

FREDERICIAKOMMUNE



Lokalplan 334

Boligområde ved Skullebjergvej i Østerby

**FORSLAG**

Offentliggjort 16. marts 2016  
i høring frem til 11. maj 2016



# Indholdsfortegnelse

<b>Hvad er en lokalplan?</b>	3	<b>Bilag</b>	
<b>Redegørelse</b>		Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	46
Lokalplanens formål	4	Kortbilag 2 - Luffoto	47
Lokalplanområdets Beliggenhed	5	Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	48
Baggrund for lokalplanens udarbejdelse	6	Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	49
Områdets nuværende anvendelse	7	Kortbilag 5 - Illustrationsskitse	50
Lokalplanens indhold	9	Kortbilag 6 - Terrænregulering	51
Forholdet til kommuneplanen og øvrig planlægning	14	Bilag A - Servitutredagørelse	52
Miljøvurdering	19	Bilag B - Baggrunden for Maharishi Sthapatya Veda	53
<b>Bestemmelser</b>	26		
§ 1 Lokalplanens formål	27		
§ 2 Område- og zonestatus	28		
§ 3 Anvendelse	29		
§ 4 Udstykning	30		
§ 5 Vej, sti og parkering	31		
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	32		
§ 7 Miljøforhold	34		
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	35		
§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden	37		
§ 10 Ubebyggede arealer	38		
§ 11 Terrænregulering	39		
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	40		
§ 13 Grundejerforening	41		
§ 14 Servitutter	42		
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	43		
§ 16 Vedtagelsespåtegning	45		



# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje og stier, friarealer osv. indenfor lokalplanens område.

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

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

En lokalplan består af 2 hoveddele. I "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold samt lokalplanens forhold til anden planlægning. Den anden del "Bestemmelser" indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere og afslutningsvis følger lokalplanens retsvirkninger.



## Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål at muliggøre etablering af et nyt boligområde i Østerby.

Området planlægges således, at forskellige klima- og energivenlige tiltag kan imødekommes, med sigte på inddragelse af størst mulig bæredygtighed. Området kan derfor energiforsynes via solanlæg, jordvarme, varmepumper og lignende. Lokalplanen vil ved den endelige vedtagelse overføre en del af området til byzone.



# Lokalplanområdets Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger på Treldehalvøen, syd for Østerby, ca. 1 kilometer fra Vejle Fjord. Området ligger i et kuperet kystlandskab, hvorfra der er vid udsigt primært mod syd og vest. I sin helhed består Treldehalvøen af landbrugsområder, skove, strande, landsbyer med tilhørende parcelhusområder.

Landsbyerne er omgivet af storslået og markant natur og landskab med Rands Fjord mod vest, Vejle Fjord mod nord og Trelde skovene mod øst og syd. Landsbyerne ligger højt i terrænet med udsigt til vidderne over land, skov og vand.

Lokalplanområdet er ca. 3,1 hektar.

Den nærmeste skole er Kirstinebjergskolen i Bøgeskov. Skolen ligger ca. 3 kilometer fra lokalplanområdet. I tilknytning til skolen er der børnehave, SFO og bibliotek. De nærmeste indkøbsmuligheder er ligeledes i Bøgeskov. Området er forbundet med bus.



Lokalplanområdets beliggenhed. Lokalplanområdet er markeret med rødt.



## Baggrund for lokalplanens udarbejdelse

Udarbejdelsen af denne lokalplan tager udgangspunkt i et ønske fra en bygherre om, at indrette et boligområde på en alternativ måde. Lokalplanen indeholder således en illustrationsplan der viser, at det er muligt at opføre bebyggelsen i et stramt disponeret kvadrat, der er indrettet efter en række principper for Maharishi Sthapatya Veda og bæredygtighed.

Et væsentligt element i designet efter principperne i Maharishi Sthapatya Veda er, at bebyggelsesplanen er disponeret i et kvadrat og at bebyggelsen er placeret på kvadratiske grunde (såkaldte "vastuer") som markeres med en lav hæk eller et hegn. Alle huse har indgang fra øst. Hvert hus er omgivet af en have, så hvert hus ligger frit i kvadratet. Hver enkelt grund støder således ikke op til naboskel og man kan derfor færdes frit mellem grundene. Endelig er det et princip, at den enkelte bebyggelse opføres på en sokkel der er præcist 48 cm høj. Derudover er det afgørende at vejene forløber enten nord-syd eller øst-vest, igen med indgangen til området fra øst.

I den planlagte bebyggelse indgår et servicehus, hvor områdets beboere kan spise sammen. Huset indrettes med undervisnings- og meditationslokaler samt enkeltværelser til brug for overnattende gæster. I tilknytning til servicehuset kan der opføres et antal bygninger/annekser til fælles faciliteter.

Anmodning om igangsætning af lokalplanarbejdet for opførelse af boliger på matr. nr. 8bo Trelde, Fredeicia Jorder er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for kommuneplanens lokalplanramme T.B.8B.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

Lokalplanens bilag B indeholder en nærmere beskrivelse af principperne for indretning af boliger efter Maharishi Sthapatya Veda.



## Områdets nuværende anvendelse

Arealet, der omfattes af lokalplanområdet, er ved planens udarbejdelse i drift til landbrugsformål. Hele arealet ligger i landzone.

Eksisterende forhold er vist på kortbilag 2 og 3.

### Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger syd for Østerby, i direkte tilknytning til landbrugsejendommen beliggende på Østerbyvej 73. Ejendommens svineproduktion planlægges afviklet omkring årsskiftet 2016/2017, senest med udgangen af 2019. Derved fjernes de to gyllebeholdere der ligger i lokalplanområdets vestligste del.

Nord for lokalplanområdet ligger et boligområde langs Skullebjerg Allé, som er omfattet af Lokalplan 175 – Boligområde ved Østerbyvej. Dette boligområde er fuldt udbygget. Vest for området ligger et boligområde, som endnu ikke er udbygget. Dette område er omfattet af Lokalplan 280 – Boligområde vest for Østerbyvej.

Lokalplanområdet ligger ud mod det åbne land med udsigt til Østerskovs skovbryn mod øst samt åbne marker mod syd. Lokalplanområdets vestlige del består af et ret jævnt terræn, mens den østlige del udgøres af et let skrånende terræn, der ender i en slugt, hvor Skullebæk har sit løb. Skullebæk og slugt ligger udenfor lokalplanområdet. Fra området er der udsigt til det åbne land mod syd og øst med Kirstinebjergskov og Selvejerskov i baggrunden.

Endelig afgrænses lokalplanen mod syd og øst af det åbne land. Områderne er udlagt til jordbrugsformål og natur.



Lokalplanområdet vist med hvid prikket signatur



Området vejbetjenes fra Skullebjergvej der via Egeskov Skovvej har forbindelse til rute 28 (motortrafikvejen mellem Fredericia og Vejle).

Skullebjergvej er en kommunevej. Den vestlige del af Skullebjergvej er asfalteret, mens den del af vejen som ligger syd for lokalplanområdet er en grusvej. Den vestlige del af Skullebjergvej fungerer som adkomstvej til boligområderne omkring Fjordalleén, Østerbyvej og Skullebjerg Allé. Den østlige del af vejen (grusvejen) trafikbetjener et ret begrænset antal boliger foruden skovområdet, øst for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger inden for Fredericia Fjernvarme A.M.B.A.s forsyningsområde. Området er endnu ikke forsynet med fjernvarme.

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Området er beliggende i planområde TR14, og planlagt separatkloakeret. Fredericia Spildevand A/S har endnu ikke foretaget disponeringer i området.



*Bebyggelse omkring Skullebjerg Allé*





# Lokalplanens indhold

## Anvendelse

Lokalplanen fastlægger de fysiske rammer for områdets udformning og anvendelse som boligområde.

## Disponering

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelsen som åben-lav i op til 2 etager med tilhørende fælles fri- og opholdsarealer, et servicehus med tilhørende bygninger/annekser til fælles faciliteter, parkeringsarealer, intern fordelingsvej samt de nødvendige tekniske anlæg til forsyning af områdets bebyggelse.

Som det fremgår af skitsen herunder, er det muligt at indrette bebyggelsen så den disponeres helt efter et kvadrat. Centralt i området kan der opføres et servicehus og et antal bygninger (annekser) til fælles formål. De resterende grunde planlægges udstykket til selvstændige grunde på hver 700 m<sup>2</sup>, hvorpå der kan opføres ét hus til beboelse med et areal på op til 170 m<sup>2</sup> i op til 2 etager.

Området indrettes, så det fremstår med et samlet fælles fri- og opholdsareal der indbyder til ophold og leg.

Bebyggelsen planlægges opført som lavenergibebyggelse. En del af bebyggelsens energiforsyning forventes at ville kunne ske ved solanlæg, jordvarme, varmepumper og lignende.

Lokalplanen opdeler området i 3 delområder. Delområde 1 og 2 udlægges til boligformål. Delområde 3 anvendes til grønt område, veje, stier, parkeringsarealer, fælles fri- og opholdsarealer.



Lokalplanforslaget giver mulighed for at indrette bebyggelsen kvadratisk.



Delområde 1, 2 og 3 overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Fremtidige forhold fremgår af kortbilag 4.

#### *Grønne områder, fælles fri- og opholdsarealer*

Lokalplanen fastlægger, at der etableres et fælles fri- og opholdsareal. En del af dette areal kan etableres som et regnvandsbassin, udformet som en sø. Enkelte andre steder friholdes mindre arealer for bebyggelse for at sikre passage for gående og for at skabe afstand og luft mellem boligbebyggelserne.

Ifølge kommuneplanen skal opholdsarealet for åben-lav boligområder være 100% af etagearealet. I forbindelse med nye boligområder skal en passende del af opholdsarealet anlægges som udendørs opholdsareal til beboerne og som fx legeområde. Såfremt der udlægges større samlede opholdsarealer kan retningslinjerne lempes efter en konkret vurdering i lokalplaner. Kravet til opholdsareal kan desuden lempes som følge af nem adgang til skov, strand, parkanlæg, pladser, gågader og kajpromenader og lignende. I det konkrete tilfælde ligger lokalplanområdet ca. 500 meter fra en skov, hvortil der er offentlig adgang.

#### *Terrænregulering*

Området, hvor bebyggelsen opføres, udgør i dag en svagt skrånende flade, der falder fra vest mod øst fra kote ca. 35 til kote ca. 28. Området kan terrænreguleres, så bebyggelsen opføres på en jævn flade beliggende i kote 34,5 - 30. En sådan terrænregulering vil være relativt omfattende i den østlige del af



*Lokalplanområdets nordlige del. Til venstre ses bebyggelsen omkring Skullebjerg Allé.*



lokalplanområdet. Det vil være en forudsætning at et nyt terræn tilpasses det eksisterende på en naturlig måde. Som led i byggemodningen af området skal Fredericia Kommune godkende en plan for terrænregulering inden denne kan påbegyndes.

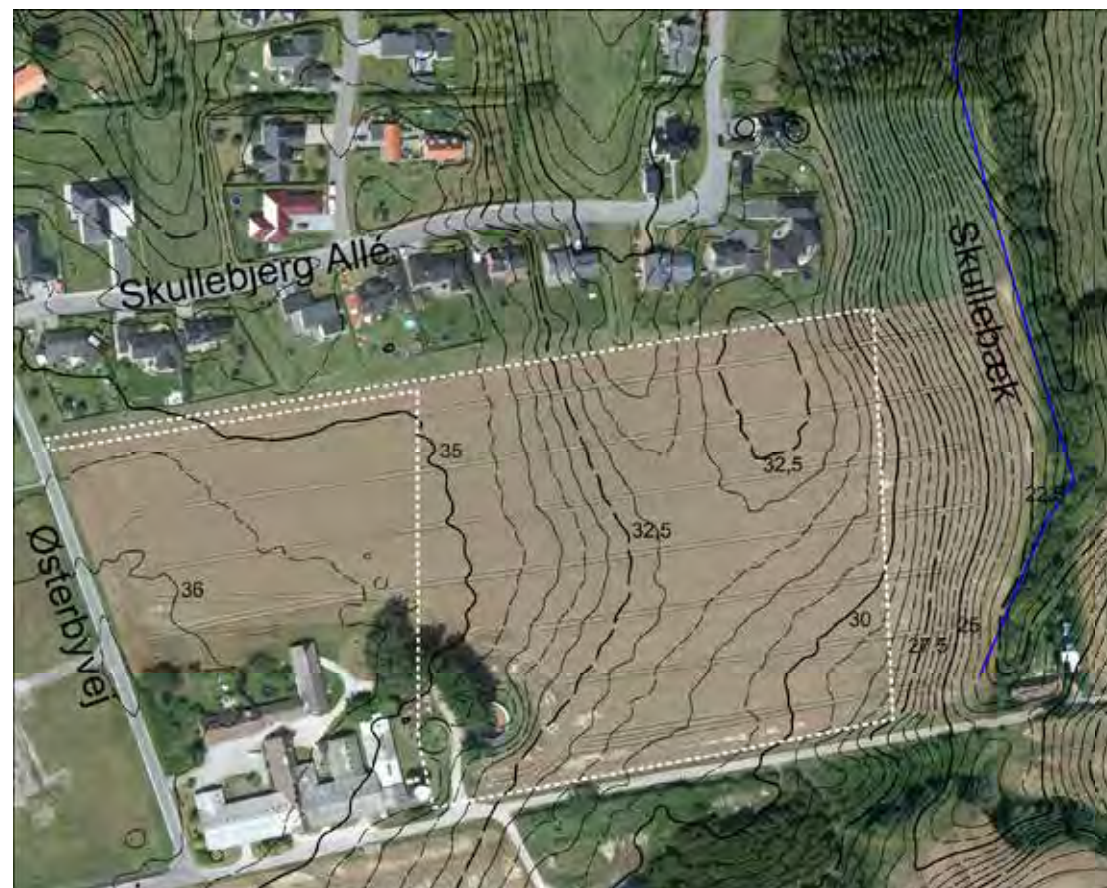
Omfanget af terrænreguleringen og dens påvirkning af omgivelserne er nærmere behandlet i miljørapporten og i det ikke-tekniske resumé. På kortbilag 6 vises et forslag til hvordan terrænet kan omformes, hvis det indrettes efter principperne for Maharishi Sthapatya Veda.

#### *Tekniske anlæg*

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Hvis der gives tilladelse til etablering af privat spildevandsanlæg, skal lokalplanområdet disponeres, så regnvand kan tilbageholdes. Det vil medføre, at der skal ske opsamling og forsinkelse af regnvand i bassin. (Se side 16).

Lokalplanen giver også mulighed for at området varmforsynes via solanlæg, varmepumper, jordvarme, o.l.



Højdeforhold. Lokalplanområdet ligger i kote 35 – 28.



### **Veje, stier og parkering**

Lokalplanområdet vejbetjenes fremover via en ny overkørsel fra Skullebjergvej.

Skullebjergvej skal udbygges, så den tilpasses den nye trafikmængde som en udbygning af lokalplanområdet vil medføre. I selve lokalplanområdet vil der blive anlagt boligveje til vejbetjening af de nye boliger.

Der skal etableres de nødvendige parkeringspladser indenfor lokalplanområdet. Parkering etableres i tilknytning til den enkelte bolig og/eller i et samlet p-anlæg.

For at sikre oversigten langs vejene internt i lokalplanområdet, må der indenfor oversigtsarealer ikke etableres beplantning eller andet, der overstiger en højde af 0,80 m.

Alle færdselsarealer indrettes så vidt muligt under hensyn til bevægelseshæmmede. Det tilstræbes at undgå trafikbarrierer i terræn (høje kantsten, trapper m.v.), jf. i øvrigt DS-håndbog "Udearealer for alle". Jf. Vejloven skal vejprojektet godkendes af kommunen, inden anlæggelse af veje og godkendelse af bebyggelsesplan kan finde sted.

Ved anlæg af veje internt i lokalplanområdet skal det sikres, at renovationsbiler kan køre og vende i lokalplanområdet og at de let kan komme til og fra eventuelle miljøstationer.

Området forbindes desuden med Østerby via en stiforbindelse langs lokalplanområdets nordlige grænse til Østerbyvej.



*Skullebjergvej, set mod øst. Til venstre i billedet ses lidt af den sydøstlige del af lokalplanområdet.*



**Udstykning**

Lokalplanområdet må udstykkes. Grunde til boligformål skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup>.

Andel af fællesarealer indenfor delområde 3 må inddrages ved beregning af grundens areal.

Lokalplanområdet kan udstykkes, så det bliver muligt at etablere en bebyggelse, der er fastlagt som et kvadrat, i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 5.

Ved udstykning tildeles ideelle andele af området fælles friarealer (inkl. fælles parkerings-, og opholdsarealer) til de enkelte grunde. Drift og vedligehold af fællesarealerne sikres ved tinglysning af en servitut herom i forbindelse med udstykningen.

**Zoneforhold**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overgår delområderne 1, 2 og 3 til byzone.



## Forholdet til kommuneplanen og øvrig planlægning

### Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune

Lokalplanområdet udgøres af en del af matr. nr. 8bo Trelde, Fredericia Jorder.

Den vestlige del af matr. nr. 8bo Trelde, Fredericia Jorder er i Kommuneplan 2013 – 2025 udlagt til boligområde, T.B.8B – Boligområde ved Fjordalléen og syd for Skullebjerg Allé. Rammen giver mulighed for at opføre bebyggelse som 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.

Den østlige del af matr. nr. 8bo Trelde, Fredericia Jorder er i Kommuneplan 2013 – 2025 udlagt til jordbrugsformål, T.L.1. – Naturområde omkring Trelde Næs. En del af dette område er udlagt som økologisk forbindelse, mens den nordøstligste del af delområdet er udlagt som værdifuldt landskab.

Der er ingen beskyttede naturtyper i lokalplanområdet.

Udarbejdelse af lokalplan til boligformål er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune og lokalplanen vil derfor kunne udarbejdes indenfor rammerne af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for område T.B.8B.

#### *Ny bebyggelse og arkitektur*

Det skal gennem lokalplanlægning sikres, at ny bebyggelse opføres i nutidig arkitektonisk stil, i bæredygtige materialer og evt. som lavenergi- eller passivhuse. Her kan der skabes et område



Lokalplanområdets forhold til Kommuneplan 2013 – 2025.



med bebyggelse på små private grunde men med store sammenhængende fællesarealer.

Lokalplanen skal fastlægge bestemmelser for de ubebyggede arealer i området. Landskabet skal i forbindelse med lokalplanen arbejdes ind i bebyggelsesplanen gennem brug af kiler eller andre åbne grønne områder. Grønne områder ind mellem bebyggelserne bør ikke beplantes væsentligt, da der skal bevares mulighed for udblik til det åbne land samt mulighed for solindfald til energirigtigt byggeri. På de åbne grønne områder kan der f.eks. etableres blomstereng. Der skal lægges vægt på en bevidst bearbejdning af overgangen til det åbne land.

#### *Retningsgivende p- og opholdsarealkrav*

Retningsgivende parkeringskrav:

2 p-pladser pr. åben-lav bolig

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

Retningsgivende krav til opholdsareal:

Åben-lav – bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal.

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

### **Overordnet planlægning**

#### *Kystnærhedszonen*

Lokalplanområdet er omfattet af Planlovens § 5a vedrørende kystnære områder. I den kystnære zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. Derfor skal funktionelt begrundet byggeri (byud-

vikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger og først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Lokalplanområdet ligger ca. 1 kilometer fra kysten ud mod Vejle Fjord. Området er imidlertid ikke synligt fra kysten, da der mellem lokalplanområdet og kysten ligger bebyggelser - blandt andet boligområdet ved Skullebjerg Allé og Østerbyvej. Mod syd er området heller ikke synligt, idet området ligger bag ved Vesterskov og Selvejerskov.

Den planlægningsmæssige begrundelse for placeringen af boligområdet på dette sted, er blandt andet at bebyggelsen sker i tilknytning til de eksisterende bebyggelser.

Det vurderes derfor samlet set, at der er tilvejebragt en planlægningsmæssig begrundelse for udbygning af rammeområdet indenfor kystnærhedszonen.

#### *Klimatilpasset lokalplanlægning*

For området gælder Retningslinje F7.2.1. og F.7.2.2. i Kommuneplan 2013 – 2025 Klimatilpasset lokalplanlægning. Retningslinjerne indeholder bestemmelser om, at nye lokalplaner skal redegøre for, hvordan lokalplanområdet tilpasses klimaændringer (klimalokalplaner) samt at klimatilpasning skal ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse på både eget og tilstødende arealer.



Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse.

Lokalplanområdet er ikke et problemområde i forhold til oversvømmelse, som følge af den forventede stigning i nedbør, som vi skal indrette os efter i fremtiden.

Med henvisning til kommunens klimatilpasningsstrategi opfordrer Fredericia Kommune til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet. Lokalplanområdet bliver disponeret således, at der skal udlægges areal til regnvandshåndtering, der skal fungere som forsinkelse af større mængder overfladevand, inden det ledes til Skullebæk øst for lokalplanområdet. Såfremt jordbunden er egnet, kan der f.eks. etableres nedsivning af regnvand på egen grund.

### Øvrig planlægning

I det følgende gennemgås de forskellige miljømæssige forhold som sædvanligvis forventes berørt som led i lokalplanprocessen, herunder også oplysning om gældende kommunale sektorplaner (vand- og varmforsyningsplaner samt spildevandsplan)

#### *Vand*

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

#### *Varme*

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

Lokalplanområdet forventes dog forsynet ved varme fra solcelleanlæg, varmepumper, jordvarme, o.l.

#### *Elektricitet*

Lokalplanområdet kan forsynes med el fra TRE-FOR.

#### *Renovation*

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Fredericia Kommunes til enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald.

#### *Spildevand*

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan 2013 - 2017. Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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

Ved anvendelse af grønne tage er der mulighed for at optimere udnyttelsen af den maksimale befæstelsesgrad.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets





kloaksystem normalt ikke kan modtage regn- og spildevand fra kælderplan uden installation af en pumpe i kælderen. Tag- og overfladevand fra lokalplanområdet kan nedsives.

#### *Alternativ løsning til håndtering af spildevand*

Såfremt privat renseanlæg ønskes anlagt for lokalplanområdets bebyggelse (fx pilerenseanlæg, beplantet filteranlæg) vil det kræve, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Tillægget skal indeholde både disponering af husspildevand samt tag- og overfladevand. Det er endvidere en forudsætning for etablering af renseanlæg, at alle afstandskrav skal kunne overholdes (fx afstand til Skullebæk, naboer).

Hvis overfladevand skal ledes til vandløb, skal der ske en nedrosling af vandmængderne fx via regnvandsbassin, selv om bebyggelsesprocenten for boligområdet er overholdt.

Området er beliggende i opland med rensklasse SO. Etablering af f.eks. beplantet filteranlæg for husspildevand opfylder dette renskrav.

Såfremt der ikke er egnede nedsivningsmuligheder i området, fx på grund af impermeabelt ler, skal anlægget etableres som lukket anlæg (afløbsfrit). Der må ikke være overfladisk afstrømning af husspildevand til Skullebæk eller naboarealer eller til evt. drænsystem.

For området skal der oprettes et spildevandslaug, der varetager etablering, drift og vedligeholdelse af det private fælles spildevandsanlæg mv. Anlægget skal udføres og vedligeholdes, så det på intet tidspunkt giver anledning til overfladisk afstrøm-

ning, lugtgener eller uhygiejniske forhold i øvrigt.

#### *Bortledning af områdets tag- og overfladevand*

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

Der skal etableres et passende bassin eller faskiner i tilknytning til områdets bebyggelse til forsinkelse af det vand der falder i lokalplanområdet. Det vil være naturligt, at lede tag- og overfladevand til Skullebæk.

For at opnå en så naturlig hydraulik som muligt, skal overfladevandet ledes til Skullebæk svarende til så naturlige forhold som muligt. Det vil være en forudsætning at vandmængderne nedrosles og forsinkes inden de ledes til vandløbet.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres "grønne tage", regnbede, m.v. "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedumarter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget. Dermed aflastes spildevandssystemet. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren.

Ved anvendelse af grønne tage er der mulighed for at optimere udnyttelsen af den maksimale befæstelsesgrad.

Lokalplanen muliggør også, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes.



*Støj og vibrationer*

Lokalplanområdets delområde et, to og tre vil ved lokalplanens vedtagelse ligge i byzone. Ny bebyggelse vil blive opført, så Miljøstyrelsens vejledende krav om støjpåvirkning kan overholdes.

*Trafikstøj*

Lokalplanområdet ligger ved Skullebjergvejs østligste del. Denne del af Skullebjergvej trafikbetjener i dag et ret begrænset antal boliger foruden skovområdet, øst for lokalplanområdet.

Årsdøgntrafikken på Skullebjergvej udgør ca. 600 biler (6 lastbiler), mens den på Østerbyvej udgør 300 biler. Det vurderes at årsdøgntrafikken på Skullebjergvej efter en udbygning af lokalplanområdet vil medføre en stigning på ca. 40 biler.

Omgivelsernes påvirkning af trafikstøj forventes at være acceptabel efter en udbygning af lokalplanområdet.

*Virksomhedsstøj*

Udover den nærliggende landbrugsejendom, er der ingen støj fra virksomheder i området.

Det oplyses, at grænserne for virksomhedsstøj følger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj målt udendørs jf. "Vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder".

*Landbruget på Østerbyvej 73*

Landbruget er ultimo 2015 registreret med et dyrehold på 1.600 slagtesvin, svarende til 44 dyreenheder.

Driftsbygningerne til landbrugsejendommen på Østerbyvej 73

ligger mindre end 50 meter fra lokalplanområdets vestlige del, og gyllebeholderen ligger mindre end 30 meter fra naboskel. Det er ikke tilladt at etablere eller udvide dyrehold, stalde og gyllebeholdere indenfor 50 meter fra byzone, eller indenfor 30 meter til naboskel. Ved ansøgning om godkendelse af husdyrproduktionen (til ændring eller udvidelse) ville afstandskrav for lugt sandsynligvis ikke kunne overholdes. En udvidelse eller ændring af dyreholdet i eksisterende bygninger er derfor utænkelig.

Da husdyrproduktionen forventes afviklet i løbet af 2016/2017 (skal senest være afviklet i 2019) forventes der ikke at være lugtgener fra gården når boligområdet er udbygget. Etableres der boliger i området, inden landbruget er afviklet, må områdets beboere tåle lugten, ind til landbrugets dyrehold afvikles.



# 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 skal belyses nærmere i en miljøvurdering.

Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

- forholdet mellem størrelse og synlighed af det nye boligområde på forskellige afstande
- terrænreguleringens påvirkning af landskabet
- visuel påvirkning og reflekser af solcelleanlæg hos nærmeste naboer
- eventuel påvirkning af beskyttede naturtyper i tilknytning til området
- visuel påvirkning af omgivelserne

Miljøvurderingen fremgår af miljørapporten, der vedlagt lokalplanforslaget. Et resumé af miljørapporten ses herunder.

## Ikke teknisk resumé

Formålet med en miljørapport er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved realisering af de forhold som lokalplanforslaget giver mulighed for og om eventuelle alternativer. Samtidig er det formålet, at offentligheden bliver informeret om planerne og konsekvenserne for miljø og mennesker. Miljørapporten skal endvidere udpege de miljøindikatorer det er relevant at overvåge, når planerne gennemføres.

Denne lokalplan har til formål at muliggøre etablering af et nyt boligområde i Østerby.

Udarbejdelse af Lokalplan 334 til boligformål er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 – 2025 for Fredericia Kommune og lokalplanen vil derfor kunne udarbejdes indenfor rammerne af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for område T.B.8B.

## Status

Lokalplanområdet udgøres af del af matr. nr. 8bo Trelde, Fredericia Jorder.

Den vestlige del af matr. nr. 8bo Trelde, Fredericia Jorder er i Kommuneplan 2013 – 2025 udlagt til boligområde, T.B.8B – Boligområde ved Fjordalléen og syd for Skullebjerg Allé. Rammen giver mulighed for at opføre bebyggelse som 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.

Den østlige del af matr. nr. 8bo Trelde, Fredericia Jorder er i Kommuneplan 2013 – 2025 udlagt til jordbrugsformål, T.L.1. – Naturområde omkring Trelde Næs. En del af dette område er udlagt som økologisk forbindelse, mens den nordøstligste del af delområdet er udlagt som værdifuldt landskab.

Lokalplan 334 fastlægger de fysiske rammer for områdets udformning og anvendelse som boligområde.



### **Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)**

Det vurderes, at planens muligheder ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder i de naturlige udbredelsesområder for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV litra a) eller ødelægger de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

De nærmeste Natura 2000 områder ligger ca. 6,5 km nord for lokalplanområdet (Skove langs nordsiden af Vejle Fjord). Områderne forventes ikke at blive påvirket af anlægsaktiviteterne i planområdet.

Kommuneplan 2013 – 2025 udlægger den sydøstligste del af lokalplanområde som særlig økologisk forbindelsesområde. Det er jf. lokalplanforslagets bebyggelsesplan imidlertid kun en meget lille del af den økologiske forbindelse, der berøres af byggeri, hvorfor det er vurderet, at en realisering af planforslaget er ubetydelig for den økologiske forbindelse. Denne vurdering skal ses i lyset af, at det aktuelle område der berøres, udgør en meget lille del af det strøg, der udgør den samlede økologiske forbindelseslinje.

Der er ingen beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet.

### **Landskab**

Lokalplanområdet ligger på Treldehalvøen, syd for Østerby. Området ligger i et kuperet kystlandskab, der er formet af is og smeltevand. Der er udsigt primært mod syd og vest. I sin helhed består Treldehalvøen af landbrugsområder, skove, strande, landsbyer med tilhørende parcelhusområder.

Landsbyerne er omgivet af storslået og markant natur og landskab med Rands Fjord mod vest, Vejle Fjord mod nord og Trelde skovene mod øst og syd. Landsbyerne ligger højt i terrænet med udsigt til vidderne over land, skov og vand.

Planområdet er beliggende inden for et areal som i forvejen er udlagt til byudvikling og planen viderefører de landskabelige karakterer, som er fastlagt i den overordnede planlægning af området. De grønne elementer i planen er med til at binde området sammen med boligområdet omkring Skullebjerg Allé og sikrer en grøn og åben struktur i området.

Lokalplanforslaget tager hensyn til omgivelserne i forhold til de bestemmelser der fastlægges omkring terrænregulering. Det sikres at bearbejdet terræn tilpasses omgivelserne samt at regnvand ikke må opstuves på naboarealer som konsekvens af terrænregulering.

Planerne tager hensyn til omgivelserne i forhold til de bestemmelser der fastlægges omkring terrænregulering. Det sikres at bearbejdet terræn tilpasses omgivelserne.

### **Visuel påvirkning**

Planområdet ligger synligt i landskabet, i tilknytning til boligområdet omkring Skullebjerg Allé.

Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse inden for området skal tilpasses omgivelserne, både i forhold til den grønne struktur i området generelt, og samtidig i forhold til materialer og farver på bebyggelsen. Derudover fastlægger lokalplanen, at der ikke må opføres bebyggelse over kote 42,75 DVR90.



Bebyggeshøjden på maks. 8,5 meter adskiller sig ikke fra de bestemmelser der gælder for lokalplanområdet nord og vest herfor samt fra de bebyggelser der allerede er opført i området omkring Skullebjerg Allé.

Lokalplanen muliggør at der kan opstilles solanlæg på terræn i den sydlige del af lokalplanens delområde 3. Det vurderes, at opsætning af solanlæg med denne placering, ikke vil give anledning til generende refleksion af omgivelserne.

Samlet set vurderes det, at den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, er mindre end forventet, idet lokalplanen muliggør en bebyggelsesprocent på 30%, mens kommuneplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse på op til 40% (tæt-lav). Den nye bebyggelse vurderes med de opstillede bestemmelser for placering og udseende at tilpasse sig i videst muligt omfang til den eksisterende og planlagte bebyggelse i området og vil derfor bidrage til områdets karakter som boligområde.

### **Kystnærhed**

Lokalplanområdet ligger ca. 1 kilometer fra kysten ud mod Vejle Fjord. Området blev med vedtagelsen af Kommuneplan 2013 – 2025 udlagt til boligformål. Udgangspunktet for en lokalisering af boligområdet er sket med en størst mulig afstand fra kystlinjen bag eksisterende by og i tilknytning til de eksisterende bebyggelser.

Det vurderes samlet set, at der er tilvejebragt en planlægningsmæssig begrundelse for en udbygning af rammeområdet indenfor kystnærhedszonen.

### **Klima og overfladevand**

Overfladevand håndteres efter retningslinjerne i Fredericia Kommunes spildevandsplan.

Der kan anvendes løsninger for lokal afledning af regnvand, således at regnvand, der falder på tage og lign. kan være med til at skabe rekreativ værdi i lokalplanområdet eller mindske udledningen til regnvandsbassinet ved forbrug, fordampning eller forsinkelse af vandet. Det vurderes endvidere, at overfladevand håndteres på en sådan måde, at det ikke giver anledning til at der måtte opstå skader eller negative påvirkninger af omkringliggende arealer.

Området er ikke sårbart i forhold til risiko for oversvømmelse, men af hensyn til grundvandsstanden skal det sikres, at områdets dræn ikke afbrydes eller på anden måde ødelægges.

### **Befolkning og menneskers sundhed**

#### *Støj*

Udover den nærliggende landbrugsejendom, er der ingen støj fra virksomheder i området. Lokalplanen giver ikke mulighed for at fastlægge støjgrænser fra trafik uden for lokalplanområdet.

Virksomhedsstøj vil blive reguleret i medfør af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj målt udendørs (jf. Vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder”).

Omgivelsernes påvirkning af trafikstøj forventes at være acceptabel efter en udbygning af lokalplanområdet.



### *Trafikafvikling*

Nærområdets infrastruktur udgøres af Skullebjergvej og Østerbyvej. Skullebjergvej er ikke dimensioneret til at rumme den øgede trafikbelastning som lokalplanen giver mulighed for. Skullebjergvej skal udbygges, så den tilpasses den nye trafikmængde som en udbygning af lokalplanområdet vil medføre.

Det er vurderet, at den øgede bosætning der forventes i området som følge af en realisering af lokalplanen ikke medfører, at der er behov for at reservere et areal til etablering af fortov og cykelsti langs Skullebjergvej ud for det nye lokalplanområde. Bløde trafikanter forventes at benytte stien i lokalplanområdets nordlige del, der forbinder området med Østerbyvej.

### **Materielle goder**

Planens mulighed vurderes at have overvejende positive påvirkninger af de socioøkonomiske forhold.

### **Kumulative effekter**

Der vurderes ikke at være negative kumulative effekter i byggemodningsfasen (anlægsfasen) eller efter en fuld udbygning af lokalplanområdet.

### **Hvis lokalplanen ikke gennemføres - 0-alternativet**

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 – 2025 udlagt til boligområde, T.B.8B – Boligområde ved Fjordalléen og syd for Skullebjerg Allé. Rammen giver mulighed for at opføre bebyggelse som 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.

Hvis lokalplanen ikke vedtages, vil området der i dag ligger ubebygget hen, kunne anvendes i overensstemmelse med kommuneplanens lokalplanramme T.B.8B.

### **Andre undersøgte alternativer**

Der er ikke fundet alternative områder til etablering af et boligområde som muliggøres i planen. Hvis lokalplanen ikke realiseres, kan området anvendes i overensstemmelse med kommuneplanens lokalplanramme T.B.8B.

### **Overvågning**

Det vurderes, at det ikke er nødvendigt at opstille et overvågningsprogram for lokalplanen. Overvågningen af planens indvirkning vil ske gennem det almindelige kommunale tilsyn med overholdelse af love og regler.

Miljørapporten er vedlagt lokalplanforslaget som et selvstændigt dokument.

### **Tilladelser efter anden lovgivning**

#### *Museumsloven*

I henhold til Museumslovens § 25 kan bygherre forud for igangsætning af anlægsarbejde anmode Vejle Museerne om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

Vejle Museum har foretaget en forundersøgelse af lokalplanområdet. Ved forundersøgelsen fandt museet to områder med koncentrationer af forhistorisk aktivitet, erkendt som huskonstruktioner og affalds- og kogegruber fra jernalderen. Museet har vurderet, at det er af betydning for området, da der ved



tidligere undersøgelser er fundet spor af aktivitet, men uden tilknyttet bebyggelse. Museet har derfor indstillet to mindre områder til arkæologisk undersøgelse forud for anlægsarbejde på stedet.

I tilfælde af efterfølgende fund ved jordarbejde, skal arbejdet indstilles og VejleMuseerne tilkaldes.

#### *Habitatdirektivet*

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV. 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. Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke umiddelbart kendskab til nogle af disse arter inden for lokalplanområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes bilag IV-arter i området, eller at arterne med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af evt. byggeri m.v. laves en konkret vurdering af, om området er levested for bilag IV-arter.

#### *Landbrugsloven*

Matr. nr 8bo er noteret som landbrug uden beboelse. Det betyder at lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten skal ophæves for lokalplanområdet i henhold til lov om landbrug § 4, stk. 1 på baggrund af en erklæring fra landinspektør.

#### *Jordforureningsloven*

Forhold om jordforurening reguleres af Jordforureningsloven.

Området overføres i forbindelse med lokalplanens vedtagelse fra landzone til i byzone og vil dermed automatisk blive områdeklassificeret som lettere forurenet. Da lokalplanrådets historik imidlertid ikke peger på, at der er risiko for jordforurening, udtages området af områdeklassificeringen i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til og dyrket som landbrugsjord, - bortset fra den sydøstlige del, hvor der siden 1980'erne har ligget gyllebeholdere. Hvis der på et senere tidspunkt fremkommer nye oplysninger, der peger på, at arealet alligevel er let forurenet, har kommunen mulighed for at inddrage området i områdeklassificeringen igen. Den til enhver tid gældende områdeklassificering kan ses på kommunens hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

I forbindelse med, at området ændrer anvendelse til boligformål, skal ejeren sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes forurening, skal arbejdet stoppes og kommunen straks underrettes. Kommunen og regionen vil herefter tage stilling til, om forureningen har betydning for arealets kortlægning og det aktuelle projekt.

Flytning af jord væk fra ejendommen skal ske efter forudgående anmeldelse og analyser jf. reglerne i den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.



### VVM

For visse offentlige og private anlæg skal der foretages en vurdering af anlæggets virkning på miljøet (VVM). De VVM-pligtige anlæg fremgår af VVM-bekendtgørelsens bilag 1, mens anlæg på VVM-bekendtgørelsens bilag 2 omfatter de projekter, der skal screenes og omfattes af VVM-pligt, hvis projektet på grundlag af en række nærmere angivne kriterier, må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt.

Etablering af pilerenseanlæg eller beplantet filteranlæg er nævnt i VVM-bekendtgørelsens bilag 2, pkt. 12 "Andre anlæg, pkt c) Rensningsanlæg". Hvis der meddeles tilladelse til etablering af renseanlæg, skal anlægget screenes for VVM-pligt når der foreligger en ansøgning. Kommunen vil så gennemføre en screening efter kriterierne i VVM-bekendtgørelsens bilag 3.

### Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg, overkørsler m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).

### Servitutter

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

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

stk. 2, pkt. 16). Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog en accept fra påtaleberettigede, dvs. at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

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

Tingslyste servitutter kan findes på [www.tinglysning.dk](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.

Der er udarbejdet en servitutredegørelse, som fremgår af bilag A.





## **Lokalplanens retsvirkninger**

### *Lokalplanens midlertidige retsvirkninger*

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



# Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 334 Boligområde ved Skullebjergvej i Østerby

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



## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- fastlægge lokalplanområdets fremtidige anvendelse til åben-lav boligbebyggelse
- muliggøre etablering af bygninger til fælles faciliteter
- mødekomme etablering af klima- og energivenlige tiltag, heriblandt opsætning af solcelleanlæg
- anlægge en stiforbindelse til Østerbyvej langs den nordlige del af lokalplanområdet
- at overføre en del af lokalplanområdet til byzone



## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1

#### Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel nr. 8bo Trelde, Fredericia Jorder samt alle parceller, der efter den 7. december 2015 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres heraf.

### §2.2

#### Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, benævnt 1, 2 og 3.

Delområdernes afgrænsning fremgår af kortbilag 4.

### §2.3

#### Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Arealerne i delområderne 1, 2 og 3 overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.



## § 3 Anvendelse

### §3.1

#### *Delområde 1*

Delområde 1 må anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse med tilhørende veje, parkering og opholdsarealer.

Derudover kan der opføres bygninger til fælles faciliteter og offentlige formål. Ved offentlige formål forstås servicehus/medborgerhus, annekser til kursusvirksomhed, o.l.

Boliger indenfor delområde 1 skal opføres som fritliggende en- eller tofamiliehuse.

#### *Delområde 2*

Delområde 2 må anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse med tilhørende veje og parkering.

Boliger skal opføres som fritliggende huse og der må kun etableres én bolig pr. matrikel

#### *Delområde 3*

Delområde 3 må anvendes til fælles fri- og opholdsareal, grønt område, veje, stier, parkeringsarealer samt tekniske anlæg til områdets forsyning.

Hvis solenergianlæg på terræn ønskes etableret, skal det ske inden for det markerede areal, som vist på kortbilag 4.

Derudover kan der opføres en bygning på op til 180 m<sup>2</sup> til depot og maskinhus samt mindre bygninger til haveredskaber o.l.

### Note til § 3.1

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

Der kan etableres boliger med vandrette lejlighedsskel.

Friareal: Areal som ikke er bebygget eller udlagt til bebyggelse. Omfatter opholdsareal, adgangs- og tilkørselsareal, parkeringspladser, mv.

Fællesareal: Arealer som er udlagt til fælles brug for beboerne i en ejendom eller et boligområde. Betegnes også som fælles friareal, ofte i betydningen opholdsareal. Et areal der er sikret som fælles opholdsareal for flere ejendomme, skal medregnes med en forholdsmæssig andel til de enkelte ejendomme ved beregning af bebyggelsesprocent, med mindre byrådet i det enkelte tilfælde beslutter andet.

Opholdsareal: Del af en ejendom eller et områdes friareal (ubebyggede areal), der anvendes 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 byggetilladelse kan fastsættes frist for indretningen.



## § 4 Udstykning

### § 4.1

Grunde til boligformål skal have et areal på minimum 700 m<sup>2</sup>.

Der må maksimalt udstykkes 30 grunde i alt. Udstykning kan ske i princippet som vist på kortbilag 5.

### § 4.2

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

### Note til § 4.1

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

### Note til § 4.2

Til grundens areal kan ikke medregnes arealer, der ligger i en anden zone, end den hvori der bygges.



## § 5 Vej, sti og parkering

### *Vej*

#### § 5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes af en ny adgangsvej med tilslutning til Skullebjergvej. Der kan etableres op til 2 overkørsler.

#### § 5.2

Veje skal udlægges med en bredde på mindst 8,5 m og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 m.

Veje skal anlægges, så det er muligt, at køre rundt i lokalplanområdet med renovationsvogne o.l. Veje skal udformes med vendeplads/vendemulighed.

Kørebane og fælles parkeringsarealer skal etableres med fast belægning.

### *Stier*

#### § 5.3

Der udlægges areal til en gangsti i den nordlige del af lokalplanområdet, i princippet som vist på kortbilag 4. Stien skal være offentligt tilgængelig med tilslutning til Østerbyvej.

Stien skal anlægges med en bredde på mindst 2 m.

Stien etableres med belægning, der egner sig til kørestol, barnevogn mv.

### *Parkering*

#### § 5.4

Der skal etableres mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

#### § 5.5

Parkeringsbåse må etableres i vejudlæggets areal, dog ikke på kørebanen.

### Note til § 5

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



## § 6 Tekniske anlæg og forsyning

### § 6.1

Forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### § 6.2

Der må opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer, regnvandsbassin m.v. i delområderne 1, 2 og 3.

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

### § 6.3.

#### *Varme*

Ny bebyggelse i lokalplanens område skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

### § 6.4

#### *Vand*

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra almen vandforsyning i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan.

### § 6.5

#### *Elektricitet*

Lokalplanområdet forsynes med elektricitet via TRE-FORs ledningsnet.

### § 6.6

#### *Spildevand*

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.





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

Alternativ løsning til håndtering af spildevand

Hvis der etableres et privat renseanlæg for lokalplanområdets bebyggelse (fx pilerenseanlæg, beplantet filteranlæg) kan det kun ske på baggrund af en særskilt tilladelse.

Såfremt privat renseanlæg ønskes anlagt for lokalplanområdets bebyggelse (fx pilerenseanlæg, beplantet filteranlæg) vil det tillige kræve, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Tillægget skal indeholde både disponering af husspildevand samt tag- og overfladevand.

#### § 6.7

##### *Renovation*

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



## § 7 Miljøforhold

### § 7.1

#### Lysforurening

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

### § 7.2

#### Støj

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



## § 8 Bebyggelsens omfang og placering

### § 8.1

Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 30 %.

De fælles friarealer til vej- og stiudlæg samt arealer der er udlagt til solceller og regnvandsbassin indgår ikke som en del af beregningsgrundlaget for lokalplanområdets bebyggelsesprocent.

Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed.

### § 8.2

#### Delområde 1

Der kan opføres en bygning til fælles formål (servicehus) på max. 600 m<sup>2</sup>.

Herudover kan der opføres op til 4 bygninger (annekser) til fælles formål og offentlige formål med samme karakter som boligerne. Hvert anneks må max. være 200 m<sup>2</sup>.

Boliger, servicehus og annekser må opføres i max. 2 etager og med en højde på max. 8,5 m. over fastlagt niveauplan. Intet byggeri må have en højde over kote 42,75 DVR90.

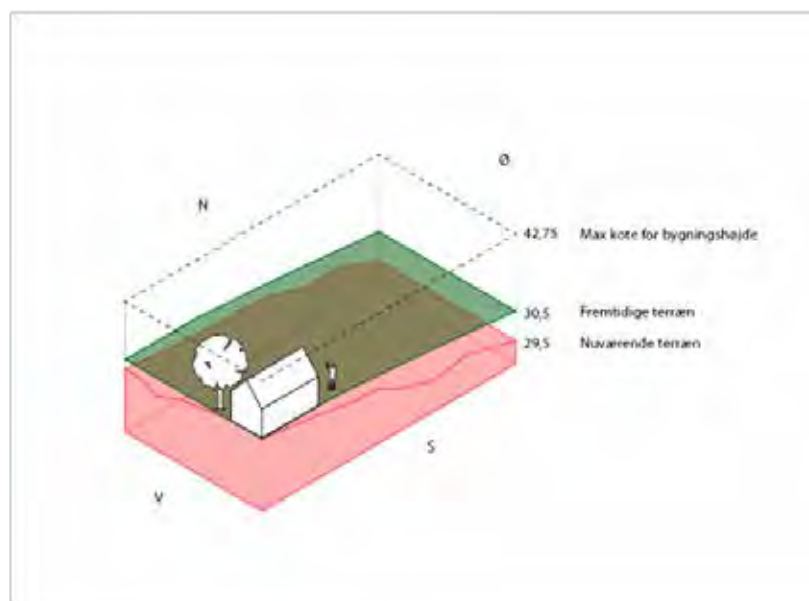
#### Delområde 2

Boliger må opføres i 2 etager og med en højde på max. 8,5 m over fastlagt niveauplan. Intet byggeri må have en højde over kote 42,75 DVR90.

### Note til § 8.1

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

En lokalplan må ikke fravige beregningsreglerne i bygningsreglementet. Ved administrationen af lokalplanen er det de beregningsregler der er gældende på det tidspunkt hvor lokalplanen er vedtaget, der skal lægges til grund, hvilket i dette tilfælde vil sige BR15.



Principdiagram der illustrerer bygningshøjden i forhold til terrænkote.



**Delområde 3**

Der må etableres en fælles miljøstation og andre nødvendige tekniske anlæg indenfor delområdet, i princippet som vist på kortbilag 5.

Bygninger til maskinhus og depot samt redskabsskure skal placeres inden for det markerede areal, i princippet som vist på kortbilag 5.

**§ 8.3**

Garager/carporte og andre småbygninger, fx depoter må have en maksimal højde på 2,5 m og et samlet areal på max. 35 m<sup>2</sup> pr. åben-lav bolig.

**§ 8.4**

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



## § 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

### § 9.1

Bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil.

### §9.2

#### *Facader*

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 1/4 af det samlede facadeareal.

### § 9.4

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

### § 9.5

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

### § 9.6

#### *Tage*

Tage skal være ensfarvede og dækkes med enten tegl- eller cementtagsten, tagpap, træspån eller naturskiffer. Tage må ikke fremtræde i sort.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlede.

Tage må udføres som "grønne tage".



## § 10 Ubebyggede arealer

### § 10.1

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

### § 10.2

Der skal etableres et samlet fælles opholdsareal indenfor delområde 3, svarende til 5% af lokalplanområdets samlede areal.

### § 10.3

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

### § 10.4

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

### § 10.5

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

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

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



## § 11 Terrænregulering

### §11.1

I forbindelse med byggemodningen af området må der foretages terrænregulering som overstiger den maksimale grænse, fastsat i § 11.2.

Området kan terrænreguleres, så bebyggelsen opføres på en jævn flade beliggende i kote 29,0 – 34,5.

Inden terrænreguleringen udføres, skal denne godkendes af Fredericia Kommune, som led i byggemodningen af området.

### § 11.2.

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

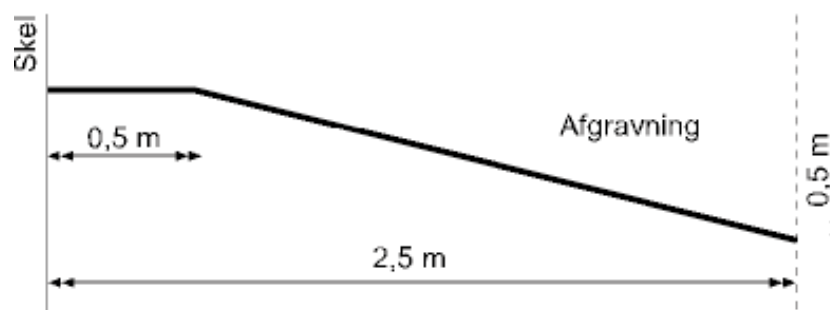
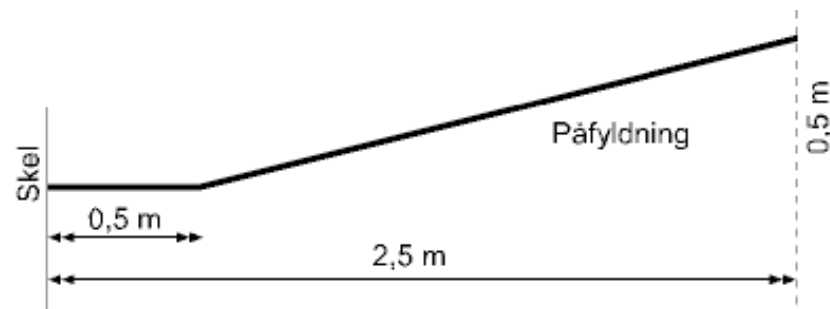
Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere skel end 1 m. Terrænreguleringer skal så vidt muligt, udformes som naturlige skråninger.

### § 11.3

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

### § 11.4

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



## § 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

§ 12.2  
de i § 5 nævnte veje og stier er etableret,

§ 12.3  
de i § 10.2 nævnte fælles fri- og opholdsarealer samt regnvandsbassin er etableret,

§ 12.4  
bebyggelsen er tilsluttet el-, kollektiv varme, kloak- og vandforsyning.

§ 12.5.  
Hvis der ønskes et privat renseanlæg, skal de nødvendige tilladelser for anlægget og vedtægter for et spildevandslauget foreligge inden forslag til tillæg til spildevandsplan forelægges offentligt.





## § 13 Grundejerforening

### § 13.1

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

### § 13.2

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

### § 13.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra Fredericia Kommune gå sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

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

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

### § 13.4

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

### § 13.5

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

Veje, klassificeret som private fællesveje med pligt til for de adgangsberettigede grundejerforeninger at afholde udgifter til drift og vedligeholdelse inklusiv gadelys. Omkostningerne til vedligeholdelse og drift fordeles efter antal boliger i grundejerforeningen.

### § 13.6.

Ind til arealerne overdrages til grundejerforeningerne, har udstykker pligten til at vedligeholde. Dette gælder dog ikke vintervedligeholdelse af veje.

### § 13.7

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

### § 13.8

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 bilag A (servitutliste)

### § 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 Lokalplanens retsvirkninger

§ 15.1.

### **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) § 15.2.

#### **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.



## §16 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd den 14. marts 2016.

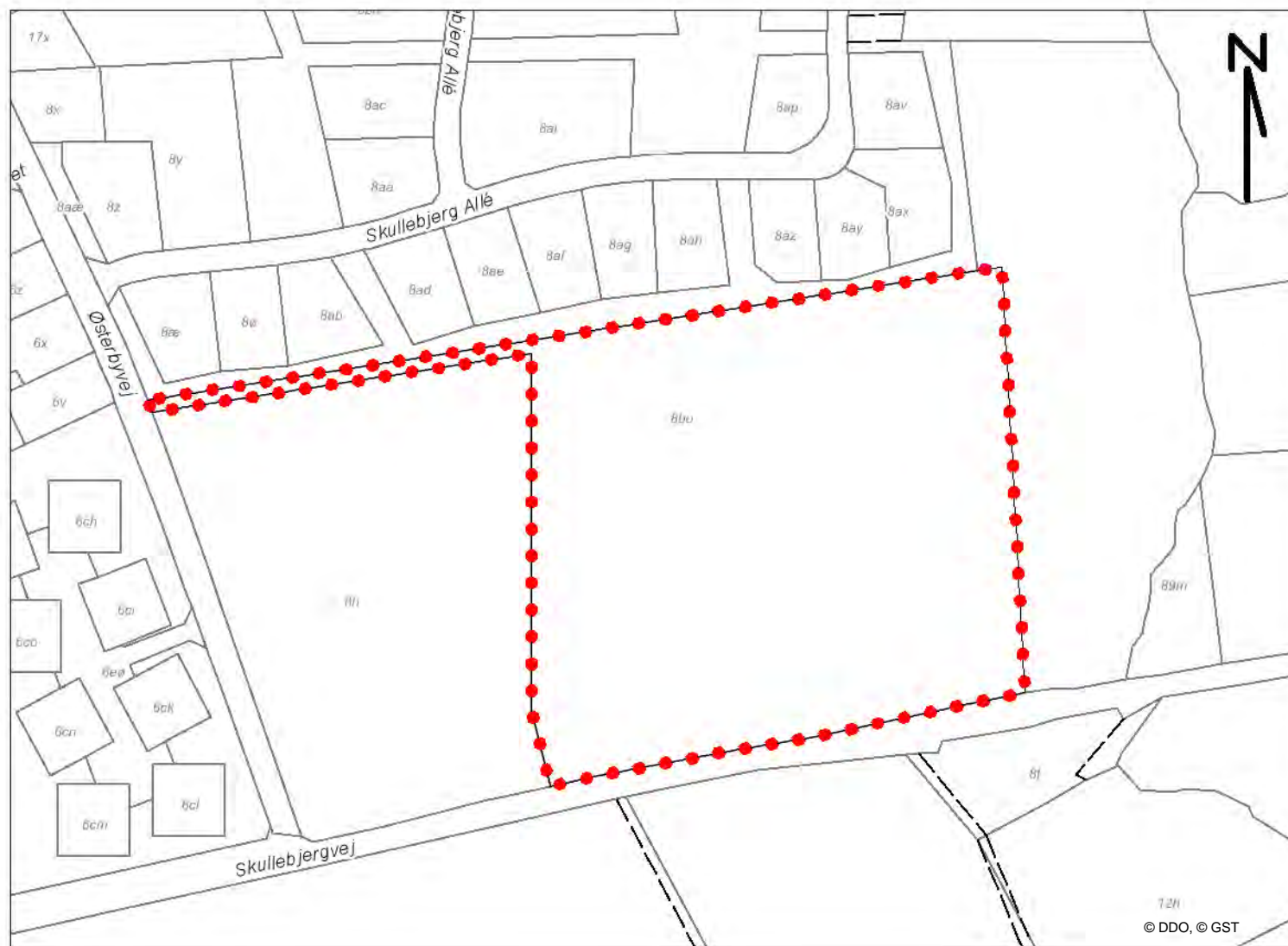
Jacob Bjerregaard  
*Borgmester*

Michael Holst  
*Kommunaldirektør*

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden  
16. marts – 11. maj 2016



## Kortbilag 1- Lokalplanens afgrænsning



## Signaturforklaring

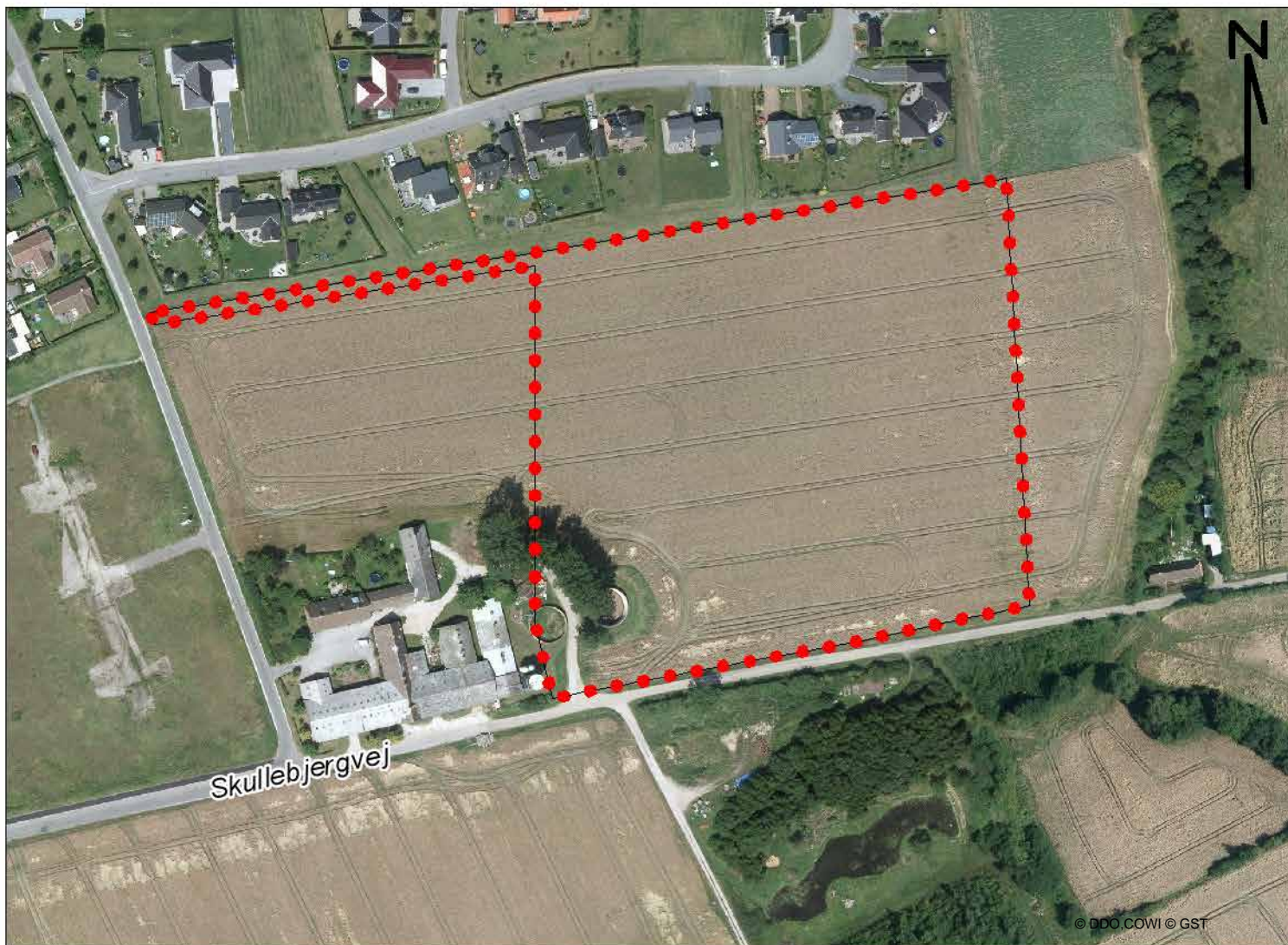
 Lokalplanafgrænsning Matrikel

0 125 meter

Dato: 29. januar 2016



# Kortbilag 2 - Luftfoto



### Signaturforklaring

 Lokalplanafgrænsning

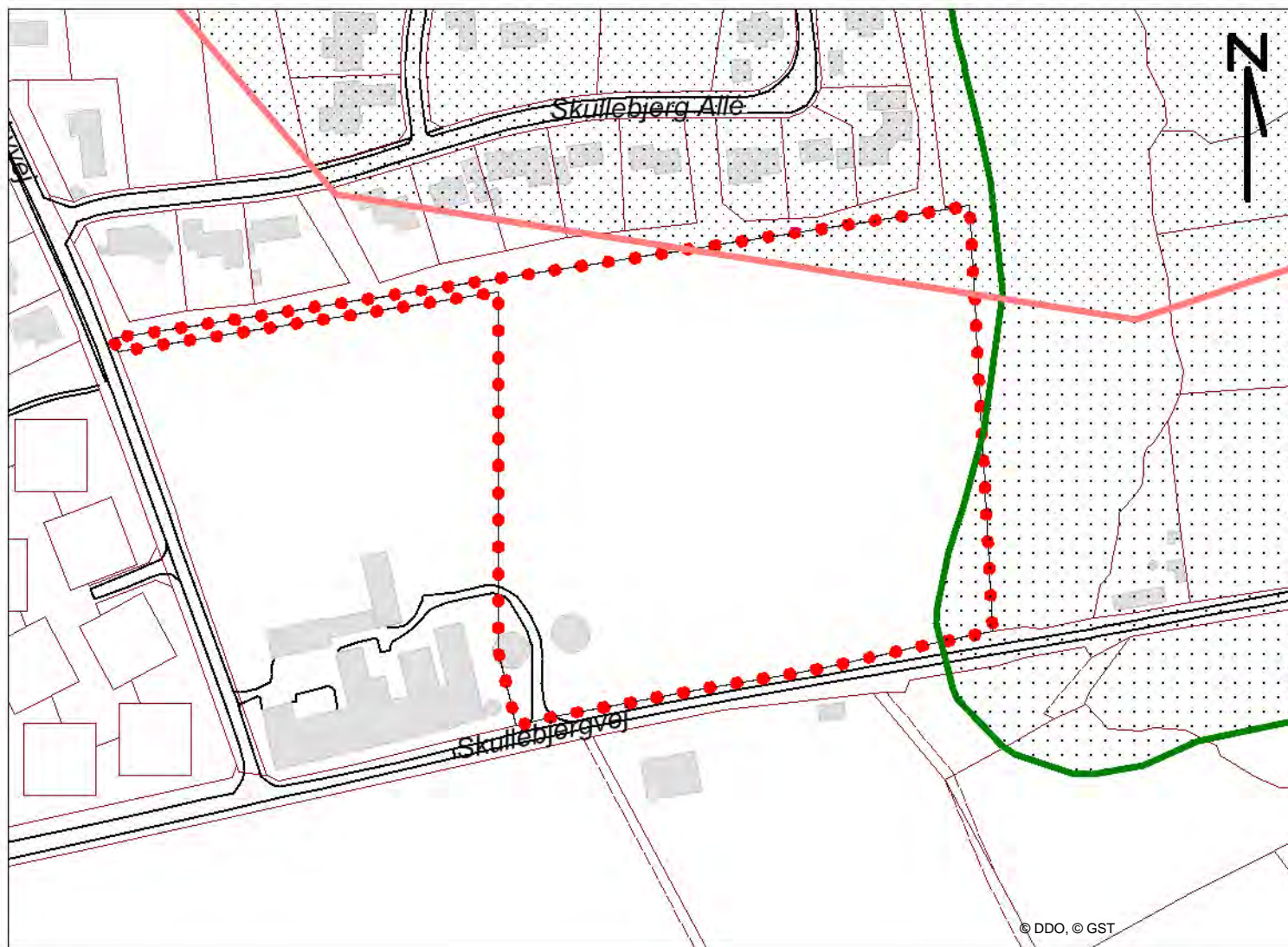
0 125 meter



Dato: 29. januar 2016



## Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



## Signaturforklaring

-  Lokalplangrænsning
-  Matrikel
-  Bygning
-  Værdifuldt landskab
-  Økologiske forbindelser

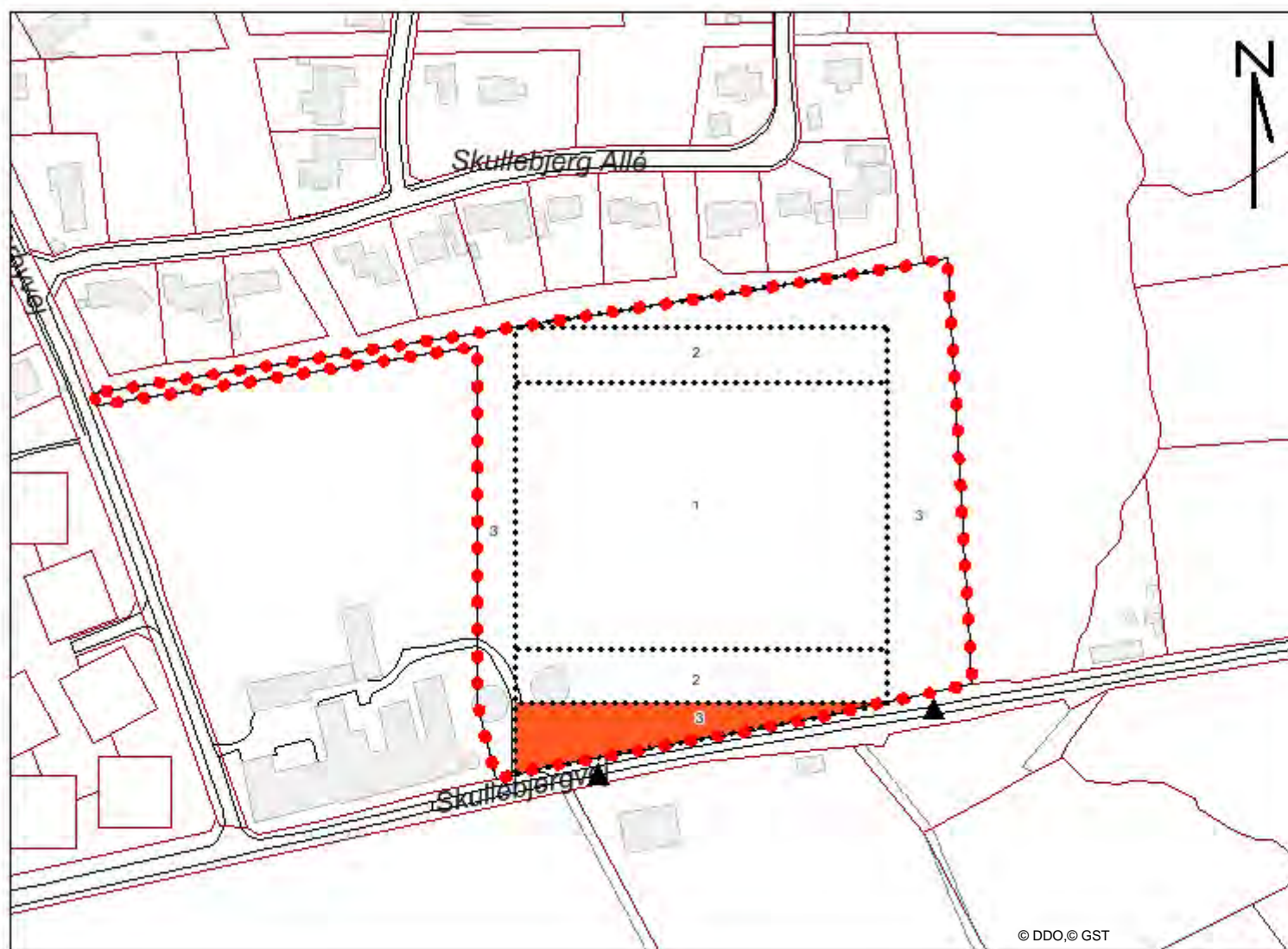
0 125 meter

Dato: 29. januar 2016





## Kortbilag 4- Fremtidige forhold



## Signaturforklaring

-  Lokalplangrænsning
-  Matrikel
-  Vejkant
-  Delområder
-  Solceller
-  Indkørsel

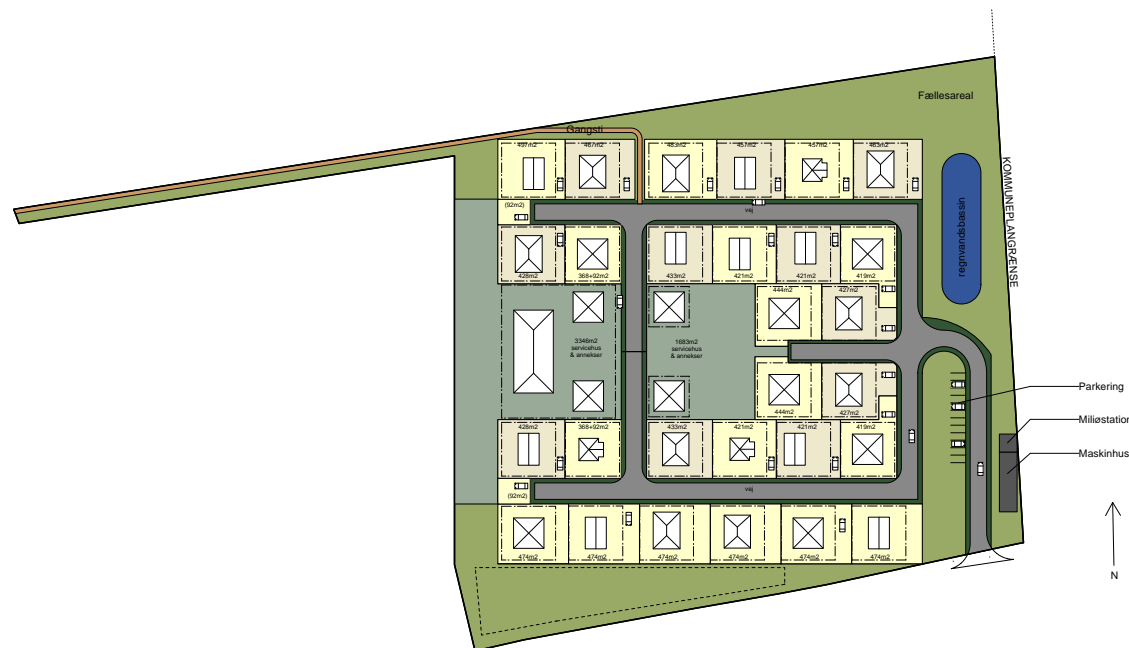
0 125 meter










Dato: 29. januar 2016



# Kortbilag 5 - Illustrationskitse



## Signaturforklaring

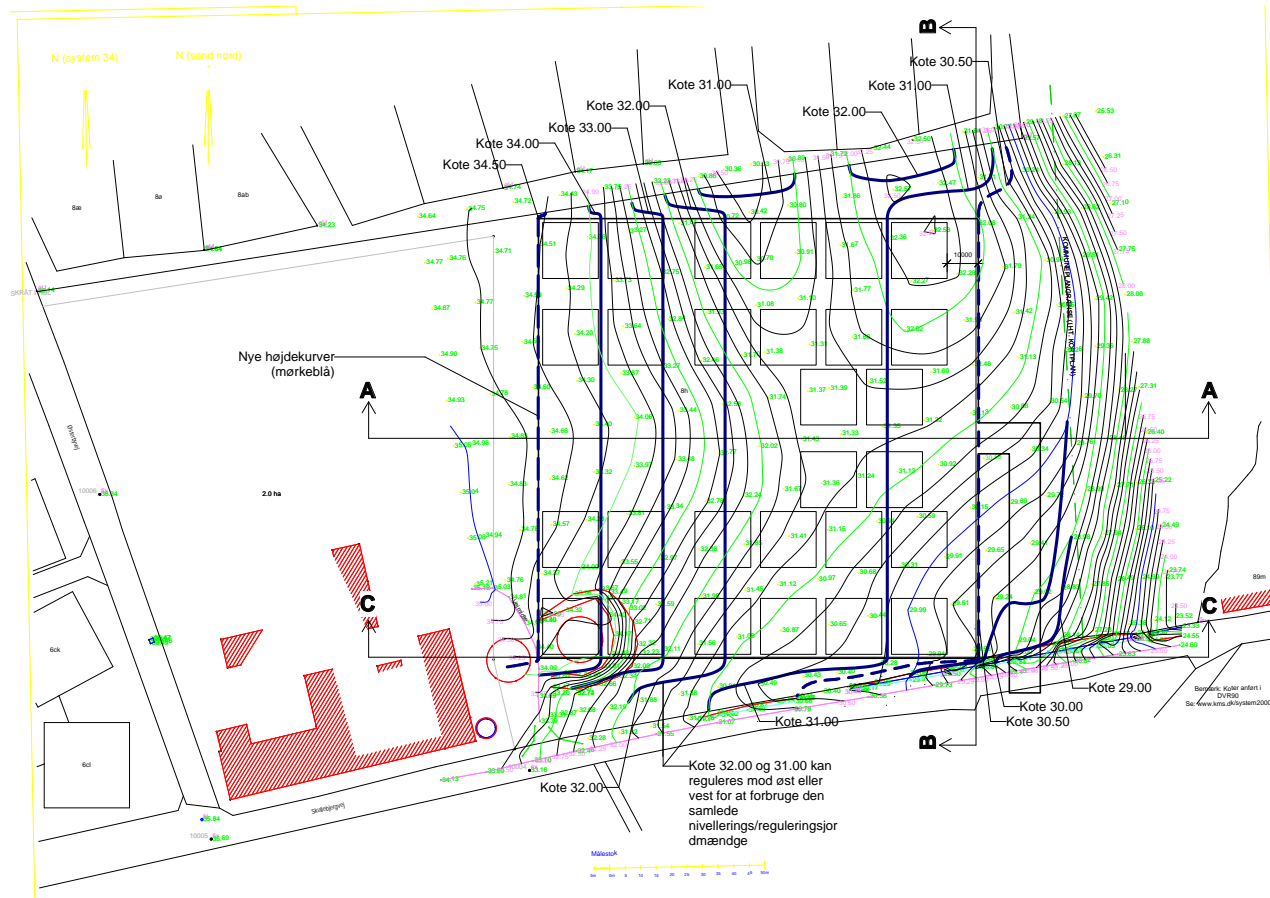
-  Skel
-  Byggefelter
-  Område for solcelle placering
-  Fællesarealer
-  28stk. grunde
-  Servicehus og annexer
-  Vejudlæg



Dato: 1. februar 2016



# Kortbilag 6 - Terrænregulering



# Bilag A - Servitutredøgørelse



Geopartner Landinspektør A/S  
 Fredericiavej 15  
 7100 Vejle  
 Tlf. 75 82 32 65  
 CVR-nr. 20014764

J.nr. 1411461 - CE

## Servitutredøgørelse vedr. Lokalplan nr. 334 - matr.nr. 8bo Trelde, Fredericia Jorder

Nr.	Tinglysningsdato	Servituttekst	Bemærkninger	Påtaleberettigede	Art	Deklarationsrids
1	18.05.1990	Dok. om forsynings-/afledningsledninger mv.	Fredericia Elværk (nu TREFOR) meddeles ret til at etablere jordkabler med spændinger op til 20kV samt transformerstationer på bl.a. matr.nr. 8bo. TREFOR har på vores forespørgsel oplyst, at der pt. kun er etableret elkabler på matr.nr. 8bo langs skellet mod Østerbyvej.	Påtaleberettiget i henhold til servituten er Fredericia Elværk, nu TREFOR	Rådighed	Nej. TREFOR har på vores forespørgsel fremsendt ledningsplan
2	03.03.2009	Dok. om forsynings-/afledningsledninger mv.	Off. spildevandstrykledning på bl.a. matr.nr. 8bo. Ledningen løber på matr.nr. 8bo langs skellet mod Skullebjergvej	Påtaleberettiget fremgår ikke af servituten, men må være Fredericia kommune, nu Fredericia Spildevand A/S	Rådighed	Ja

Matrikelkort samt udskrift af servituttermene med rids (serv. nr. 2) og ledningsplan fra TREFOR (serv. nr. 1) vedlægges

Vejle d. 07.12.2015

Carsten Eriksen, landinspektør

10 75 00 00  
 www.geopartner.dk

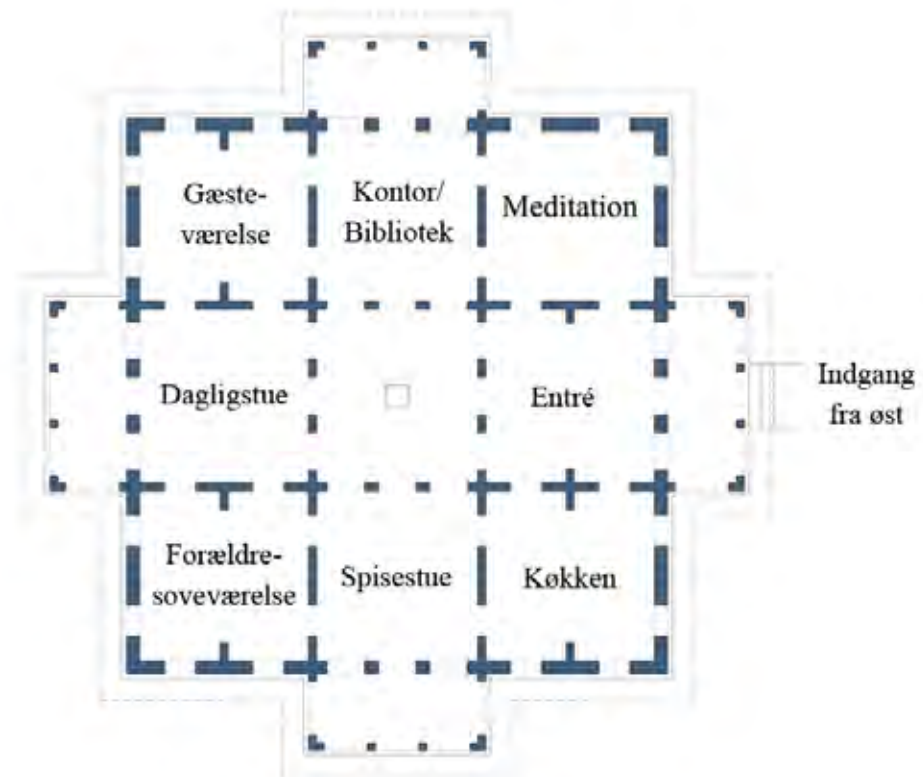


# Bilag B - Baggrunden for Maharishi Sthapatya Veda

Maharishi Sthapatya Veda er en årtusinder gammel viden, der i dag gennem et omfattende forsknings- og udviklingsarbejde er gjort tilgængelig i sin oprindelige, rene form, og som giver praktiske anvisninger for samspillet imellem alle former for arkitektur og design og den menneskelige bevidsthed. Både vort eget liv og det, der udfolder sig omkring os, er styret af et uendeligt stort antal naturlige lovmæssigheder, der imidlertid alle har deres basis i et forenet felt af meget abstrakte naturlove. Naturvidenskabernes (og især kvantefysikkens) forståelse af disse lovmæssigheder danner grundlaget for hele vores teknologiske udvikling; og grundlaget for vores videnskabelige forståelse er, at vores egen bevidsthed i sin essens er identisk med dette forenede felt af alle naturens love. Når vi forstår Naturens love, genkender vi så at sige skabelsens ydre lovmæssigheder som et udtryk for og en afspejling af vor egen intelligens. Den enkeltes bevidsthed kan udvikles systematisk ved hjælp af Transcendental Meditation og TM-Sidhi programmet, og processen kan understøttes udefra ved hjælp af sunde helbredsrutiner og spisevaner som Maharishi Ayur Veda redegør for, og ved hjælp af byggeri i pagt med naturens love som beskrevet i Maharishi Sthapatya Veda.

Maharishi Sthapatya Veda (MSV) giver os viden om, hvordan vi placerer og bygger vores huse, så de er bedst i harmoni med os selv og kan understøtte vor egen indre bevidsthed. Det giver en oplevelse af glæde og lethed at bo, arbejde og meditere i sådanne huse, og beboerne føler, at både det mentale og fysiske helbred styrkes. Ligesom de fleste har været ude for at træde ind i et hus og med det samme føle sig ubekvem tilpas og måske ligefrem ønske at komme ud igen hurtigst muligt, så kan bygninger også opleves harmoniske og livgivende at opholde sig i. Indtil nu har man i Vesten ikke haft megen viden om, hvordan man på en systematisk måde sikrer sig, at et hus er harmonisk, men med Maharishi Sthapatya Veda og dens såkaldte Vastu-principper har man nu en metode til altid at opnå et optimalt resultat af et byggeri.

*Principskitsen viser, hvordan et hjemms forskellige funktioner ifølge Sthapatya Veda fordeles i huset. Bygningen kan være både kvadratisk og rektangulær, ligesom de enkelte rum kan være forskellige i størrelse. Sthapatya Veda bygninger kan udføres i alle stilarter, men det tilstræbes altid at anvende naturlige bygningsmaterialer i det omfang, det er muligt.*



## Bilag B - Baggrunden for Maharishi Sthapatya Veda

For et overfladisk blik kan Maharishi Sthapatya Veda minde om andre byggeteorier og -systemer fra østen som f.eks. Feng Shui, men Vastu-principperne er betydeligt ældre og mere fuldstændige og præcise i detaljerne. De vigtigste faktorer er orienteringen i forhold til verdenshjørnerne, således at hovedindgangen til en bygning skal vende mod øst eller evt. mod nord, ligesom funktionerne i huset skal være fordelt i henhold til verdenshjørnerne med f.eks. køkkenet mod sydøst og kontoret i det nordvestlige hjørne. Et MSV-hus placeres på en grund – den såkaldte 'Vastu' – der kan være kvadratisk eller rektangulær, og som også har sin indgang vendt mod øst. Alle husets proportioner balanceres i forhold til hinanden, og beliggenhed i forhold til vand og skråninger er ligeledes af betydning. Det er også meget væsentligt, at Vastu-byggeri udføres i så naturlige og giffri materialer som muligt. Byggeriet samspiller derfor rigtig godt med nyere tids bestræbelser for at bygge bæredygtige bysamfund, der ikke er afhængige af forurenende eller ressourcebelastende forsyninger og serviceydelser.

I det planlagte byggeri, Vastu Haven, ved Østerby er det hensigten både at bygge og byplanlægge i henhold til Maharishi Sthapatya Veda og at integrere flest muligt af vor tids principper for bæredygtighed og miljømæssig ansvarlighed. Solcelle-genereret el-forsyning, ressource besparende opvarmning, genbrug af spildevand m.m. vil derfor være en del af projektet. Endelig er det en del af konceptet, at der sker en betydelig deling af funktioner og serviceydelser imellem beboerne, hvorfor Servicehuset med dets hovedbygning og annekser kommer til at spille en væsentlig rolle ved at tilbyde fællesordninger for indkøb, madlavning, meditation, hobby, undervisning, anvendelse af ekstra arealer til beboelse og/eller hjemmeerhverv etc. Det er således målet at forene Maharishi Sthapatya Veda, bæredygtighed og dansk byggekvalitet og –design samt nye boformer til et integreret hele, der kan tjene som inspiration for både Trekantområdet og Danmark som helhed.





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

[fredericia.dk](http://fredericia.dk)  
[fredericia@fredericia.dk](mailto:fredericia@fredericia.dk)  
tlf: 72 10 70 00