

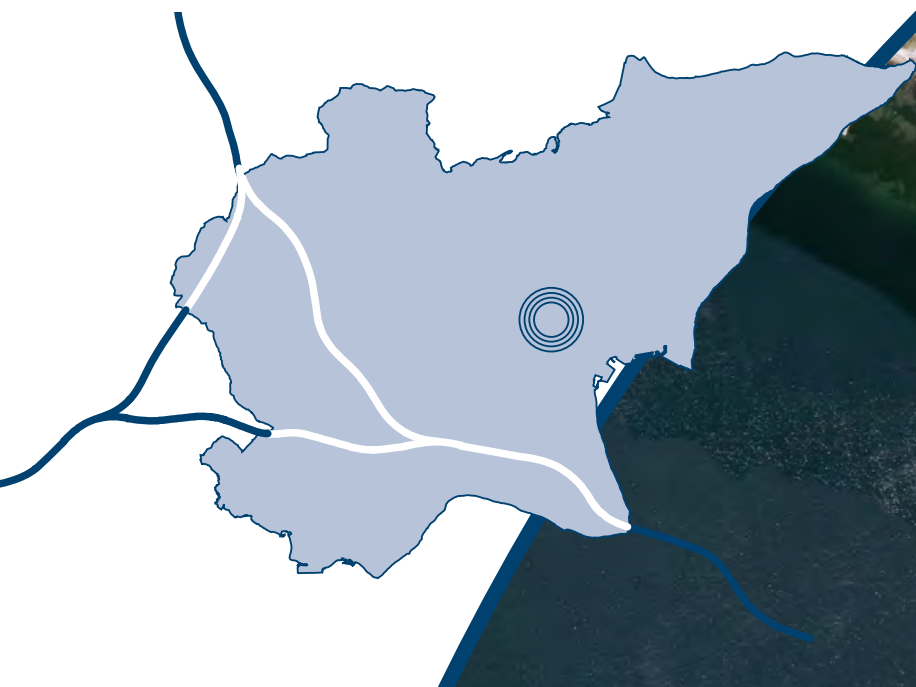
FREDERICIAKOMMUNE



Lokalplan 339

Boliger på Jens Kromanns Vej, Snoghøj

Juni 2016



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	
Formål	4
Baggrund	5
Eksisterende forhold	6
Fremtidige forhold	9
Forhold til miljøet	10
Tekniske anlæg og forsyning	12
Forhold til anden planlægning og lovgivning	13
Bestemmelser	15
§ 1 Lokalplanens formål	16
§ 2 Område- og zonestatus	17
§ 3 Anvendelse	18
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Vej, sti og parkering	20
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	21
§ 7 Klima og miljø	23
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden	26
§ 10 Skilte og markiser	30
§ 11 Ubebyggede arealer	31
§ 12 Terrænregulering	32
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	33
§ 14 Grundejerforening	34
§ 15 Servitutter	35
§ 16 Ophævelse af lokalplan	36
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger	37
§ 18 Vedtagelsespåtegning	38

Bilag

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	39
Kortbilag 2 - Luftfoto	40
Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	41
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	42
Kortbilag 5 - Illustrationsplan	43
Bilag A - Miljøoplysningskema	43
Bilag B - Miljøscreeningskema	49

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 2 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

Lokalplanens formål

Hensigten med lokalplanen er at forhindre opdeling af boliger i 2 eller flere boliger på samme grund.

Fredericia Kommune har et ønske om at fastholde store, attraktive grunde tæt ved kysten, men i 2010 har vi tilkendegivet, at en ejendom, Jens Kromannsvej 12, matrikel nr. 2 bæ, Erritsø By, Erritsø, kan udstykkes til 2 grunde under forudsætning af, at der skabes vejadgang, fordi ejendommen har to byggeretter.

Lokalplanens formål er derfor at fastlægge, at der kun må etableres én bolig pr. grund/ejendom, og at der må udstykkes én grund, som skal være mindst 800 m². Herudover må der ikke ske yderligere udstykning bortset fra til privat fællesvej.

Det er desuden lokalplanens formål, at fastlægge at ejendommene vejbetjenes via den private fællesvej, Jens Kromanns Vej.

Fire eksisterende bygninger er registreret som bevaringsværdige. Lokalplanen fastlægger derfor, at eksisterende, bevaringsværdige bygninger skal bevares og istandsættes i overensstemmelse med den oprindelige byggestil, arkitektur og byggetradition.



Lokalplanområdet Lokalplanområdet ligger nordvest for Kolding Landevej og Den Gamle Lillebæltsbro lige ud til Lillebælt – på luftfotoet ses eksisterende forhold, som de var i 2014.

Baggrund

Baggrund for lokalplanens udarbejdelse

I henhold til Planlovens § 14 besluttede Fredericia Kommune den 23. september 2014 at nedlægge et forbud mod opdeling af en bolig på ejendommen Jens Kromanns Vej 12 i to boliger. Baggrunden herfor er et mål i kommuneplanen om, at områdets struktur og bebyggelsestæthed tilsigtes fastholdt. Herudover er der generelt et ønske om at grundene ved kystområdet i Erritsø/Snoghøj tilsigtes fastholdt på sædvanlige (nuværende) størrelser med én bolig på hver, for at bevare områdernes karakter og for at sikre attraktive bomuligheder for de, der ønsker store grunde ved vandet.

I forlængelse af et sådan forbud har kommunen 1 år til at udarbejde og offentliggøre et forslag til lokalplan. Den frist, der blev tinglyst, udløber den 26. august 2015. Kommunen skal derfor inden den dato offentliggøre et forslag til lokalplan, som fastlægger, at der ikke må være mere end én bolig på hver grund/ejendom.

Historie

I 1930'erne opførtes i området en række mindre træhuse i én etage som boliger for de arbejdere, som skulle bygge Lillebæltsbroen. Området er siden udstykket og bebygget løbende. De nyeste huse er opført indenfor de seneste 10-15 år. Flere af de oprindelige arbejderboliger er med tiden revet ned for at gøre plads til større parcelhuse, og i dag er kun 2 af de oprindelige arbejderboliger bevaret. Det er Jens Kromanns Vej 20 og 22, som begge er vurderet som værende bevaringsværdige på grund af deres forholdsvist originale fremtræden samt den høje kulturhistoriske værdi. Herudover er Jens Kromanns Vej 1 og 4 bevaringsværdige. Begge bygninger er meget velholdte og har arkitektonisk værdi. Jens Kromanns Vej 4 er en meget fin funkisvilla, som stort set fremstår som oprindeligt.



Jens Kromanns Vej 4



Jens Kromanns Vej 1



Jens Kromanns Vej 22



Jens Kromanns Vej 20



Eksisterende forhold

Eksisterende forhold er vist på kortbilag 2 og 3.

Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger i Snoghøj, nordvest for Den Gamle Lillebæltsbro, og omfatter en del af grundstykke/matrikel nre. 2a, 2ar, 2as, 2aq, 2ax, 2by, 2bæ, 2be, 2bg, 2bh, 2bp, 2bo, 2br, 2ce, 2cf, 2cl, 2ck, 2cn, 2cs, 2cu, 2cy, 2dc, 2dæ, Erritsø By, Erritsø, samt del af matrikel nr. 2fp, Erritsø By, Erritsø.

Lokalplanområdet udgør ca. 2,330 ha.

Mod øst afgrænses området af boliger, og længere væk ligger Kolding Landevej og Den Gamle Lillebæltsbro. Mod nord-øst afgrænses området af Gl. Færgevej. Længere mod nord ligger Trinity Hotel & Conference Center. Mod vest afgrænses området af Snoghøj Folkehøjskoles bygninger og skolens rekreative arealer og et boligområde. Mod syd grænser området ud mod Lillebælt.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i Snoghøj ca. 7 km fra centrum af Fredericia By og ca. 2 km fra den Østjyske Motorvej, E20.

Bydelen afgrænses mod nord af motorvejen. Ved motorvejsnettet er der udlagt store erhvervsområder, og udbygningen er i fuld gang. Bydelen krydses de af nord-syd gående og øst-vest gående jernbanespor. Mod syd afgrænses bydelen af Lillebælt.

De fleste boliger i området er opført før 1970 og består af boliger i 1 og 1½ etage. Mange bygninger er bevaringsværdige.



Stiadgang til stranden fra Jens Kromanns Vej - set mod syd.



Stiadgang til stranden - udmundingen i Jens Kromanns Vej - set mod nord.



Lokalplanområdet set fra Lillebælt mod nord.

REDEGØRELSE

I Snoghøj er udviklingen opstået omkring færgelejet og Snoghøjvej samt vest for Snoghøj Folkehøjskole – bebyggelsen består overvejende af parcelhuse. Mange af bydelens boliger er velbeliggende med udsigt til Lillebælt.

Zonestatus

Området er i byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til boligområde.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet rummer 19 eksisterende ejendomme. 1 grund henstår ubebygget. 18 grunde er bebygget med boliger.

Bevaringsværdi bebyggelse

Bygninger, som vist på kortbilag 3, på ejendommene Jens Kromanns Vej 1, Jens Kromanns Vej 4, Jens Kromanns Vej 20 og Jens Kromanns Vej 22, er registreret og vurderet som bevaringsværdige i kategori 4, jf. Kommuneplanens Bilag 1.

Grønne områder, fri- og opholdsarealer

Der er ikke fælles fri- og opholdsarealer inden for lokalplanområdet, men vest for området ligger højskolens store rekreative arealer. Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Her ligger en offentlig tilgængelig strand ud mod Lillebælt.

Beplantning

Områdets beplantninger udenfor strandbeskyttelseslinjen vurderes ikke have nogen bevaringsværdi. Beplantningerne bidrager ikke på nogen væsentlig måde til biodiversitet i området og har ikke nogen særlig værdi som levested for fugle og insekter.

REDEGØRELSE



Jens Kromanns Vej - set mod vest. Til højre i billedet ligger Jens Kromanns Vej 12.



Jens Kromanns Vej 12 - set mod vest. Dette areal, vil kunne udstykket til en selvstændig grund.



Jens Kromanns Vej - set mod syd.



Fremtidige forhold

Fremtidige forhold fremgår af kortbilag 3, 4 og 5.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 - 2025 til boligformål.

Udstykning

Inden for lokalplanområdet må der udstykkes én grund, der ikke må være mindre end end 800 m².

Herudover må der ikke ske yderligere udstykninger. Dog må den eksisterende private fælles vej udstykkes til et selvstændigt grundstykke.

Disponering, grønne områder, fri- og opholdsarealer

Lokalplanen stiller ikke krav om etablering af fri- og opholdsarealer, da bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal. Inden for lokalplanområdet ligger et strandareal, og området grænser op til rekreative arealer ved højskolen vest for området.

Lokalplanen indeholder dog bestemmelser for ubebyggede arealer, herunder fastlægges en vejbyggelinje langs Jens Kromanns Vej fra vejskel på 2,5 m for boliger og 5 m for garage/carporte og andre småbygninger.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan udstykkes én grund, hvor der kan opføres én ny bolig. Begrundelsen herfor er, at ejendommen tidligere har været opdelt i 2 matrikler og siden 1998 har haft og været beskattet af 2 byggeretter. Herudover er der én ubebygget grund, hvor der er i forvejen er mulighed for at opføre én ny bolig.

I overensstemmelse med Planlovens § 15 stk. 2 nr. 14 indeholder lokalplanen bestemmelser om bevaring af bevaringsværdig bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra Byrådet må

nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

”Med tilladelse fra Byrådet” betyder, at Fredericia Kommune ikke uden en dispensation fra lokalplanen må give tilladelse til nedrivning eller ombygning. En sådan dispensation kan ikke forventes, medmindre der er tale om helt særlige omstændigheder, hvor istandsættelse – efter Byrådets konkrete vurdering - ikke længere vil være mulig.

Lokalplanen hindrer ikke nedrivning eller ombygning af bygninger, der ikke er registreret som bevaringsværdige.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal som hidtil vejbetjenes via Gl. færgevej. De enkelte grunde vejbetjenes fortsat via Jens Kromanns Vej.

Miljø

Lokalplanen sikrer den fremtidige anvendelse til boliger mod høj støj fra trafik og virksomheder samt jordforurening. Da anvendelsen af lokalplanområdet ikke ændres, medfører lokalplanen ikke nogen væsentlig miljøpåvirkning af omgivelserne.

Natur og landskab

Der er ingen beskyttet natur eller værdifuldt landskab inden for lokalplanområdet.

Grundejerforening

Der er en eksisterende grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejensomme inden for lokalplanområdet, som forestår drift og vedligehold af fælles arealer samt fælles veje og stier og fælles anlæg.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes via eksisterende overkørsel fra Gl. Færgevej.

Området ligger tæt det overordnede vejnet, Kolding Landevej, motorvejene E 20 og E45 og de øst-vest gående og nord-sydgående jernbanestrækninger.

Gl. Færgevej afkaster en byggelinje ind i lokalplanområdet på 17,5 m fra vejmidten for at muliggøre en fremtidig udvidelse af vejen, hvis det måtte blive aktuelt. Byggelinjen er vist på kortbilag 3.

Kolding Landevej afkaster støjbelastede arealer, som vist på kortbilag 3.

Miljø

Hele området ligger i byzone og er ved lokalplanens vedtagelse områdeklassificeret som lettere forurenet. En lille del af området, som vist på kortbilag 3, påvirkes af trafikstøj fra omkringliggende veje.



Forhold til miljøet

Støj og vibrationer

Lokalplanområdet ligger i byzone, hvor det udsættes for støj og vibrationer fra trafik og virksomheder. For at værne om menneskers sundhed er der i bygningsreglementet fastsat maksimalt tilladte støjniveauer indendørs med åbne og lukkede vinduer og på udendørs opholdsarealer. De støjgrænser skal overholdes.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanområdet – dvs. at der ved lokalplanens vedtagelse ikke er arealer, der er kortlagte som forurenede eller muligt forurenede.

Hele området ligger i byzone og er ved lokalplanens vedtagelse 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.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde i området alligevel konstateres forurening, skal arbejdet standses og kommunen orienteres. Kommunen orienterer regionen, der herefter vil tage stilling til, om der skal ske kortlægning af forureningen med de begrænsninger, det betyder for den fremtidige arealanvendelse, og fastsætter krav til anmeldelse af jordflytning. Hvis forureningen fjernes og dokumenteres, kan kortlægning undgås.

Grundvand

Området ligger inden for et grundvandsmagasin med frit vandspejl, men er ikke omfattet af drikkevandsinteresser.

Lokalplanens realisering medfører ingen væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Klima

Lokalplanen muliggør, at regnvand, herunder også vand fra tage, må opsamles og genanvendes, men af hensyn til bebyggelsens arkitektur og bevaringsværdi fastlægger lokalplanen, at der ikke må opsættes anlæg til indvinding af solenergi på tagflader og facader inden for området.

Etablering af "grønne tage" vil være muligt. "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 dermed aflaster spildevandssystemet.

Strandbeskyttelseslinjen

For at beskytte kystområderne i Danmark må der jf. naturbeskyttelsesloven ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må heller ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Inden for lokalplanområdet gælder forbuddet dog ikke for beplantninger i eksisterende haver samt mindre vedligeholdelsesarbejder på bygninger, herunder udskiftning af vinduer og tage m.v., når bygningshøjden ikke derved forøges eller kun forøges i ubetydeligt omfang. Der kræves dog miljøministerens tilladelse, for så vidt angår bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning.

Habitatdyrarter

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, og de kaldes derfor i daglig tale for bilag IV-arter. Alle former for forsætlig indfangning eller drab på bilag IV-arter er ulovlig. Derudover er forsætlig 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. De relevante arter for lokalplanområdet er: Stor Vandsalamander, Markfirben, Dværgflagermus, Vandflagermus, Sydflagermus, Troldflagermus.

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til nogle af disse arter inden for lokalplanområdet.

Det kan dog ikke udelukkes, at der findes andre bilag IV-arter 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.

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

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

Resultatet af screeningen har været offentliggjort fra den 11. august 2015 med 4 ugers klagefrist og er ikke blevet påklaget.



Tekniske anlæg og forsyning

Tilslutningspligt

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

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse kan tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Elektricitet

Lokalplanområdet forsynes med elektricitet via TRE-FORs ledningsnet.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes 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 inden for lokalplanområdet, fremgår af 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.

Der gives ikke tilladelse til nedsivning af tag og overfladevand på kortlagte arealer med jordforurening.

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 ifølge Kommuneplan 2013-2025 inden for rammeområde E.B.8, Boligområde vest for Gl. Lillebæltsbro.

Kommuneplanen udlægger området til Boligområde, åben-lav og tæt-lav. 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.

I forhold til kommuneplanens rammer for grundstørrelser for åben-lav beboelse indskærper lokalplanen den mindste størrelse på 700 m², så der ikke fremover kan udstykkes en grund mindre end 800 m². Baggrunden herfor er målet i kommuneplanen, om at områdets struktur og bebyggelsesprocent tilsigtes fastholdt. Der er også et generelle ønske for kystområdet ved Erritsø/snoghøj, om at grundene tilsigtes fastholdt på sædvanlige (nuværende) størrelse med én bolig på hver for at bevare områdets karakter og for at sikre attraktive bomuligheder for dem, der ønsker store grunde ved vandet.

Rammebestemmelsen muliggør bebyggelse i op til 2 etager.

Ifølge Kommuneplanens Bilag 1, som blev revideret med kommuneplantillæg nr. 5 i 2014, er bygninger på Jens Kromanns Vej 1, 4, 20 og 22 registreret som bevaringsværdige med bevaringsværdien 4. Det er i forlængelse heraf, at lokalplanen indeholder bestemmelser om bevaring af bebyggelsen som en del af områdets værdifulde træk.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet har indtil nu været omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 for et område af Erritsø, men den ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af denne Lokalplan 339, inden for det areal, som bliver omfattet af den nye Lokalplan 339.

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 <http://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 inden for den kystnære del af byzonen og grænser op til Lillebælt, men området er omgivet af bymæssig bebyg-



gelse i varierende højder. Fordi lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggeshøjden, vil eventuel ny bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke fremstå højere end den eksisterende, omkringliggende bebyggelse. På den baggrund vurderes det, at der ikke vil forekomme nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil, og der er derfor ikke udført visualiseringer af bebyggelsens indpasning i kystprofilen.

Museumsloven

I henhold til museumslovens § 25 kan bygherren 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.

Fredningsdeklaration

En lille del af området, som vist på kortbilag 3, er omfattet af en fredningsdeklaration, som sikrer offentligheden adgang til strandbredden. Gennemførelsen af lokalplanen påvirker ikke deklarationens indhold.

Kulturmiljøer

Lokalplanområdet grænser mod vest op til Snoghøj Folkehøjskole, der er udpeget som kulturmiljø. Højskolen hører til de ældste i Danmark, og den har udover undervisningslokaler og overnatningsfaciliteter også en lille kirke. Højskolens placering ud til Lillebælt, de grønne arealer, den store plæne anlagt til gymnastikopvisninger og højskolens bygningsmasse udgør en landskabelig og arkitektonisk helhed. Det vurderes, at der med lokalplanens indhold ikke vil forekomme nogen væsentlig påvirkning af kulturmiljøet.

Kulturarv og bevaring

Inden for lokalplanområdet er der 4 bygninger, som i kommuneplanen

er registreret med bevaringsværdi 4.

Forskellen på en fredet bygning og en bevaringsværdig bygning er, at de fredede bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af national betydning, mens de bevaringsværdige bygninger har regional eller lokal betydning.

En fredning gælder for hele bygningen, såvel det ydre som det indre, mens en udpegning som bevaringsværdig bygning alene omhandler bygningens ydre.

Mens det er staten, der administrerer fredningerne, er det kommunerne, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger.

Kommunerne kan udpege bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne eller bebyggelsesstrukturen for et område.

Lokalplan 339

Boliger på Jens Kromanns Vej, Snoghøj

I henhold til Planloven Erhvervs- og vækstministeriets lovebekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:



§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er

- at fastlægge området anvendelse til boligformål,
- at sikre, at der ikke kan etableres mere end 1 bolig pr. grund/ejendom, og
- at muliggøre, at der kan udstykkes én grund, som ikke må være mindre end 800 m².

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af grundstykke/matrikel nre. 2a, 2ar, 2as, 2aq, 2ax, 2by, 2bæ, 2be, 2bg, 2bh, 2bp, 2bo, 2br, 2ce, 2cf, 2cl, 2ck, 2cn, 2cs, 2cu, 2cy, 2dc, 2dæ, Erritsø By, Erritsø, samt del af matrikel nr. 2fp, Erritsø By, Erritsø.

§ 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 boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

§ 3.3

Der må kun etableres én bolig pr. matrikel.

§ 3.4

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

- virksomheden drives af dem, som bebor den pågældende ejendom, og uden ansatte,
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres,
- virksomheden ikke medfører ulemper for områdets øvrige beboere,
- virksomheden ikke medfører parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende grund,
- reklameflag og bannere ikke opsættes, og
- reklameskiltningsens samlede areal svarer til maks. et A4 ark.

3.5

Udendørs oplag må kun finde sted inden for indhegnede og afskærmede arealer.

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

Ad. 3,1 Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på sådanne erhverv er frisør-, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed samt lignende liberale erhverv og dagpleje.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Der må kun udstykkes én yderligere grund. Grunden må ikke være mindre end 800 m².

Herudover må der ikke ske yderligere udstykninger eller matrikulære sammenlægninger, hvorved der dannes nye grunde.

Dog må den eksisterende private fællesvej udstykkes som et selvstændigt grundstykke.

§ 4.2

Udstykning må kun ske efter principperne som vist på illustrationsplanden, kortbilag 5.



§ 5 Vej, sti og parkering

Vejbetjening

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Gl. Færgevej i princippet som vist på kortbilag 3

Udlæg

§ 5.2

Sti- og vejudlæg er som vist på kortbilag 3.

Der må ikke udlægges nye veje.

Stier udlægges med en bredde på mindst 2 m.

Anlæg

§ 5.3

Kørebanebredde på eksisterende vej A – B, som vist på kortbilag 4, må ikke reduceres til under 5,5 m.

Kørebanebredde på eksisterende vej B – C, som vist på kortbilag 4, må ikke reduceres til under 4 m.

Stier skal anlægges med en bredde på mindst 2 m.

Vejtilslutning og overkørsel

§ 5.4

Der må ikke etableres overkørsel fra de enkelte grunde til Gl. Færgevej.

§ 5.5

Overkørsel til en nye grund, som udstykkes fra Jens Kromanns Vej 12 må kun etableres til strækningen af eksisterende vej A -B, som vist på kortbilag 4.

Parkering

§ 5.6

Der skal til hver enkelte bolig etableres mindst 2 parkeringspladser på egen grund.



§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

§ 6.1

Forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.2

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

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

§ 6.3

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse kan tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 6.4

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

§ 6.5

Solenergianlæg må ikke opsættes i lokalplanområdet.

§ 6.6

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



§ 6.7

Tekniske bygningsdele, som f.eks. ventilationsanlæg, klimaanlæg og rør til afkast/aftræk eller dele heraf, skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlig veje og stier.

Er det ikke muligt, at placere sådanne anlæg efter disse krav, skal installationen inddækkes i overensstemmelse med bygningens arkitektur.

§ 6.8

Anlæg/beholdere til dagrenovation og anden affaldshåndtering skal placeres på den enkelte grund/ejendom i nær tilknytning til den enkelte grund/ejendoms vejadgang/overkørsel.

§ 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 veje og stier.

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

§ 7.2

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

§ 7.3

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

§ 7.4

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

Bevaringsværdig bebyggelse må dog kun ved indvendige konstruktioner udformes sådan, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj indendørs kan overholdes.

§ 7.5

Udendørs opholdsarealer skal placeres og indrettes, så de ikke er støjbelastet over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§ 7.6

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 %.

§ 8.2

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

§ 8.3

Bebyggelse i 1½ etager må højst have en højde på op til 8,5 m. Bebyggelse i 2 etager må højst have en højde på op til 6,5 m.

§ 8.4

Bebyggelse må ikke sammenbygges i skel, men skal holdes i en afstand fra naboskel på mindst 2,5 m.

§ 8.5

Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 17,5 m fra vejmidten af Gl. Færgevej, som vist på kortbilag 3.

§ 8.6

Boliger må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra vejskel mod Jens Kromanns Vej, som vist på kortbilag 4.

§ 8.7

Garager og carporte skal placeres med indkørsel mindst 5 m fra adgangsgivende vej, som vist på kortbilag 4.

§ 8.8

Småbygninger iøvrigt skal placeres 5 m fra adgangsgivende vej.

§ 8.9

Bevaringsværdige bygninger, som vist på kortbilag 3, må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse.

Ad 8.7

Formålet er at sikre, at der kan holde en bil imellem garage/carports indkørsel og adgangsgivende vej.

Ad. 8.9 og 8.10

Med tilladelse fra Byrådet" betyder, at Fredericia Kommune ikke uden en dispensation fra lokalplanen må give tilladelse til nedrivning eller ombygning. En sådan dispensation kan ikke forventes, medmindre der er tale om helt særlige omstændigheder, hvor istandsættelse – efter Byrådets konkrete vurdering - ikke længere vil være muligt.

§ 8.10

Bygningerne må heller ikke ombygges eller på anden måde ændre udseende uden Byrådets tilladelse. Dette gælder også ombygninger og ændringer, der ikke kræver byggetilladelse.

§ 8.11

Inden for støjbelastede arealer omkring Kolding Landevej må der etableres anlæg til støjisolering af udendørs opholdsareal med en maksimal højde på 3,5 m. Støjisolering kan f.eks. foretages med glasvægge.

Anden afskærmning af opholdsarealet må udføres med en maksimal højde op 1,80 m.

§ 8.12

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

§ 8.13

Afskærmning af anlæg/beholdere til dagrenovation og anden affaldshåndtering samt udendørs oplag må udføres med en maksimal højde på 1,80 m.



§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 9.1

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

§ 9.2

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

Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang.

§ 9.3

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

§ 9.4

Sokkelkoten må maksimalt være 0,3 m over niveauplan.

§ 9.5

Enhver forandring af bevaringsværdige bygningers ydre samt nedrivning forudsætter Byrådets godkendelse.

§ 9.6

Ved restaurering/istandsættelse af bevaringsværdige bygningers ydre skal bygningernes oprindelige facadeudtryk og fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger, materialer, farver, håndværksmæssige detaljering og karakteristiske bygningstræk fastholdes.

§ 9.7

Ved udskiftning af originale bygningselementer på bevaringsværdige bygninger skal nye dele svare til det oprindelige udseende, med hensyn til proportioner, materialer, konstruktion og udførelse.

§ 9.8

Ved reparationer/istandsættelse af blankt murværk skal der ved bevaringsværdige bygninger anvendes samme type sten og fuge, som er anvendt i det eksisterende murværk.

§ 9.9

Tagets form, farve, materialer og hældning på bevaringsværdige bygninger skal fastholdes som oprindeligt.

§ 9.10

Skorstene på bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives. Ustabile skorstene skal restaureres eller genopføres som oprindeligt.

§ 9.11

Tagrender og nedløb skal udføres i zink, og placeres under hensyn til facadens opdeling og sådan, at de syner mindst muligt og ikke dækker for facadeelementer og – udsmykning.

§ 9.12

Vinduer skal males i en farvenuance i overensstemmelse med bygningens byggestil, ens for hele ejendommen.

§ 9.13

Oprindelige vinduer på bevaringsværdige bygninger skal bevares og istandsættes i overensstemmelse med det oprindelige udseende.

§ 9.14

Ved vinduer på bevaringsværdige bygninger må der ikke anvendes tonede eller buede ruder, og oprindelige vinduer/glaspartier må ikke



tilklæbes eller blændes.

§ 9.15

Døre og porte skal males i en farvenuance i overensstemmelse med bygningens byggestil, ens for hele ejendommen.

§ 9.16

Oprindelige døre og porte på bevaringsværdige bygninger skal bevares og istandsættes med det oprindelige udseende.

§ 9.17

Ved nødvendig udskiftning og nyetablering af døre og porte skal nye døre og porte med hensyn til proportioner, håndværksmæssig detaljering og materiale udføres med det oprindelige udseende eller i overensstemmelse med bygningens oprindelige byggestil, og isættes med mørtelfuge.

§ 9.18

På bevaringsværdige bygninger skal klimasikring og støjisolering af vinduer foretages indvendigt.

§ 9.19

På bevaringsværdige bygninger skal oprindelig facadeudsmykning, som f.eks. gesimser, udsmykning omkring vinduer og døre, sokler og anden ornamentering på facaden, bevares eller genskabes ved renovering, istandsættelse og udskiftning, så de fremstår som oprindeligt.

§ 9.20

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materiale med et glanstal / refleksionsværdi på over 10, som kan være til gene for naboer i de omkringliggende bebyggelser.



§ 10 Skilte og markiser

§ 10.1

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

§ 10.2

Skiltning må ikke udføres med et større samlet areal end svarende til maksimalt et A3 ark (29,5 x 42 cm) for hver virksomhed.

§ 10.3

Skiltning på bygninger skal følge opdeling af vinduer, døre og porte samt tilpasses bygningens skala.

§ 10.34

Skilte må ikke dække over bygningsdetaljer, sokkel og gesimser, mur-piller og andre karakteristiske facadeelementer.

§ 10.5

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

§ 11 Ubebyggede arealer

§ 11.1

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

§ 11.2

Hegning i skel skal være som hæk eller busket (hegn sammensat af forskellige typer buske). Der må ikke opsættes fast hegn i skel.

Beplantningen i skel skal holdes i en højde, der ikke overstiger 1,80 m.

§ 11.3

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



§ 12 Terrænregulering

§ 12.1

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

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

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

§ 12.2

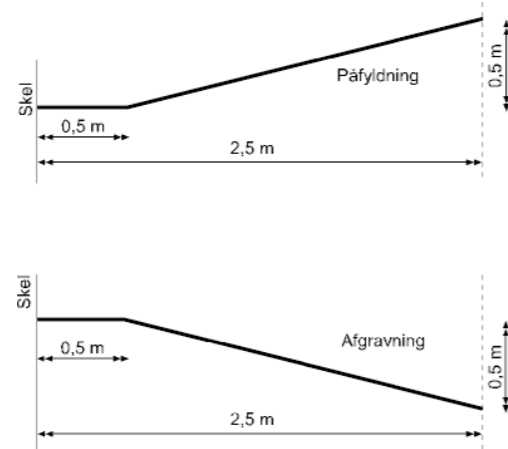
Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen, ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres.

§ 12.3

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

Ramper for gående må dog maksimalt etableres med hældning på 1:20.

Ramper for gående skal opfylde "DS 3028 – Tilgængelighed for alle".



§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse, må ikke på ny tages i brug før:

§ 13.1

Der er etableret privat fællesvej til betjening af bebyggelsen. (se §5).

§ 13.2

Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv el-, kloak-, vandforsyning. (se §6).

§ 13.3

Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger i nødvendigt omfang for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav.



§ 14 Grundejerforening

§ 14.1

Der er oprettet en grundejerforening. Grundejerforeninge skal oprettholdes, og der er medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

§ 14.2

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af fællesarealer samt fælles veje, stier og fælles anlæg.

§ 15 Servitutter

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

Byplanvedtægt nr. 1 for et området af Erritsø, vedtaget af Erritsø Sogneraad den 18. juni 1947, aflyses inden for det område, som denne Lokalplan 339 omfatter, ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne Lokalplan 339.

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

§ 17.1

Lokalplanens retsvirkninger

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).



§18 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd
6. juli 2015.

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra
den 11. august 2015 til 6. oktober 2015.
En supplerende høring indenfor lokalplanens området har været af-
holdt i perioden fra den 8. april 2016 til 21. april 2016.

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd
13. juli 2016

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort den 21. juni 2016.

Kortbilag 1- Lokalplanens afgrænsning



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Mærkelskel
- Færdselsret

© DDO, © GST

Dato: 2. juli 2015

0 100 meter



Kortbilag 2 - Luftfoto



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning

Dato: 2. juli 2015

© DDO, COWI © GST



Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Matrikelskel
- Vejkant
- Bevaringsværdige bygninger (Værdi 4)
- Strandbeskyttelseslinje
- Fredningsdeklaration
- Grundvandsmagasin med frit vandspejl
- Vejadgang
- Støjbelastede arealer, vej
- 17,5 m vejbyggelinje

Dato: 2. juli 2015

© DDO, © GST



Kortbilag 4- Fremtidige forhold



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Bygninger
- Eksisterende vej
- Eksisterende sti
- 2,5 m byggelinje
- 5,0 m byggelinje

Dato: 19. april 2016

© DDO, © GST



Kortbilag 5 - Illustrationsplan



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Færdseisret
- Ny grund
- Eksisterende bygninger

Dato: 19. april 2016

© DDO, © GST





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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