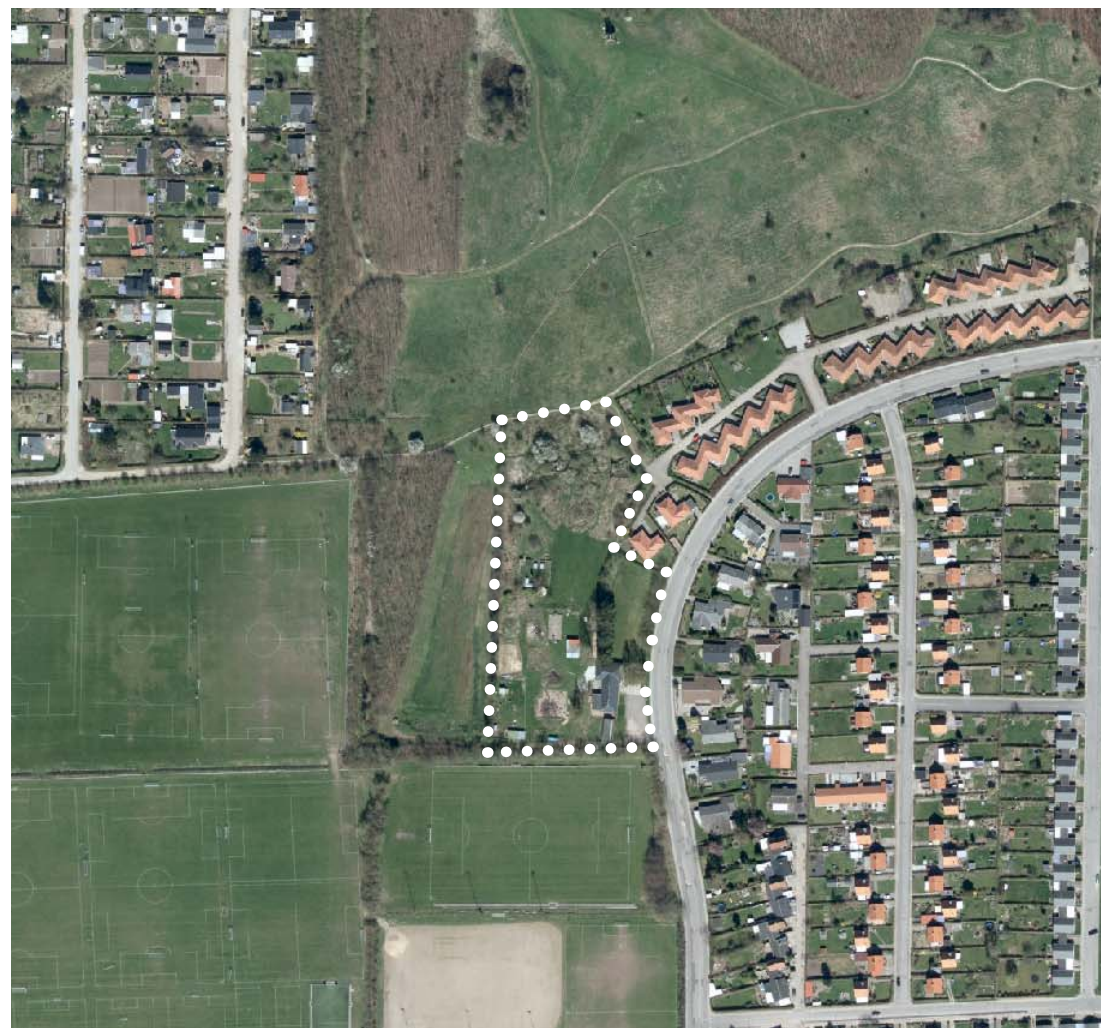
Lokalplanområdet omfatter en del af matr. nr. 40af Fredericia Kobbeltorpe, og dækker et areal på i alt ca. 12.500 m<sup>2</sup>. Lokalplanområdet ligger i et lettere kuperet terræn, som falder mod nord og vest med en højdeforskel på ca. 4 m fra højeste punkt, kote 25,5, til laveste punkt, kote 21,5.

Arealet er beliggende i byzone, og har tidligere været anvendt til kommunal daginstitution. På ejendommen ligger en bygning opført i 1971. Udover bygninger er der på grunden flere skure, indhegninger mv. og en del kratbevoksning.

Lokalplanområdet afgrænses af Nymarksvej og en eksisterende tæt-lav boligbebyggelse mod nordøst, et stort rekreativt område mod nord, et regnvandsbassin mod vest og et idrætsanlæg mod syd. Øst for Nymarksvej ligger et større område med åben-lav bebyggelse.

Nymarksvej er en meget benyttet forbindelse mellem den nord-østlige del af byen og centrum. Trafiksikkerhedsmæssigt har Nymarksvej været en udfordring, indtil der for ca. 5 år siden blev anlagt cykelstier i begge sider af vejen.

Lokalplanområdets afgrænsning og de nuværende matrikelgrænser er vist på kortbilag 1.



Lokalplanområdet, omkranset af en punkteret linje, og de nærmeste omgivelser

# Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle området til boligområde. Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning og omfang, som skal sikre bebyggelsens tilpasning til landskabet og de omkringliggende bebyggelser.

## Anvendelse og udstykning

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af enten tæt-lav bebyggelse eller åben-lav bebyggelse. Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse må området fastholdes som én storparcel eller udstykkes til grunde på min. 300 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten ved tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 40. Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse må området udstykkes til grunde på minimum 700 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Ny bebyggelse må maksimalt opføres i to etager og med en maksimal højde på 7,5 m.

## Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nymarksvej, hvortil der må etableres maksimalt to overkørsler til forsyning af lokalplanområdets boligveje. Boligvejene anlægges med et 5,5 m bredt areal med kørefast belægning. Det belagte areal skal anvendes til blandet færdsel af både bilister, cyklister og gående. Boligvejene skal udformes og indrettes til en maksimal hastighed på 30 km i timen, og der skal etableres vendemulighed for køretøjer størrelsesmæssigt svarende til en renovationsvogn. Rabatterne langs boligvejene skal tilsås med græs og der kan plantes grupper af stauder, buske eller vejtræer, dog under hensyntagen til oversigtsforhold. Det samlede vejudlæg bliver 8,5 meter bred inkl. rabatter.

Der er langs grundens sydligste skel udlagt en privat fællesvej for at give adgang til matr. 40aæ, hvorpå der ligger et regnvandsbassin. En evt. omlægning af udlægget vil ske i forbindelse med godkendelse af vejprojektet for lokalplanområdet. Da vejen skal sikre forsyningsse-



Skitse der viser en mulig indretning af lokalplanområdet.



skabet adgang til at servicere regnvandsbassinet, skal der etableres en 5 meter bred kørevej med adgang fra lokalplanområdets syd-vestligste hjørne. Kørevejen kan evt. anlægges i græsarmring eller lignende grøn belægning.

Der skal etableres en stiforbindelse til det rekreative område nord for lokalplanområdet. Stier skal etableres med et udlæg på 3 meter, og anlægges med en trædefast belægning i en bredde af 2 meter.

Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund. Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der etableres parkeringsareal svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig, evt. delvist på egen grund og delvist som fælles parkering inden for lokalplanområdet.

Alle færdselsarealer indrettes så vidt muligt under hensyn til bevægelseshæmmede.

Det tilstræbes at undgå trafi kbarrierer i terræn (høje kantsten, trapper m.v.) jf. i øvrigt DS-håndbog "Udearealer for alle".

### **Bebyggelsens omfang, placering og udformning**

Det er ønsket at skabe et på en gang varieret og sammenhængende område. Lokalplanen indeholder derfor stramme krav til materialevalg, mens den arkitektoniske udformning af bygningskroppen er mere åben.

Lokalplanområdet har et skrånende terræn, som falder ca. 4 meter fra øst mod nord og vest. Det er ønsket at der skabes en arkitektur, der forholder sig til, og følger sig smukt ind i, terræn og landskab. Lokalplanen indeholder derfor krav om, at terrænfald optages i bebyggelsen, og der gives ikke mulighed for at terrænregulere med mere end 0,5 m (+/-) i forhold til eksisterende terræn.



*Adgangsvejen til regnvandsbassinet mod vest*

### Grønne områder, fri- og opholdsarealer

På områdets ubebyggede arealer kan der etableres mindre anlæg til legeplads, bålplads, fælles terrasse eller lignende. Herudover skal de ubebyggede arealer ved områdets færdiggørelse henligge i græs, evt. med træer og buske, dog indrettet således, at arealerne er egnede til ophold.

Hvis området etableres med tæt-lav bebyggelse, skal der anlægges et sammenhængende og attraktivt beliggende opholdsareal. Med attraktiv beliggenhed menes, at det skal være placeret centralt i forhold til bebyggelsen så det bliver et sted, hvor man naturligt mødes og samles. Ifølge kommuneplanen skal opholdsarealet for tæt-lav boligområder have et omfang svarende til 100% af etagearealet, men kravet kan lempes som følge af nem adgang til skov, strand, parkanlæg, pladser gågader havnepromenader og lignende. I det konkrete tilfælde ligger lokalplanområdet i direkte forbindelse med et stort rekreativt område med bakker, søer, skovbeplantning og fugleudkigstårn. Derfor er kravet til fælles opholdsarealer reduceret til, at det omfangsmæssigt skal svare til minimum 5% af lokalplanområdets areal.

### Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at tilslutning af spildevand, vand- og elforsyning, samt etablering af veje, eventuelle fælles parkeringspladser og fælles opholdsarealer skal være sket, før ibrugtagning af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.



*Udsigt fra grunden mod det rekreative område mod nord.*





## Forhold til anden planlægning og lovgivning

### Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdets østligste del ligger i rammeområde N.B.4 – Boligområde ved Randalsvej, og den vestligste del ligger i rammeområde N.R.2 – Rekreativt område ved Randal Skov og Nyskov.

Lokalplanen er, for den østligste dels vedkommende, ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for så vidt angår minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav bebyggelse. Kommuneplanen foreskriver en minimumsgrundstørrelse på 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse, mens der i lokalplanen tillades en minimumsgrundstørrelse på 300 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen er, for den vestligste dels vedkommende, heller ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Rammeområde N.R.2 foreskriver en anvendelse til naturområde, rekreativt område, skovbrug, landbrug og kolonihaver, og området skal friholdes for ny bebyggelse.

Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg, som giver mulighed for at anvende hele området til boligformål og fastlægger en minimumsgrundstørrelse for tæt-lav boligbebyggelse på 300 m<sup>2</sup>.

### Kommuneplantillæg nr. 13

Kommuneplantillæg nr. 13 overfører den vestligste del af lokalplanområdet fra kommuneplanramme N.R.2 til rammeområde N.B.4, og fastlægger en minimumsgrundstørrelse for tæt-lav boliger på 300 m<sup>2</sup>.

I Kommuneplan 2013 – 2015 er arealet udlagt til rekreative formål (N.R.2), og bestemmelserne i denne kommuneplanramme giver ikke mulighed for at anvende området til boligformål. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune, der ledsager lokalplanen. Kommuneplantillæggets formål er at overføre et areal på ca. 7200 m<sup>2</sup> fra rammeområde N.R.2 til rammeområde N.B.4, hvis rammebestemmelser bl.a. gør det

muligt at anvende området til boligformål.

Inden udarbejdelse af kommuneplantillægget og lokalplanen har et debatoplæg om overførelse af området fra rammeområde N.R.2 til rammeområde N.B.4 været sendt i foroffentlighed. Der er i forbindelse hermed ikke indkommet bemærkninger.

Rammeområde N.B.4 har følgende anvendelsesbestemmelser: 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. Erhvervsformål er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen.

### Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er, ved udarbejdelsen af denne lokalplan, omfattet af Lokalplan 109 – Område til boliger og offentlige formål ved Nymarksvej. Lokalplan 109 udlægger en del af nærværende lokalplanområde til offentlige formål/ institutionsformål i form af fritidsinstitution, boinstitution og lignende. Denne del af lokalplan 109 ophæves i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 341 – Boligområde ved Nymarksvej.

### Kystområder

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, ca. 1,5 km fra kysten ud mod Lillebælt og er omgivet af bymæssig bebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bygningshøjden og ny bebyggelse inden for lokalplanområdet vil ikke overstige højden på den eksisterende, omgivende 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.



### Klimatilpasning

Klimatilpasning vil ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse i lokalplanområdet og de omkringliggende arealer. Med undtagelse af et mindre areal i den syd-vestlige del af lokalplanområdet, er området ikke et problemområde i forhold til oversvømmelse, som følge af den forventede stigning i nedbør.

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.

### Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke omfattet af drikkevandsinteresser, og udviklingen af området til boligformål medfører ingen væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

### Vandforsyning

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

### Afledning af spildevand og regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes spildevandsplan og ny bebyggelse i området skal tilsluttes Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen.

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

Den maksimalt tilladte befæstelsesgrad for området, hvilket omfatter det samlede bebyggede og befæstede areal, fremgår af spildevandsplanen. Hvis befæstelsesgraden inden for området overskrides skal der, inden for lokalplanområdet, etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af regnvand.

Løsninger til forsinkelse eller tilbageholdelse af regnvand er eksem-

pelvis etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation), anlæggelse af faskiner og regnvandsbassiner, og anvendelse af belægningsmaterialer, der tillader delvis nedsivning som permeabel asfalt eller belægningssten, græsarmeringssten, grus og lignende.

### Varmeforsyning

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



*Eksempler på anvendelse af grønne tage på hhv. boliger og overdækninger.*



**Renovation**

Håndtering af affald skal ske i henhold til Fredericia Kommunes gældende affaldsregulativ, der nærmere fastsætter, hvordan affaldet opbevares, genanvendes og bortskaffes.

**Miljøvurdering**

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

Som følge af en screening af lokalplanen og kommuneplantillæg 13 efter lovens § 3 stk. 1, nr. 3 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser ved lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig. Miljøscreeningen er vedlagt lokalplanforslaget som bilag A.

Området ligger inden for planlægningszonen for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Konkret handler det om forsvarets areal på Hyby Fælled og en betonvarefabrik på Egeskovvej. I begge tilfælde er vurderingen, foretaget på baggrund af en beregnet afstandsdæmpning, at støjgrænserne for boligområder vil kunne overholdes.

**Jordforurening**

I lokalplanområdet er der ved lokalplanens udarbejdelse ingen kortlagte arealer i henhold til Lov om forurenede jord. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes og arbejdet standses. Kommunen og regionen vil herefter tage stilling til, om forureningen har betydning for arealets kortlægning og det aktuelle projekt.

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.

**Museumsloven**

Efter museumsloven har VejleMuseerne udført en arkæologisk forundersøgelse og udtaler, at der ikke er kendskab til væsentlige fortidsminder eller nogen formodning om, at der ved kommende anlægsarbejder vil fremkomme fortidsminder på grunden. Hvis der mod forventning, inden for lokalplanområdet, fremkommer fortidsminder ved gravearbejder, skal arbejder, der berører fundet, indstilles og VejleMuseerne indkaldes. Hvis det viser sig, at der er tale om et væsentligt fortidsminde, som skal udgraves, vil bygherre ikke skulle betale for en sådan udgravning.

**Servitutter**

Der er udarbejdet en servitutredigørelse, som fremgår af lokalplanens bilag B.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Da der ikke er sikkerhed for at alle rør, kabler, ledninger, dræn og lignende er tinglyste, skal relevante forsyningselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.



# Kommuneplantillæg nr. 13

## Kommuneplan 2013-2025

### Baggrund for kommuneplantillægget

I kommuneplan 2013 – 2015 for Fredericia Kommune er arealet udlagt til rekreative formål i kommuneplanramme N.R.2, og bestemmelserne i denne kommuneplanramme giver ikke mulighed for at anvende området til boligformål.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune, der ledsager lokalplanen. Kommuneplantillæggets formål er at overføre et areal på ca. 7200 m<sup>2</sup> fra rammeområde N.R.2 til rammeområde N.B.4, hvis rammebestemmelser bl.a. gør det muligt at anvende området til boligformål.

Mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boliger reguleres fra 400 m<sup>2</sup> til 300 m<sup>2</sup>.

Inden udarbejdelse af kommuneplantillægget og lokalplanen har et debatoplæg om overførelse af området fra rammeområde N.R.2 til rammeområde N.B.4 været sendt i foroffentlighed. Der er i forbindelse hermed ikke indkommet bemærkninger.

### Miljøvurdering

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

Som følge af en screening af kommuneplantillæg 13 efter lovens § 3 stk. 1, nr. 3 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser ved kommuneplantillæggets gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig. Miljøscreeningen, som omfatter både lokalplanen og kommuneplantillægget, er vedlagt lokalplanforslaget som bilag A.

Området ligger inden for planlægningszonen for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Konkret handler det om forsvarets areal på Hyby Fællede og en betonvarefabrik på Egeskovvej. I begge tilfælde er vurderingen, foretaget på baggrund af en beregnet afstandsdæmpning, at støjgrænserne for boligområder vil kunne overholdes.

### Eksisterende kommuneplanramme N.R.2 - Rekreativt område ved Randal Skov og Nyskov

#### Karakter

Kommunens overordnede grønne struktur består af tre grønne halvcirkler, gennemskåret på tværs af fem grønne langstrakte kiler.

Det grønne område syd for Vestre Ringvej er en del af den mellemliggende grønne ring. Mod nordvest er planlagt at en grøn tværgående kile skal gennemskære erhvervsområdet. Den grønne tværgående kile ligger i sammenhæng med Randalen og skal sammen med denne fungere som faunapassage for dyrelivet og som rekreativ stiftorbindelse ud mod Rands Fjord. Området, Randalen, består af mange forskellige grønne arealer som kolonihaver, skovområder, boldbaner, menneskeskabte jordhøje og grønne fællede med vandområder. Området fungerer både som bydelspark for de omkringliggende boligområder, samtidig med at det udgør en bufferzone mellem det tunge erhvervsområde og de syd for beliggende boligområder.

#### Mål

Det er målet at bevare og styrke området som natur- og rekreativt område.

#### Anvendelse

Naturområde, rekreativt område, skovbrug, landbrug og kolonihaver.

#### Ny bebyggelse og arkitektur

Området friholdes for bebyggelse, dog kan der opføres mindre byg-



ninger, herunder kolonihavehuse i forbindelse med områdets anvendelse som rekreativt areal. Evt. bebyggelses art, beliggenhed, størrelse, form og fremtræden tilpasses omgivelserne. der kan foretages terrænregulering ved udlægning af ren jord.

**Retningsgivende p- og opholdsarealkrav**

Retningsgivende krav til opholdsarealer:  
Se de generelle rammebestemmelser.

**Bevaring**

Områdets naturbiotoper er af betydelig naturmæssig værdi, der bør bevares og plejes. En række naturtyper kan være beskyttede efter naturbeskyttelsesloven.

**Zonestatus**

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone og landzone. Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone og landzone.

**Risikoforhold**

Som det fremgår af rammekortet er en mindre del af området omfattet af planlægningszonerne omkring risikovirksomheder, Shell Raffinaderiet og DONG Råolieterminal. En del af området er endvidere omfattet af en 500 m zone omkring risikovirksomhederne Rangerbanegården Banedanmark, Shell Raffinaderiet og DONG Råolieterminal. Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.



Kommuneplanramme N.R.2 og N.B.4



### Fremtidig kommuneplanramme N.B.4 - Boligområde ved Randalsvej

Ændringer/tilføjelser til kommuneplanrammen er markeret med en rød ramme.

#### Karakter

Området nord for Indre Ringvej består af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etageboliger.

Kommunens overordnede grønne struktur består af tre grønne halv-cirkler, gennemskåret på tværs af fem grønne langstrakte kiler. Mod nord er der forbindelse til den grønne mellemliggende ring, Randalen, som rummer boldbaner, Nyskov og en menneskeskabt jordhøj med udkigstårn, hvorfra der er udsyn over Fredericia. På Randalsvej ligger en lille gruppe af butikker.

#### Mål

Området skal fastholde sin struktur som boligområde. Det er målet at understøtte mangfoldighed i områdets boligbebyggelse, herunder gennem variation i facadeudtryk, tagkonstruktioner, materiale- og farvevalg, men med respekt for god arkitektur.

For bebyggelse opført efter en samlet plan, skal helheden dog respekteres.

#### 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.

Ved krydset Randalsvej/Devantiersvej må der være mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte dagligvarebutik må max. være 1000 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter og den enkelte udvalgsvarebutik må max. være på 500 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter. Samlet må der maksimalt opføres 2000 m<sup>2</sup> 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.: 2 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.: 700 m<sup>2</sup> for åben-lav

Grundstørrelse min.: 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav boligenhed, inkl. andel i fællesareal.

For området omfattet af lokalplan 341 er minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse 300 m<sup>2</sup> 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 eksisterende etageboliger. Det eksisterende boligområde er udbygget. 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 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.

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.

### 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



Kommuneplantillæg 13 overfører det skraverede areal fra rammeområde N.R.2 til N.B.4 og fastsætter bestemmelser for grundstørrelser for tæt-lav byggeri indenfor den prikkede linje



# Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 341 - Boligområde ved Nymarksvej

I henhold til Planloven (Erhvervs- og Vækstministeriets lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:





# § 1 Lokalplanens formål

## § 1.1

Formålet med lokalplanen er at:

- udlægge området til boligområde med mulighed for opførelse af tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse,
- sikre vejadgang til området fra Nymarksvej,
- udlægge arealer til boligveje og stier.



## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel nr. 40 af Fredericia Kobbeljorder, samt alle parceller, der efter den 23. marts 2016 udstykkes inden for lokalplanens område.

### § 2.2

Lokalplanområdet forbliver i byzone.



## § 3 Områdets anvendelse

### §3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende veje, parkering og fælles fri- og opholdsarealer.

### § 3.2

Boliger skal opføres som åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse, dobbelt-, række- kæde- eller gårdhavehuse.

Den valgte art bebyggelse skal være for området som helhed.

### Ad § 3.1

*Inden for lokalplanområdet må der drives erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig. Eksempler er erhverv af typen; frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, dagpleje og lignende.*

*Det er en forudsætning at:*

*- virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,*

*- virksomheden drives således, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,*

*- virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,*

*- virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen,*

*- virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer.*



## § 4 Udstykning

### § 4.1

Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse må ingen grund udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse må ingen grund udstykkes med en mindre grundstørrelse end 300 m<sup>2</sup>.

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

### Ad § 4.1

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

*Opføres bebyggelse på storparcel gælder, at udstykning skal kunne foretages efter reglerne i Byggelovens § 10A*



## § 5 Vej, sti og parkering

### § 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nymarksvej. Der må etableres op til to overkørsler fra boligveje til Nymarksvej inden for området markeret på kortbilag 4.

#### *Veje*

### § 5.2

Der udlægges areal til veje i princippet som vist på kortbilag 4. Vejudlæg skal have en bredde af 8,5 m.

### § 5.3

Veje skal anlægges med kørebanebredde på 5,5 m og etableres med fast belægning. Veje skal udformes til en maksimal hastighed på 30 km/t.

Ved blinde veje anlægges vendemulighed dimensioneret til renovationsvogne.

Den sydligste del af vejen, som giver adgang til matr. 40aæ, skal anlægges i en bredde af 5 m med kørefast belægning, evt. i græsarmering eller lignende grøn belægning.

#### *Stier*

### § 5.4

Der udlægges areal til en sti som forbinder lokalplanområdet med det rekreative område mod nord, i princippet som vist på kortbilag 4. Stien skal udlægges med en bredde på minimum 3 m.

### § 5.5

Stien skal anlægges i en bredde af minimum 2 m med løs belægning.

Stien skal være offentligt tilgængelig med tilslutning til Nymarksvej.

#### *Ad § 5*

*Jf. Vejloven skal det konkrete vejprojekt godkendes af kommunen som vejmyndighed og Sydøstjyllands Politi.*

#### *Ad § 5.3*

*Ved vejtilslutninger og sving skal sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler.*

#### *Ad § 5.5*

*Ved løs belægning forstås en overflade af fast komprimeret grus eller lignende materiale, som skal egne sig til færdsel med kørestol, barnevogn og lignende.*



## § 5 Vej, sti og parkering

### *Parkering*

#### § 5.6

Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse skal der etableres 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der etableres minimum 1½ p-plads pr. bolig. Disse kan helt eller delvist etableres som fælles parkeringsarealer.



## § 6 Tekniske anlæg og forsyning

### § 6.1

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

### § 6.2

Der må opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

### § 6.3

#### Varme

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

### § 6.4

#### Vand

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra almen vandforsyning.

### § 6.5

#### Spildevand

Ny bebyggelse i området skal separatkloakeres. Alt sanitært spildevand samt regn- og overfladevand skal tilsluttes offentligt kloaksystem.

### § 6.6

#### Overfladevand

Regn- og overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes inden for lokalplanområdet inden afledning til recipient.

#### Ad § 6.3

*På ejendommen er tinglyst en servitut, som omhandler pligt til medlemsskab af Fredericia Fjernvarmecentral a.m.b.a. Påtaleretten tilkommer bestyrelsen for fjernvarmeværket. Aflyses denne servitut er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning betinget af, at Fredericia Kommune efterfølgende godkender et varmeprojektforlag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra forsyningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.*

#### Ad § 6.5

*Der henvises til Fredericia Kommunes spildevandsplan.*

#### Ad § 6.6

*Befæstelsesgraden fremgår af Fredericia Kommunes spildevandsplan*

## § 6.7

### Belysning

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

## § 6.8

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.

## § 6.9

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende må ikke opsættes på terræn, men skal integreres i bygninger eller på anden måde indgå som en del af bygningens arkitektur. Anlæggene skal være antirefleksbehandlede.





## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1

Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 30.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 40.

### § 7.2

Ny boligbebyggelse må opføres i op til to etager og en bygningshøjde på max. 7,5 m målt over naturligt terræn. Sokkelhøjden må være max. 30 cm målt over naturligt terræn.

### § 7.2

Bebyggelse skal tilpasses terræn, således at terrænforskelle optages i bygningen/bebyggelsen. Bebyggelsen kan således udformes med forskudte etager eller niveauspring.

### § 7.3

Boligbebyggelse skal opføres minimum 5 m kørebanekant.

Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelse sammenbygges i naboskel inden for lokalplanområdet som række-, kæde- eller dobbelthuse.

Ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse skal boligbebyggelse opføres minimum 2,5 m fra skel.



#### § 7.4

Garager/carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må opføres med en maksimal bygningshøjde på 2,5 m.

Ved tæt-lav bebyggelse må de ikke overstige et samlet areal på 20 m<sup>2</sup>.

Mindre bygninger til områdets fælles anvendelse, så som miljøstation, pavillon og lignende, må opføres på fællesarealer. Der må maksimalt opføres to mindre bygninger á max. 35 m<sup>2</sup>.



## § 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

### § 8.1

Facader skal fremstå i blank mur, træ, glas eller som vandskurede eller pudsede overflader.

Mindre bygningsdele, samt mindre bygninger som udhuse, garager og carporte, må udføres i andre materialer. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end  $\frac{1}{4}$  af det samlede facadeareal.

### § 8.2

Facader skal fremtræde i materialets naturlige farve, eller gives én af følgende farver: Hvid, sort, okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra eller dodenkop, samt opblandinger af de nævnte farver med højst 20% sort eller hvid.

### § 8.3

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

### § 8.4

Overdækkede terrasser, udestuer og lignende skal udføres i samme materiale som den bygning de udføres som tilbygning til.



## § 8.5

Tage skal være ensfarvede og dækkes med enten tegl- eller cementtagsten, sort tagpap, træspån eller naturskiffer. Tage kan også udføres som levende grønne tage tilplantet med sedum eller anden vegetation.

## § 8.6

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med glanstal/ refleksionsværdi over 10, herunder glaserede tagsten, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi. Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, være antirefleksbehandlede og indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge.



## § 9 Ubebyggede arealer

### § 9.1

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

Der kan opføres mindre anlæg til legeplads, bålplads og lignende.

### § 9.2

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der anlægges ét sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsareal, som omfangsmæssigt skal svare til minimum 5% af lokalplanområdets areal.

Opholdsarealet skal samtidig placeres, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

### § 9.3

Beplantning i skel mellem naboparceller, langs veje, stier og fællesarealer skal etableres som hæk.

Langs veje, stier og fællesarealer skal hække plantes minimum 0,5 m inde på egen grund i forhold til skel.

### § 9.4

Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende, dog kan hække indadtil på grunden suppleres med trådhegn.

### § 9.5

Der må ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur.

### § 9.6

Der må anlægges forsinkelsesbassin og render til opsamling og tilbageholdelse af overfladevand. Bassinet skal udformes så det bidrager til den rekreative værdi af fællesarealerne og må ikke indhegnes.

### Ad. § 9.2

*Opholdsareal defineres som en del af en ejendom eller et områdes friareal (ubebyggede areal), der anlægges eller planlægges anvendt til ophold, fx. i forbindelse med rekreative aktiviteter. Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Opholdsarealer kan være fælles for flere ejendomme. I byggetilladelsen kan fastsættes frist for færdiggørelsen.*

### Ad § 9.5

*Der henvises til Naturstyrelsens liste over invasive arter.*



## § 10 Skilte

### § 10.1

Skiltning må ikke udføres med et større samlet areal end svarende til maksimalt et A4 ark (ca. 20 x 30 cm) for hver virksomhed.



## § 11 Terrænregulering

### § 11.1

Der må foretages terrænreguleringer på op til +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn på den enkelte grund.

Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse skal terrænreguleringer, så vidt muligt, udformes som naturlige skrånninger med et skråningsanlæg, der ikke må være stejlere end maksimalt 1:5.

### § 11.2

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



## § 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 12.1

Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal veje, parkering og fællesarealer være etableret.

### § 12.2

Ny bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv varme-, kloak- og vandforsyning.

### § 12.3

Er støjdæmpende foranstaltninger nødvendige for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, skal disse være etableret som en del af byggemodningen inden udstykning. Udstykkedes område ikke, skal støjdæmpende foranstaltninger være etableret inden ny bebyggelse må tages i brug.

### *Ad § 12.2*

*Tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning er betinget af, at Fredericia Kommune efterfølgende godkender et varmeprojektforslag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra forsyningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.*





## § 13 Grundejerforening

### § 13.1

Ved udstykning af området skal der stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.

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

### § 13.2

Ved bebyggelse på storparceller fungerer andels-/ejerforening som grundejerforening og repræsenterer lokalplanområdet i tilfælde af sammenslutning med andre grundejerforeninger. Ejerforening stiftes senest når halvdelen af boligerne er solgt.

### § 13.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier, parkeringspladser, anlæg, opholdsarealer, beplantning og eventuel gadebelysning inden for lokalplanområdet.

### § 13.4

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

### § 13.5

Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen, har grundejeren pligt til at vedligeholde disse.



§ 13.6

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

§ 13.7

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



## § 14 Servitutter

### § 14.1

Oversigt over gældende servitutter fremgår af lokalplanens bilag B.

### § 14.2

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



## § 15 Ophævelse af lokalplan

### § 15

Lokalplan nr. 109 for et område til boliger og offentlige formål ved Nymarksvej, vedtaget af Fredericia Byråd den 8. september 1989, aflyses for lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan 341.



## § 16 Lokalplanens retsvirkninger

### § 16.1

#### **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)

### § 16.2

#### **Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget**

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af Fredericia Kommune endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder de 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.

Når indsigelsesfristen til lokalplanforslaget er udløbet, 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.



# Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

**den xx.yy 2016**

Jacob Bjerregaard  
*Borgmester*

Michael Holst  
*Kommunaldirektør*

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring

**yy.xx - xx.yy 2016**

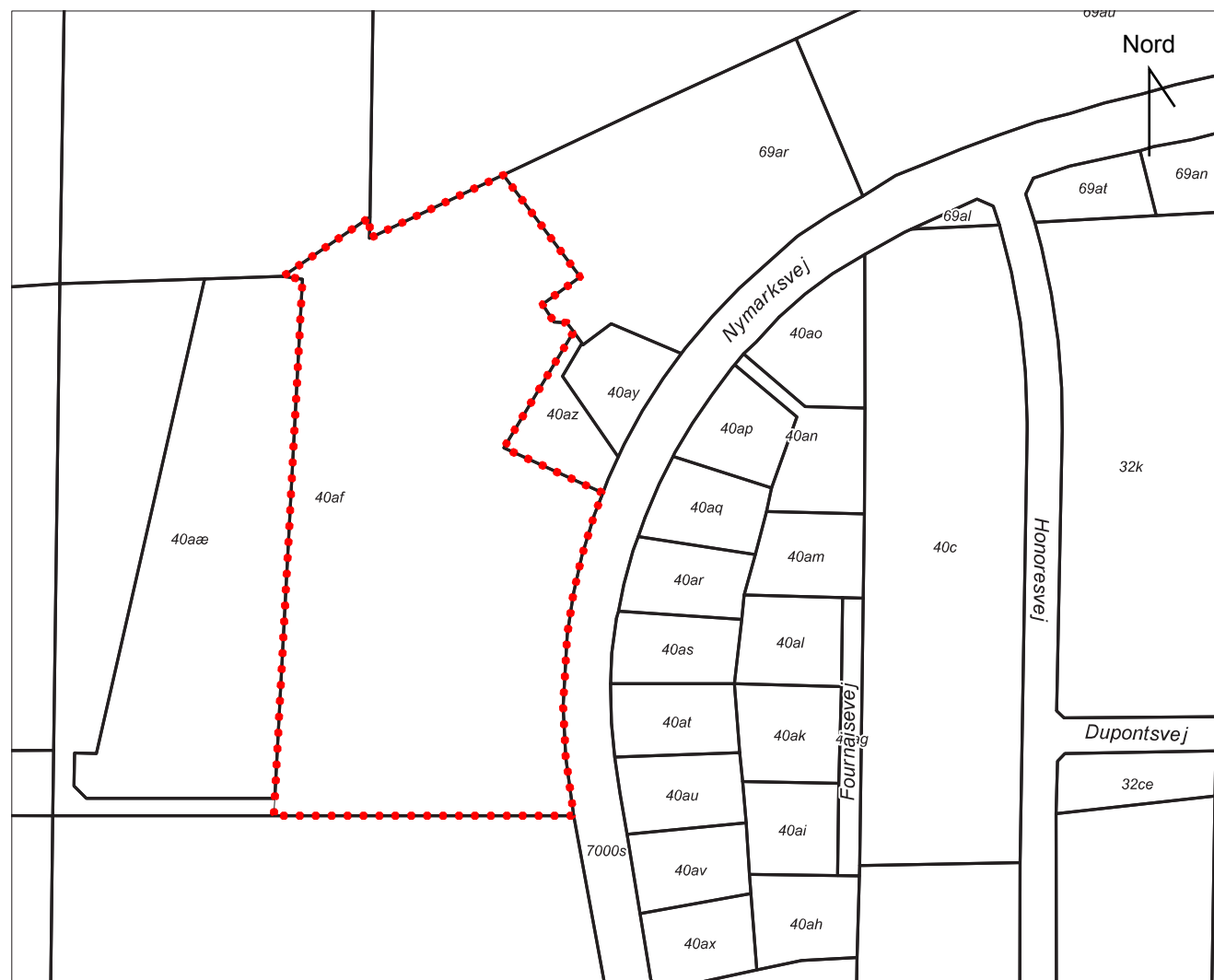


# Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

## Signaturforklaring

 Lokalplanafgrænsning

 Matrikelskel



Dato: 25.04.2016



# Kortbilag 2 - Luftfoto

## Signaturforklaring

 Lokalplanafgrænsning



Dato: 25.04.2016



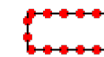




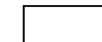
## Kortbilag 4 - Fremtidige forhold



## Signaturforklaring



Lokalplanafgrensning



Matrikelskel



Sti



Vej



Adgang til matr. nr. 40 aæ

Placering af op til 2 overkørsler  
indenfor denne strækning

Dato: 25.04.2016



## Bilag A - Miljøscreening

<b>Miljøscreeningsskema, jf Lov om miljøvurdering af planer og programmer</b>	
<b>Lokalplanforslag nr.: 341 + KPT 13 Boliger ved Nymarksvej</b>	<b>Dato: 21.04.2016</b>
<b>Vurdering i forhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer Jf lovbek. Nr. 939 af 3. juli 2013</b>	
Kan planen påvirke et Natura 2000 område væsentligt? – <b>Nej</b> Er planen omfattet af bilag 3 eller 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer? – <b>JA</b> Kan planen medføre en væsentlig påvirkning af miljøet? – <b>Screening gennemføres, se skema herunder.</b>	

### Lokalplan 341 + Kommuneplantillæg nr. 13 – Boliger ved Nymarksvej

Formålet med lokalplanen er at sikre retningslinjer for en fremtidig anvendelse som boligområde.  
Området planlægges så der gives mulighed for opførelse af enten tæt-lav boliger eller åben-lav boliger i op til to etager.

Eksisterende plangrundlag:

Området er omfattet af lokalplan 109, hvori områdets anvendelse er fastsat til institutionsformål. Den vestligste del af området ligger endvidere i rammeområde N.R.2 i Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune. Rammeområde N.R.2 foreskriver en anvendelse til naturområde, rekreativt område, skovbrug, landbrug og kolonihaver, og området skal friholdes for ny bebyggelse.

Kan planen få væsentlig indvirkning på miljøet? Jf. lovens § 4 stk. 2 og lovens bilag 2					
	Ja	Nej	Mindre	større	Bemærkning
<b>Planens karakteristika</b>					
Omfang af afledte projekter/aktiviteter <i>Danner planen grundlag for aktiviteter/projekter i et sådant omfang, at dette bør miljøvurderes?</i>		x			
Indflydelse på andre planer	x				Lokalplanen er, for den østligste dels vedkommende, ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for så vidt angår minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav



Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?				<p>bebyggelse. Kommuneplanen foreskriver en minimumsgrundstørrelse på 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse, mens der i lokalplanen tillades en minimumsgrundstørrelse på 300m<sup>2</sup>.</p> <p>Lokalplanen er, for den vestligste dels vedkommende, heller ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Rammeområde N.R.2 foreskriver en anvendelse til naturområde, rekreativt område, skovbrug, landbrug og kolonihaver, og området skal friholdes for ny bebyggelse.</p> <p>Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg, som giver mulighed for at anvende hele området til boligformål og fastlægger en minimumsgrundstørrelse for tæt-lav boligbebyggelse på 300 m<sup>2</sup>.</p>
Relevans for fremme af bæredygtighed			x	Den eksisterende bebyggelse fra 1971 nedrives, og ny bebyggelse opføres efter BR 2015.
Vil en realisering af planen medføre en forringelse af miljøet?				
Miljøproblemer af relevans for planen		x		
Giver en realisering af planen anledning til miljøproblemer?				
relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning				
Har en realisering af planen relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning? (fx miljøbeskyttelsesloven, jordforureningsloven, naturbeskyttelsesloven, m.m.).		x		
<b>Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt</b>				
Sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet			x	
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?				Området ændrer anvendelse til boligformål, hvilket øger påvirkningen af området noget i forhold til den nuværende mere ekstensive anvendelse til daginstitution.
Kumulative karakter				
Giver planen samlet set anledning til en væsentlig indvirkning på miljøet? (kumulative karakter)		x		Områdets anvendelse intensiveres en anelse med planlægningen. Der vil være øget trafik i området med de nye boliger, men da det er en relativt lille udstykning vil trafikniveauet ikke øges mærkbart.
Øget trafik vil medføre øget energiforbrug, men området ligger tæt på skole, indkøb, offentlig transport. Det individuelle transportbehov vil derfor være mindre her, end hvis et tilsvarende antal boliger opførtes på areal i udkanten af byen, der med planlægningen skulle overføres til byzone fra landzone. Lokalplanområdet er endvidere forbundet til indkøbsmuligheder, midtbyen og næsten hele vejen til skole med cykelsti.				
Grænseoverskridende karakter		x		
Faren for menneskers sundhed og miljøet				
Medfører en realisering af planen fare for menneskers sundhed og miljøet?		x		




Geografiske udstrækning 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		Der er inden for lokalplanområdet ingen beskyttede naturtyper og ingen bygge- og beskyttelseslinjer (Naturbeskyttelsesloven) Hele området er i Kommuneplan 2013 – 2025 udlagt som en særlig økologisk forbindelse. Der skal tages højde for området med økologisk forbindelse som led i en ændring af rammen, hvorved hensynet til en mere sammenhængende natur i de nærliggende områder skal tillægges vægt.
Overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller –grænseværdier <i>Giver en realisering af planen anledning til udledninger der overskrider miljøkvalitetsnormer eller grænseværdier?</i>		X		
Intensiv arealudnyttelse	X			Det planlagte område ligger i byzone og har tidligere været anvendt til institution. En udnyttelse af området til boligområde vil få karakter af huludfyldning, idet området ligger imellem eksisterende boligområder.
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				
	J	N		Bemærkning
Planen skal miljøvurderes		X		
<b>Samlet konklusion:</b> Fredericia Kommune vurderer på baggrund af screeningen, at planlægningens påvirkning af omgivelserne for så vidt angår lokalplan 341 og kommuneplantillæg nr. 13 ikke kræver, at der foretages en miljøvurdering udarbejdet efter miljøvurderingsloven.  Udarbejdelsen af et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, og skal derfor ikke miljøvurderes.				



## Bilag B - Servitutrederegørelse

SERVITUTREDEGØRELSE matr.nr. 40af Fredericia Kobbeljorder												
	Antal i sag	Antal i alt	Dato-løbe-nummer	Tekst i tingbog	Vedr. matr. nr.	Servitutbeskrivelse	Vedr. området	Tilstand	Rådig-hed	Ufor- enelig med lokal- plan	Aflyses	Angivet på kortbilag
1	1	2	23.09.1929-904842-54	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (Rettelig tinglyst 27/9 1929)	40af	Bestemmelser om anbringelse af master og elledninger. Beliggenheden ukendt (intet rids i akten) og der er ikke fundet ledninger på ejendommen ved LER undersøgelser. Påtaleretten tilkommer Fredericia Elværk. - Nu Tre-For.	JA		X			Nej
2	1	5	30.11.1956-4360-54	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	40af	Bestemmelser om kloakledninger. Servitútbælte 1½ m fra ledningsmidte. Påtaleretten tilkommer Fredericia Kommune. Nu Fredericia .Sildevand og Energi.	JA		X			JA
3	1	20	10.05.1976-11690-54	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 6B	40af	Bestemmelser om kloakledninger. Servitútbælte 2 m fra ledningsmidte. Påtaleretten tilkommer Fredericia Kommune. Nu Fredericia Spildevand og Energi.	JA		X			JA
4	1	6	20.09.1989-10886-54	Lokalplan nr. 109	40af	Lokalplan nr. 109. Bolig og offentlig formål ved Nymarksvej. Skal afløses af ny lokalplan.	JA	X			X	NEJ
5	1	4	27.10.1989-12637-54	Dok om fjernvarme/anlæg mv	40af	Omhandler pligt til medlemskab af Fredericia Fjernvarmecentral a.m.b.a. Påtaleretten tilkommer bestyrelsen for fjernvarmeværket.	JA	X				NEJ

Udarbejdet på grundlag af tingbogens udvisende pr. 25. april 2016





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

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