

FREDERICIAKOMMUNE

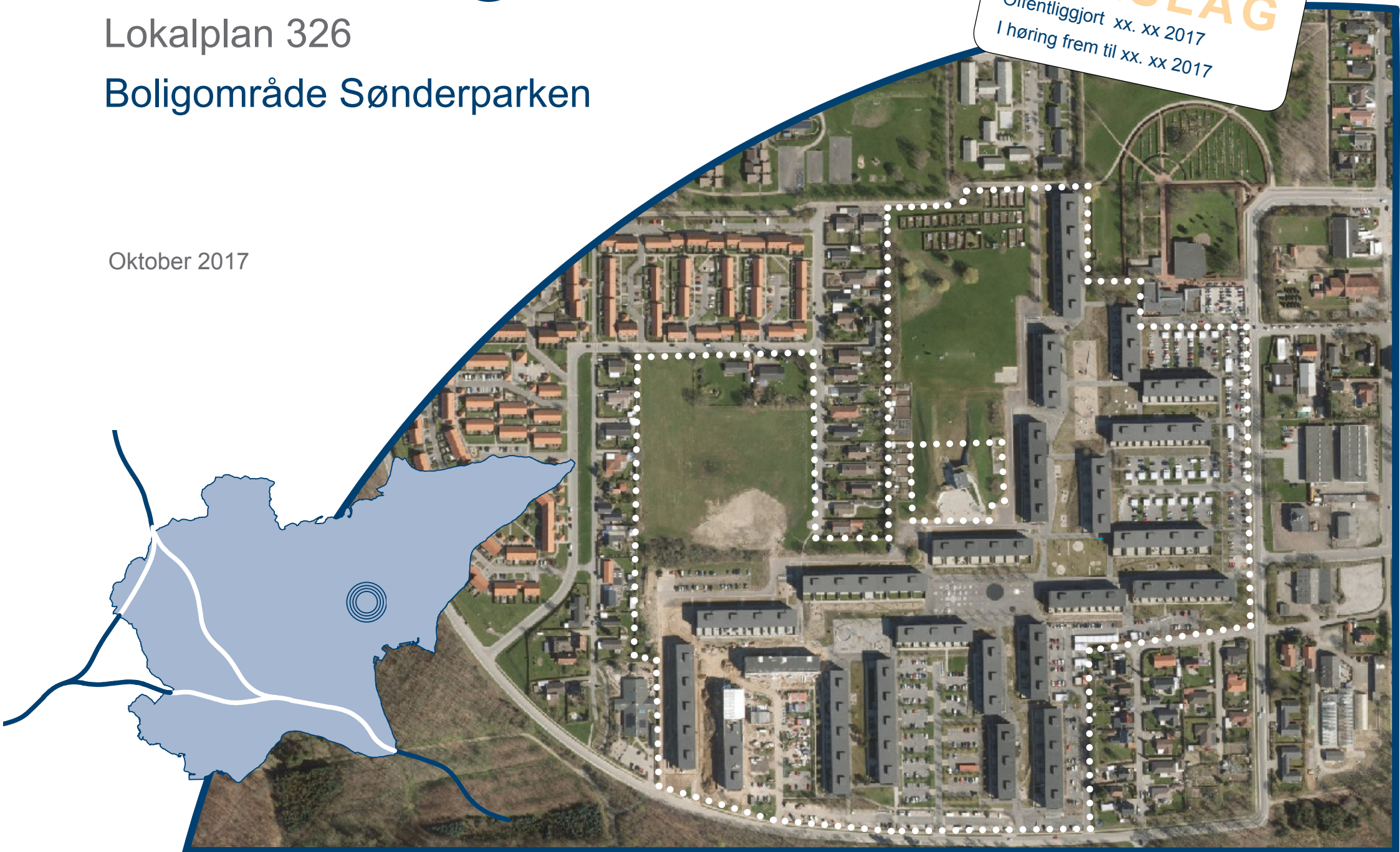


Lokalplan 326

Boligområde Sønderparken

FORSLAG
Offentliggjort xx. xx 2017
I høring frem til xx. xx 2017

Oktober 2017



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? 3

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens hovedtræk	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning	10

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Område- og zonestatus	16
§ 3 Områdets anvendelse	17
§ 4 Udstykning	18
§ 5 Vej, sti og parkering	19
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	22
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	27
§ 9 Ubebyggede arealer	31
§ 10 Terrænregulering	32
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	33
§ 12 Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt	34
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	37

Vedtagelsespåtegning 38

Bilag

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	40
Kortbilag 2 - Luftfoto	41
Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	42
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold - byggefelter	43
Kortbilag 5 - Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering	44

Bilag - Miljøscreening



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

En lokalplan består af to afsnit. I afsnittet "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold samt lokalplanens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning.

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



Lokalplanens formål og baggrund

Formål

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav boliger.

Lokalplanen fastlægger også placering af byggefelter, veje, et sammenhængende stisystem, parkering, fri- og opholdsarealer samt mulighed for etablering af fælles service faciliteter/bebyggelse, nyt-tehaver og mindre butikker til områdets daglige forsyning.

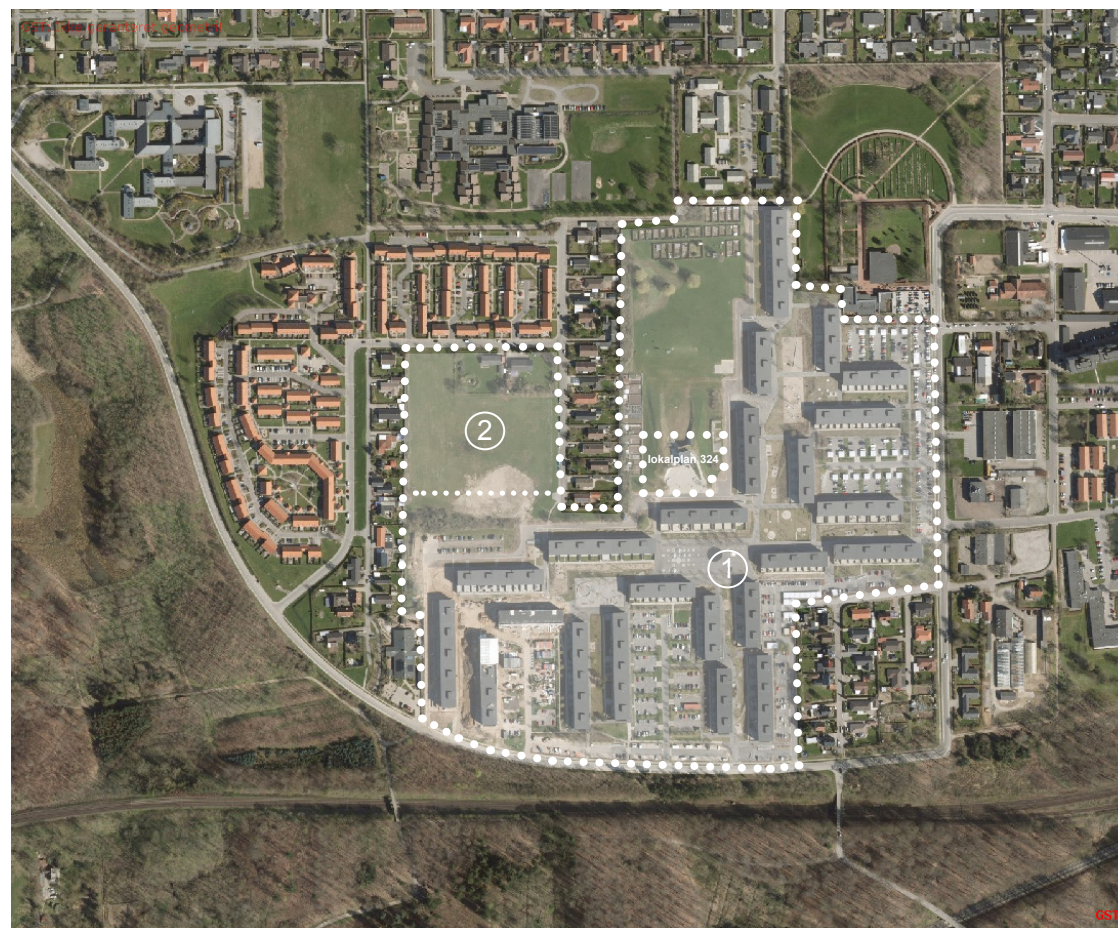
Baggrund

I 2009 udarbejdede boligforeningerne en helhedsplan for Sønderparken. Formålet med helhedsplanen var at udpege tiltag, der kunne højne kvaliteten af boligområdet.

Målsætningen er, at de i helhedsplanen nævnte tiltag hver for sig og i fællesskab skal medvirke til at bremse fraflytning samt forebygge at området udvikler sig i en negativ boligsocial retning.

Med nærværende lokalplan skabes det planmæssige grundlag for, at der i Sønderparken er sikret gode boligforhold, fælles fri- og opholdsarealer der indeholder stor variation af aktiviteter og rekreative muligheder samt at der skabes mulighed for kontakt til den omkringliggende bydel via et sammenhængende stisystem i Sønderparken.

Lokalplanen skal også sikre at en del af lokalplanområdet kan udvikles til at imødekomme en stigende efterspørgsel på tæt/lave lejeboliger i Fredericia.



Lokalplanområdet, afgrænset af en punkteret linje samt inddelt i delområder.
Lokalplan 324, et aktivitetshus i Sønderparken er beliggende indenfor lokalplan 326.



Lokalplanområdet og dets omgivelser

Denne lokalplan er gældende for et område der ligger i Fredericia Vest.

Området afgrænses mod syd af jernbanen og Hannerup - og Fuglsang Skov. Mod øst af et industri - og centerområde og mod nord-øst af Hannerup Kirke. Mod nord/nord-vest af et institutionsområde og mod vest af boliger, plantager og grønt område.

Lokalplanområdet er ca. 200.000 m².

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.



Etageboliger i Sønderparken med renoverede facader i forskelligt materialevalg der giver en god helhedsvirkning og variation af bebyggelsen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er et stort jævnt plateau på ca. 200.000 m², bestående af etageboliger med tilhørende servicefaciliteter, parkering, nyttehaver, spejderhytter og fri- og opholdsarealer.

Etageboligerne, i 3 etager, ligger som rektangulære bygninger i to retninger, enten nord-syd eller øst-vest. Alle bygningerne har gennemgået en renovering og fremstår som tidssvarende byggeri.

Imellem etageboligerne er der parkeringsarealer, fri- og opholdsarealer samt et vej- og stisystem. Parkeringsarealerne og fri- og opholdsarealerne er også renoverede.

Arealet til etageboligerne, de tilhørende faciliteter, parkering og fri- og opholdsarealer i tæt forbindelse til etageboligerne, udgør størstedelen af lokalplanområdet.

Der er et særligt bæredygtigt fokus i renoveringen af udendørsarealerne. Der er etableret forskellige LAR løsninger (lokal afledning af regnvand), der giver et større naturpræg til Sønderparken i form af mere flora og fauna i mellem bygningerne.

Igennem lokalplanområdet er der en privat servicevej/ brandvej med mindre parkeringslommer, forbeholdt handikapkørsel og adgang til handicapparkering. Derudover fungerer vejen til servicering af aktivitetshuset.

I den nordlige og nord-vestlige del af lokalplanområdet er der to store fri- og opholdsarealer.

I den nordligste del af lokalplanområdet ligger et stort jævnt græsareal til diverse former for ophold, jordlodder til individuel benyttelse og flere store solitære træer. Disse træer giver en særlig karakter til det flade grønne fri- og opholdsareal og giver et fint modspil til de geome-



Et af opholdsarealerne i etagebyggeriet med mulighed for ophold, leg og med LAR løsninger der giver mere naturpræg i området.



triske skarpskårne bakker ved Aktivitetshuset. Længere mod syd på arealet ligger ligeledes et område med jordlodder til individuel benyttelse. På flere af disse jordlodder er opført mindre skure og drivhuse. Enkelte af disse ligger visse steder ganske tæt på skel mod nabobebyggelsen. Disse jordlodder ligger mellem Sønderparkens Aktivitetshus, Lokalplan 324, og parcelhusene langs Parcelvej.

I den nord-vestlige del af lokalplanområdet ligger et naturområde, i form af en mark med selvsåede træer og buske. På arealet er der også fritidsorienterede formål i form af to spejderhytter, der ligger ud mod Skovvej.

I de to store områder til rekreative formål, er der skabt mulighed for diverse forskelligartede aktiviteter og udendørs faciliteter til at støtte og fremme områdets sammenhold og samtidig give mulighed for at andre beboere i Fredericia by kan benytte de forskellige aktiviteter i Sønderparken.

Lokalplanområdets omgivelser

Vest for lokalplanområdet ligger der et boligområde bestående af parcelhusbebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt en børnehave. Mod syd-sydvest grænser delområdet op mod jernbanen, Hannerup skov og Fuglsang skov. Mod øst ligger der et blandet bolig- og erhvervsområde langs Prangervej samt en række parcelhuse langs Hannerupvænget. Nord og nord-vest for lokalplanområdet ligger flere institutioner, blandet andet Center for høretab, hvor også STU har til huse, samt Bofællesskabet Jupitervej. Mod nord-vest ligger Fuglsangcentret som er Dansk Blindesamfunds kursus- og feriecenter. Mod nord-øst ligger Hannerup parken, samt Hannerup Kirke og kirkegård. Kirken er opført i 1974 og tegnet af arkitekt Tyge Arnfred.



Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til boligbebyggelse, fælles fri- og opholdsarealer og nyttehaver i Sønderparken.

Disponering af området

Området er disponeret således at den primære bebyggelse i form af etagebyggeri er placeret i rektangulære bygninger i lokalplanområdets sydlige og østlige del og udgør sammen med parkeringsarealerne ca 2/3 del af lokalplanområdet. Derudover er der i den nord - vestlige del skabt mulighed for et byggeri til servicefaciliteter, yderligere parkeringspladser samt mulighed for tæt/lave boliger.

Der er i lokalplanområdet udlagt større sammenhængende arealer til fri- og opholdsarealer. Samtidig er etagebyggeriet i lokalplanen placeret således, at der på arealerne mellem bygningerne er mulighed for yderligere fri- og opholdsarealer.

Butikker

Inden for området kan der etableres enkelte udvalgswarebutikker, såfremt disse kan indgå i den eksisterende bebyggelse. I Sønderparken må der være mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte butik må max. være på 200 m². Samlet må der maksimalt opføres 1.000 m² nyt butiksareal i rammeområdet V.B.6, Kommuneplan 2013-2025.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra ni vejadgange der er vist på kortbilag 4 b - Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering. Der er to vejadgange fra Prangervej og en vejadgang fra Hannerupvænget, der betjener lokalplanområdets østlige del. Der er fire vejadgange fra Søndermarksvej, der betjener den sydlige del af lokalplanområdet. Der er en vejadgang fra Skovvej og en vejadgang fra Parcelvej, der betjener lokalplanområdets nord - vestlige del. Inden for lokalplanområdet udlægges vejene som private fællesveje. Lokalplanen fastlægger, at

der etableres parkering svarende til 1. p-plads pr. etagebolig og 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025. Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.

Der er i lokalplanområdet et stisystem, som vist på kortbilag 4 b - Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering. Dette stisystem fungerer dels som et internt fordelingsnet af stier med gode oplevelses- og motions muligheder, dels som kobling til de omkringsliggende stisystemer, som fører videre til bl.a. Hannerup og Fuglsang Skov, Lillebælt, indkøbsmuligheder mm.

Udstykning

Lokalplanen udlægger en del af lokalplanområdet til tæt-lave boliger. Denne del må fastholdes som én stor parcel men skal kunne udstykkes til grunde på min 400 m².

Ved etageboliger er der ingen bestemmelser om udstykning,

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Delområde 1

Lokalplanen muliggør etagebebyggelse i op til 3 etager med tilhørende fællesfaciliteter. Desuden kan opføres én servicebygning til områdets daglige drift, en fællesbygning/ pavillon samt småbygninger såsom redskabsskure, drivhuse, overdækninger til cykelparkering, affaldshåndtering, garager eller carporte o.l.

Bebyggelsesprocenten må for delområdet ikke overstige 60.



Delområde 2

Lokalplanen muliggør tæt- lav bebyggelse i op til 2 etager med tilhørende fællesfaciliteter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Områdets ubebyggede arealer tilsås og beplantes så de fremstår som grønne rekreative områder. En del af arealerne skal indrettes til leg og ophold, og der kan etableres mindre anlæg til legepladser, boldbaner, bålpladser, fælles terrasser eller lignende. I delområde 1 må der desuden etableres jordlodder til individuel benyttelse.

Ved etablering af regnvandsbassiner skal disse udformes som lavvandede søer med rekreative værdier for nærmiljøet, og med faste og svagt skrånede bredder, så der er adgang til vandet uden, at der er risiko for at man falder i. Bassinerne skal udformes, så de indgår harmonisk i det omgivende landskab, og må ikke udføres stejlere end anlæg 1:5. Regnvandsbassiner etableres som våde bassiner, dvs. med permanent vandspejl, og udformes så det fremstår som en lavvandet sø i tørvej, mens vandstanden stiger under regnvej. For at undgå et stort bassinvolumen, der sjældent er i brug, kan det anbefales at udforme bassinet med en våd del kombineret med en tør del. Det kan gøres ved at etablere et bassin, som 1-2 gange om året oversvømmer et større areal. Det oversvømmelige areal kan indgå i opgørelsen af opholdsarealet.

Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Dette gælder ikke for anlæg til håndtering af overfladevand.



Princip skitse for hvordan delområde 2 kan indrettes.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune

Kommuneplanens generelle rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune inden for rammeområde V.B.6, Sønderparken og Skovparken som udlægger området til Boligområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder også Trekantsrådets fælles kommuneplan.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 24, vedtaget 7. juni 1971 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende Lokalplan 326 ophæves Byplanvedtægt 24 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, vil blive søgt afløst under forudsætning af samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.

Overordnet planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Byrådets Vision 2016 og Bosætningsstrategien 2016.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

I lokalplaner der muliggør etablering af butikker, skal der redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

I Sønderparken må der etableres mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte butik må max. være på 200 m². Samlet må der maksimalt opføres 1.000 m² nyt butiksareal i rammeområdet V.B.6. Kommuneplan 2013-2025.

Disse mindre butikker henvender sig primært til Sønderparken beboere og ønskes integreret i den allerede eksisterende bebyggelse.

Det vurderes ikke at have en negativ påvirkning af bymiljøet at der etableres butik/butikker.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen (byområder inden for x km fra kysten, jf. Kommuneplan 2013-2025).

Muligheden for ny bebyggelse i form af tæt-lave boliger i lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og skov ca. 1,5 km fra kysten. Eksisterende bebyggelse kan ikke ses fra kysten og ny bebyggelse vurderes derfor ikke at have betydning for kystlandskabet.

Klima og bæredygtighed

I forlængelse af Fredericia Kommunes Klimatilpasningsstrategi fra 2012, har kommunen i 2014 udarbejdet en Klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 18.

Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kom-



munen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Bebyggelse skal tilsluttes Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage spildevand fra kælderplan uden installation af pumpe i kælderen. Eventuel pumpe installeres på bygheres regning.

Tag- og overfladevand

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til den befæstelsesgrad, der er angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der, inden for den enkelte matrikel, etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal, som overstiger befæstelsesgraden.

Befæstede arealer er bebyggede arealer og arealer med en belægning eller overfladebehandling, som forhindrer den naturlige nedsivning og dermed forøger den overfladiske afstrømning, dvs. hvor vandet strømmer af f.eks. tagflader, asfalterede og flisebelagte områder.

Fredericia Kommune opfordrer til bæredygtige løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger kan eksempelvis være etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation), anlæggelse af faskiner, regnvandsbassiner mm., og anvendelse af belægninger, der tillader delvis nedsivning som permeabel asfalt eller

permeable belægningssten, græsarmeringssten, grus og lignende.

Anlæg til nedsivning af overfladevand fra tage og belægninger må etableres på egen grund hvor dette er muligt, og kræver en tilladelse fra kommunen.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage tag- og overfladevand fra kælderplan uden installation af pumpe i kælderen. Eventuel pumpe installeres på bygheres regning.

Habitatdirektivet

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
- Dværgflagermus
- Troldflagermus
- Vandflagermus
- Markfirben
- Sydflagermus

Da det pågældende areal er relativt tørt og fladt, er det ikke sandsynligt at der lever Markfirben og Vandsalamander her. Det vurderes ydermere at projektet ikke vil forringe livsbetingelserne for flagermus.



Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindings-oplande til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

Trafikstøj/jernbanestøj

Der gives kun mulighed for ny bebyggelse i delområdet nord-vestlige del, bagved den eksisterende bebyggelse. Denne danner en ryg mod jernbanen der ligger syd for lokalplanområdet og derfor vil der ikke ske en stigning af trafikstøj/jernbanestøj i lokalplanområdet.

Denne vurdering og trafiktal viser at støjniveauet ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, og det skønnes derfor at der ikke er behov for at etablere særlige foranstaltninger til at beskytte lokalplanområdet mod støj fra vejtrafik.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse udtaget af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden i området som udgangspunkt betragtes som ren, da historikken ikke peger på, at der er risiko for forurening fra eksempelvis industri, bilos mm.

Den til enhver tid gældende kortlægning efter Jordforureningsloven kan ses på Fredericia Kommunes hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og Fredericia Kommune skal straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer skal planer og anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Planer, der omfatter mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer af eksisterende planer, skal kun miljøvurderes, hvis de kan antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne indledende vurdering (screening) er obligatorisk. Ved screeningen tages der hensyn til kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 3, og der indhentes udtalelser fra berørte myndigheder.

Fredericia Kommune har afgjort, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen alene fastlægger mindre ændringer i gældende planer og ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 10.

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

Begrundelsen for at lokalplanen og kommende anlægsprojekter inden for lokalplanen ikke skal miljøvurderes er – på baggrund af screeningen - at planen ikke ændrer områdets anvendelse, bebyggelsens højde eller bebyggelsesprocent væsentligt i forhold til det eksisterende plangrundlag jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og § 8, stk. 2, nr. 2.

Der er ikke foretaget forudgående høring af eksterne myndigheder, da det vurderes, at der ikke er andre myndigheder, der berøres af planen jf. lovens § 32.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.

Arkæologiske forhold

Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren forud for igangsætning af



anlægsarbejder anmode Vejle Museum om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og Vejle Museum skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens § 26 og 27.

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der er fastlagt til kollektiv varmforsyning. Området forsynes med fjernvarme.

Renovation/affald

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Tilladelser fra andre myndigheder

Der kan ikke opnås byggetilladelse, ligesom der ikke må foretages ændringer af eksisterede lovlige forhold før der er opnået tilladelse hertil jf.:

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg inkl. afmærkning, overkørsler m.m., der kan have væsentlig

betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100)

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke umiddelbart yderligere tilladelser fra andre myndigheder.



Bestemmelser

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



§ 1 Lokalplanens formål

§ 1

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger og tæt – lav boliger.
- At sikre et sammenhængende stisystem.
- At give mulighed for etablering af fælles service faciliteter/bebyggelse.
- At give mulighed for etablering af mindre butikker til områdets daglige forsyning.



§ 2 Område- og zonestatus

Afgrænsning

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matrikelnumrene: 312s, 316c, 316d, 316g, 316i, 316k, 316l, 316v, 316x, 316y, 316z, 316æ, 316ø og del af 1a, alle Fredericia Stadsjorder.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter xx.xx. 2017 udstykses, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Delområder

§ 2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1 og 2 som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning.

Zoneforhold

§ 2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Delområde 1.



§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1.

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende fælles faciliteter samt servicebygning til viceværtfunktioner.

§ 3.2.

Der må opføres mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte butik må maksimalt være 200 m².

Delområde 2.

§ 3.3.

Delområdet må kun anvendes til tæt-lav boligformål i form af række-, kæde-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter, som fælles område med fri natur og som eksisterende lovlig anvendelse.

Ad § 3.1 og 3.3

Note: I henhold til byggelovgivningen er erhverv tilladt i egen bolig, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes, herunder at parkering skal kunne holdes på egen grund. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor-, tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende. Anvendelse til erhverv kan kræve byggetilladelse.

Ad § 3.2

Note: Bemærk at bruttoetagearealet til butikformål kan være helt eller delvist opbrugt. Der er udlagt 1000m² i kommuneplanen.



§ 4 Udstykning

Delområde 1

§ 4.1.

Der må ikke ske yderligere udstykning inden for delområdet.

Delområde 2

§ 4.2.

Ingen grund til tæt-lav må udstykkes mindre end 400 m². Andele af delområdets fælles parkerings- samt fri- og opholdsarealer må medregnes ved beregning af grundens størrelse.

Ad § 4.2

Godkendelse af udstykninger kan ikke finde sted, før et samlet vejprojekt for lokalplanområdet er godkendt, og før eventuel støjafskærmning er etableret. Etablering, drift og vedligehold af fællesarealer sikres ved tinglysning af en servitut herom i forbindelse med udstykningen.



§ 5 Vej, sti og parkering

Vej

§ 5.1

Delområde 1 skal vejbetjenes fra tilslutninger til Søndermarksvej, Hanerupvænget og Prangervej, mens delområde 2 skal vejbetjenes fra tilslutninger til Parcelvej og Skovvej, i princippet som vist på kortbilag 5 - Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering.

§ 5.2

Der udlægges, i princippet som vist på kortbilag 5 - Fremtidige forhold, - Vej, sti og parkering.

areal til følgende veje:

Servicevej/ brandvej	min. 5,5 m
Boligveje	min. 8,5 m

§ 5.3

Veje skal udlægges som private fællesveje.

§ 5.4

Veje skal anlægges med kørebanebredde på min. 5,5 meter og etableres med kørefast belægning.

§ 5.5

Inden for vejudlægget må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede, og lign.

Stier

§ 5.7

Der udlægges, i princippet som vist på kortbilag 5 - Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering, areal til følgende stier:

Hovedsti	min. 6 m
Lokale stier	min. 2 m
Øvrige stier	min. 1 m

Ad § 5.1

Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Ad § 5.3

Jf. Færdselsloven §100 skal vejprojekt, evt. inkl. belyningsprojekt, godkendes af Fredericia Kommune, som er vejmyndighed, og Sydøstjyllands Politi. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes bygge- og eller udstykningstilladelse.



§ 5.8

Hovedstien skal anlægges i en bredde af min. 3 m med fast belægning.

§ 5.9

Lokale stier skal anlægges i en minimums bredde af 2 meter med fast belægning. se kortbilag 5 - Vej - Sti og Parkering.

§ 5.10

Stier skal udlægges som private fælles stier.

Parkering

§ 5.11

Der skal reserveres areal til bilparkering svarende til minimum:

1 p-plads pr. etagebolig

1½ p-plads pr. tæt-lav bolig

1 p-plads pr. 20 m² etageareal til dagligvarebutikker

1 p-plads pr.30 m² etageareal til udvalgswarebutikker

§ 5.12

Større sammenhængende parkeringsarealer skal indrettes med særlige fodgængerzoner, der sikrer fremkommelighed og trafiksikker færdsel for gående.

§ 5.13

Hvis der etableres større sammenhængende p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan bilparkeringskravet nedsættes.

Særligt for delområde 1 gælder følgende:

§ 5.14

Parkeringspladser skal etableres indenfor arealer udlagt til parkering som vist på kortbilag 5 – Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering.

Ad § 5.11 Der skal etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler.

Handicapvenlige p-pladser er pladser med et brugsareal på hhv. 3,5 x 5,0 m for handicappbiler og 4,5 x 8,0 m for handicappbusser af hensyn til minibusser med lift bagpå.



§ 5.15

Der må etableres enkelte handicapparkeringspladser langs servicevej /brandvej som vist på kortbilag 5 - Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering.

§ 5.16

Indenfor de udlagte parkeringsarealer må der etableres vaskepladser som vist på kortbilag 5 - Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering.

Cykelparkering

§ 5.17

Inden for delområde 1 skal der reserveres areal til cykelparkering svarende til minimum:

2 cykelparkeringspladser pr. bolig ved etageboliger

1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal til dagligvare- og udvalgswarebutikker.

§ 5.18

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan cykelparkeringskravet nedsættes.

§ 5.19

Cykelparkering må etableres som en kombination af parkering på terræn, samt i kælderarealer.

§ 5.20

Cykelparkering skal placeres i nærheden af indgange/opgange



§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

§ 6.1.

Nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 6.2.

Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder eksempelvis energiforsyningsanlæg, ladestationer for køretøjer, vaskepladser osv. fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv.

§ 6.3.

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

§ 6.4.

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

§ 6.5.

Anlæg til indvinding af solenergi må ikke etableres på terræn, men skal integreres i bebyggelsens arkitektur.

§ 6.6.

Mindre bygninger, anlæg, transformestationer og lignende til områdets tekniske forsyning skal udformes så de fremstår afskærmede, eksempelvis i form af afskærmende beplantning eller inddækket i materialer i grålige eller lyse farver.

§ 6.7

Opsætning af antenner, paraboler og lign. skal ske så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Paraboler må have en diameter på max. 1 m.



§ 6.8

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

Ad § 6.8

Befæstelsesgraden fremgår af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Eventuelle regnvandsbassiner skal udføres som beskrevet i Fredericia Kommunes vejledning til etablering af regnvandsbassiner.



§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

Omfang

§ 7.1.

Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 60% ved anvendelse til etageboligbebyggelse. Delområdets fælles friarealer må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

§ 7.2

Der må opføres en servicebygning til viceværtfunktion på max. 400 m². indenfor byggefelt nr 1. vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold - byggefelter.

§ 7.3

Der må opføres en fællesbygning/ pavillon på max. 50 m² indenfor byggefelt nr. 25, vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold -byggefelter.

§ 7.4

Der må opføres mindre bygninger i form af eksempelvis cykeloverdækninger, affaldsskure, kundevognsskjul, garager og lignende. Mindre bygninger må ikke overstige 50 m² for den enkelte bygning.

§ 7.5

Mindre bygninger i form af eksempelvis redskabsskure og drivhuse etableret i områder med jordlodder til individuel benyttelse må ikke overstige 15 m² for den enkelte bygning.

Placering

§ 7.6

Al bebyggelse i delområde 1 skal placeres inden for de byggefelter vist på kortbilag 4.– Fremtidige forhold - Byggefelter, byggefelt nr.1 til nr. 27.

Undtaget herfra er carporte/garager der må placeres på parkerings-



arealerne. Dog må max 50% af parkeringsbåsene bebygges. Parkeringsarealer er vist på kortbilag 5 - Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering.

Højde

§ 7.7

Boligbebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager. Derudover må der etableres kælder.

§ 7.8

Servicebygning og fællesbygning/ pavillon må opføres med en højde på max. 6,5 m målt fra naturligt terræn.

§ 7.9

Øvrige bygninger må opføres med en højde på max. 2,5 m målt fra naturligt terræn.

Delområde 2

Omfang

§ 7.10

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% ved anvendelse til tæt – lav boliger. Delområdets fælles friarealer må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Placering

§ 7.11

Al bebyggelse i delområdet skal placeres inden for de, på kortbilag 4– Fremtidige forhold, viste byggefeltet.



Højde

§ 7.13

Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

§ 7.14

Boligbebyggelsens højde ved 2 etager må ikke overstige 8,5 m målt i forhold til naturligt terræn.

§ 7.15

Mindre bygninger må opføres med en højde på max. 2,5 m målt fra naturligt terræn.



§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

§ 8.1

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, skiffer, træbeklædning eller beton. Beton, malede og pudsede facader skal fremstå i hvid, grå, sort, okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra eller dodenkop, eller blandinger af de nævnte farver med højst 20 % sort eller hvid.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompisitmateriale og glas. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den enkelte facades areal.

§ 8.2

Mindre bygninger, såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.

§ 8.3

Til facadebeklædning må ikke benyttes spejlglas og lignende reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

§ 8.4

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på facader skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra veje/ fællesarealer/ gadeplan og nabo-bebyggelse.

§ 8.5

Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.



Tag

§ 8.6

Til tagbeklædning må kun anvendes, tegl eller cementtagsten, skifer eller tagpap. Tage må desuden etableres som levende, grønne tage tilplantet med sedum eller anden vegetation.

Mindre dele af tage må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompisitmateriale og glas. Ved mindre tagdele forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den enkelte tagflades areal.

§ 8.7

Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal/refleksionsværdi på over 10.

§ 8.8

Mindre bygninger, såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, teknikbygninger og lign. må opføres med en anden taghældning og tagbeklædning end hovedbebyggelsen.

§ 8.9

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på tage skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra veje/ fællesarealer/ gadeplan og nabobebyggelse.

§ 8.10

Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.

§ 8.11

Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.



§ 8.12

Hvis anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

§ 8.13

Til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne. Solceller og lign. energiproducerende anlæg, som overskrider glanstal/refleksionsværdi på over 10, skal være antirefleksbehandlede.

Skiltning

§ 8.14

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader.

§ 8.15

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Lysskilte må udføres med en maks. dybde på 0,25 m.

§ 8.16

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

§ 8.17

Der må ikke opsættes løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet. Dog må opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

Boligforeninger

§ 8.18

Der må inden for lokalplanområdet placeres skiltepyloner, med placering ved indkørsler til området. Skiltepyloner må alene bruges til skiltning med navn og logo samt henvisninger til boligafsnit og områdets



Øvrige funktioner. Skiltepyloner må ikke belyses.

Pyloners højde må ikke overstige 2,0 m. Bredden på pyloner må maks. være 0,9 m

Butikker

§ 8.19

Ved butikker må maksimalt opsættes ét facadeskilt og ét udhængsskilt pr. butik. Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler eller logo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

Facadeskilte må maksimalt være 8 m².

Udhængsskilte må maks. have en størrelse på 1 m² og må etableres med maks. 1 m udhæng fra facaden. Udhængsskilte skal have en frihøjde på min. 2,2 m under skiltet.

§ 8.20

Vinduer må ikke tildækkes med inventar eller overklæbes med film folie eller lignende, så indtrykket af vindue forsvinder.

§ 9 Ubebyggede arealer

Friarealer

§ 9.1.

Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje og stier og pladser, skal tilsås og beplantes så de fremstår som natur områder. Der må ikke anvendes planter der er uønskede i den danske natur.

§ 9.2

På friarealer må etableres anlæg til håndtering af overfladevand

§ 9.3

På friarealerne i delområde 1 må etableres jordlodder til individuel benyttelse i princippet som vist på byggefelt 26, kortbilag 4 - Fremtidige forhold - byggefelter.

Opholdsarealer

§ 9.4

Inden for de enkelte delområder skal der anlægges et eller flere sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsarealer for lokalplanområdets beboere, som omfangsmæssigt skal svare til minimum 5 % af delområdets areal. Opholdsarealer skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

Oplag

§ 9.5

Oplagring af varer og affald må kun ske i bygninger eller inden for visuelt afskærmede områder.

Ad § 9.1

Der henvises til Naturstyrelsens liste over invasive arter.

Ad § 9.2

Eventuelle regnvandsbassiner skal udformes som beskrevet i "Vejledning til etablering af regnvandsbassiner i Fredericia Kommune". Regnvandsbassin skal have permanent vandspejl og kan kombineres med en tør del, som 1-2 gange årligt oversvømmes. Det oversvømbare areal kan indgå i opgørelsen af opholdsarealer.

Ad § 9.4

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



§ 10 Terrænregulering

§ 10.1

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:2.

Undtaget herfra er anlæg til håndtering af overfladevand.

Ved terrænreguleringer skal sikres, at reguleringerne ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning.

Ad § 10.1

Både i forbindelse med og efter byggemodning skal der, hvis der terrænreguleres nærmere vejskel end 3 m, søges tilladelse hos Vejmyndigheden.



§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§ 11.1.

Ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Veje, stier samt fællesarealer inden for det enkelte delområde er anlagt. Hvis hele delområdet ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.

Tilslutning til kollektiv varme-, kloak- og vandforsyning har fundet sted.

Ad § 11.1

Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at der stilles vilkår til færdiggørelsen inden for en fastsat frist, dog kun mod sikkerhedsstillelse.

Ad § 11.1

Krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning er betinget af, at Fredericia Kommune har godkendt eller efterfølgende godkender et varmforsyningsfor-slag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra forsy-ningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.



§ 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 12.1

Byplanvedtægt 24, vedtaget 7. juni 1971 af Fredericia Byråd ophæves for det område lokalplan 326 omfatter ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 326.



§ 13 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, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19)

Naboorientering

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt 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 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 private ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).



§ 14 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 en foregribelse af 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, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser til lokalplanens indhold, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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



Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

xx.xx.2017

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

xx. xx. 2017







Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

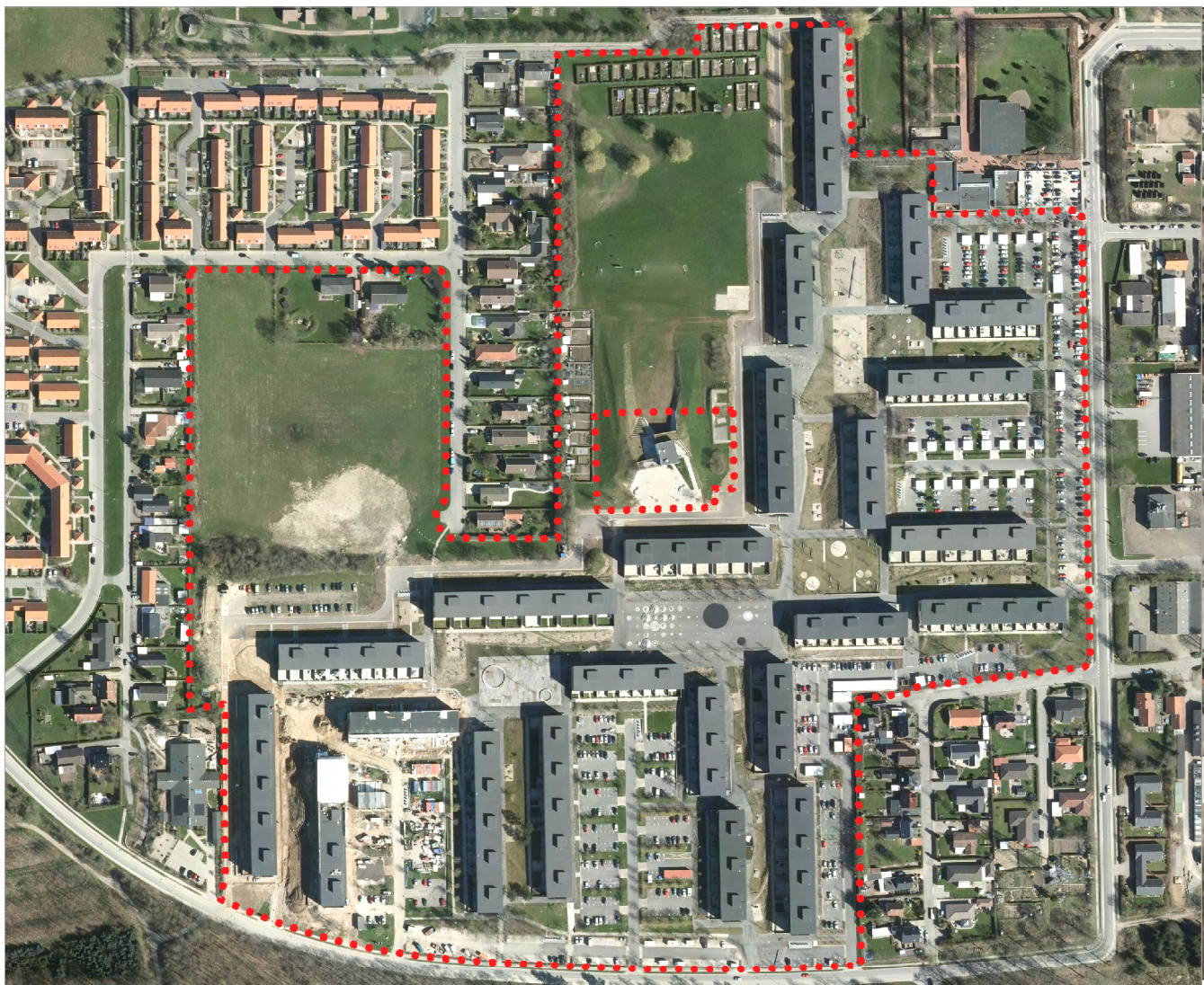


SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matriklafgrænsning



Kortbilag 2 - Luftfoto

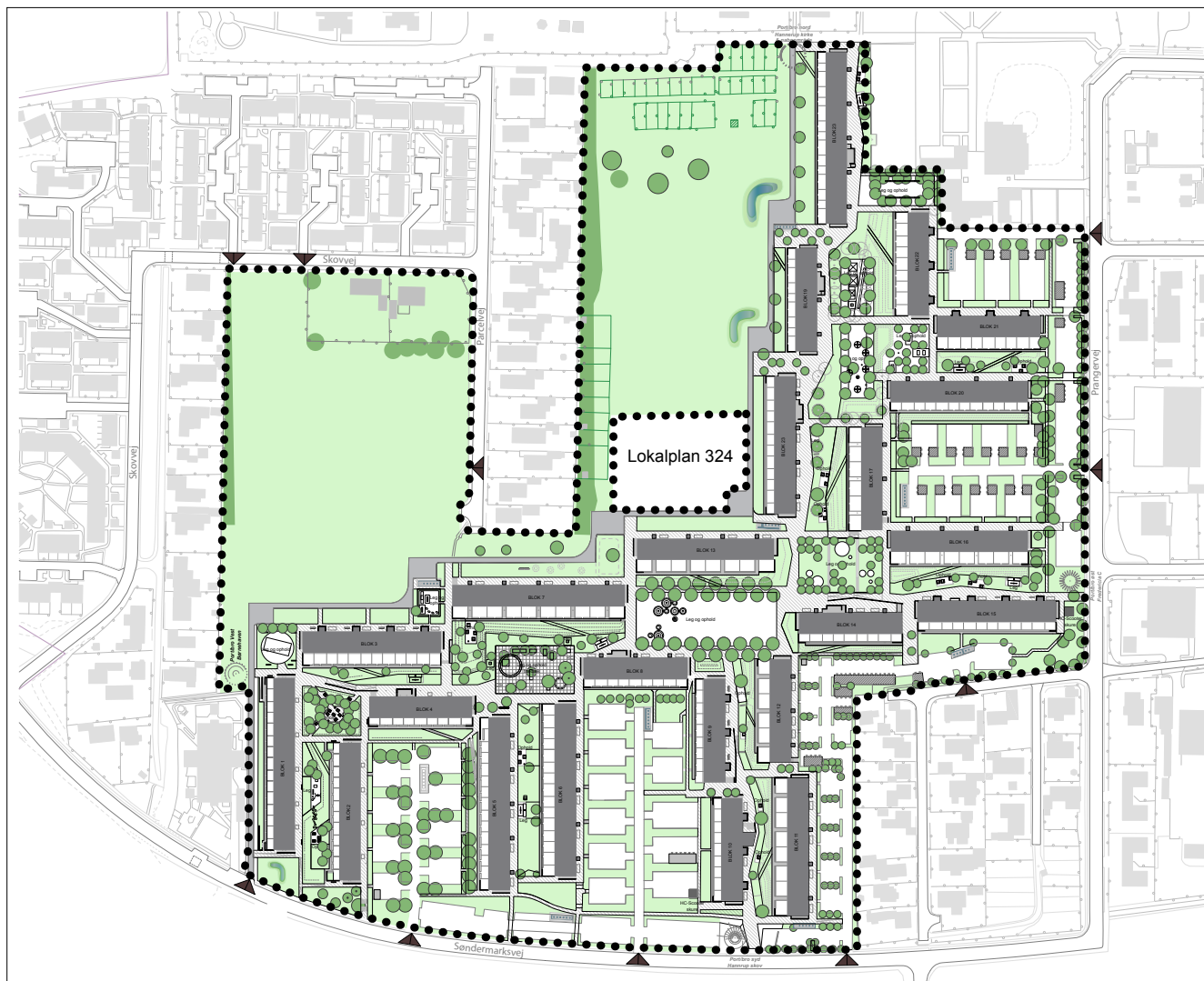


SIGNATURFORKLARING

 Lokalplanafgrænsning



Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



Signaturforklaring

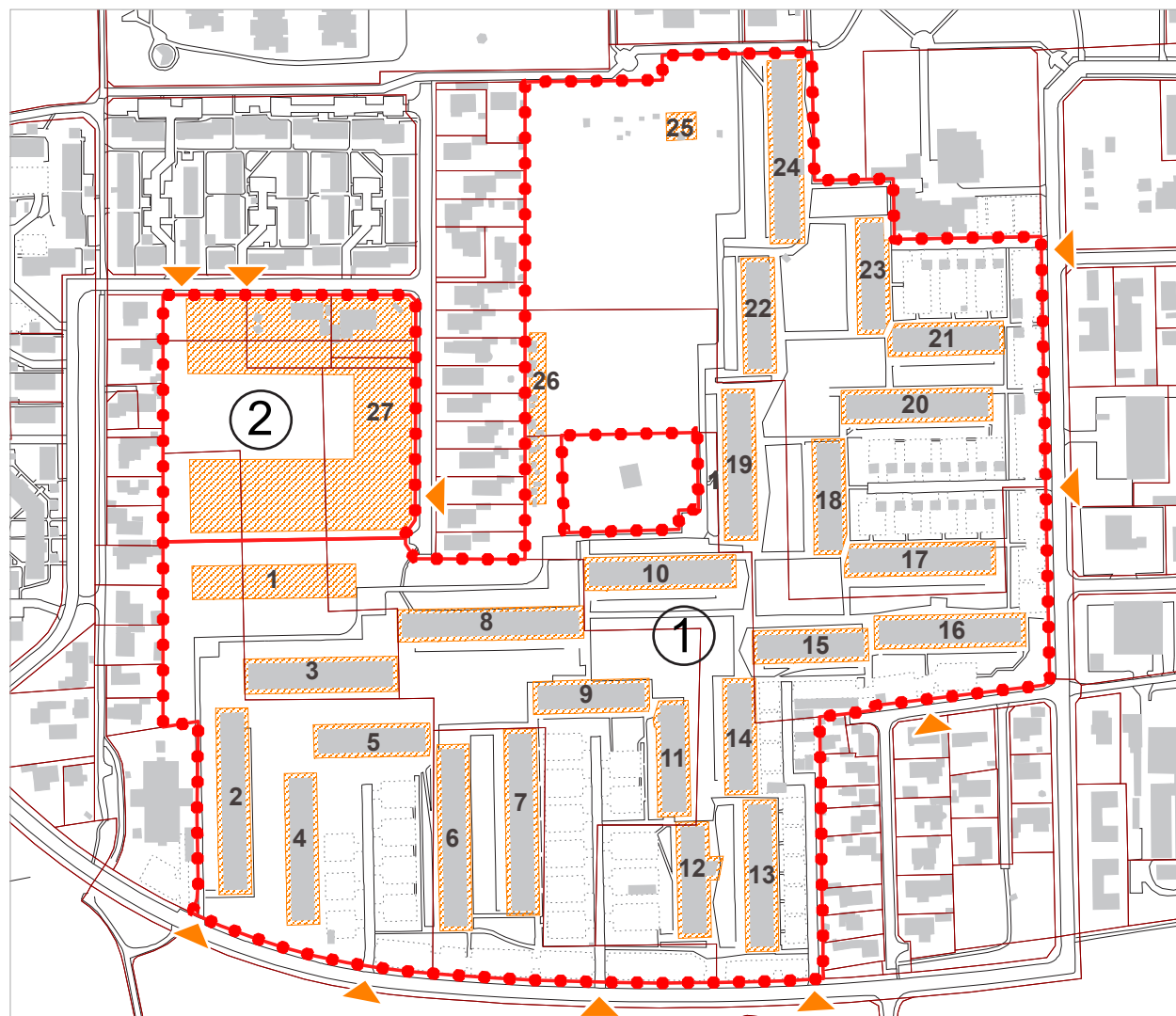
Lokalplanafgrænsning

Indkørel til område

Etageboliger, bygninger



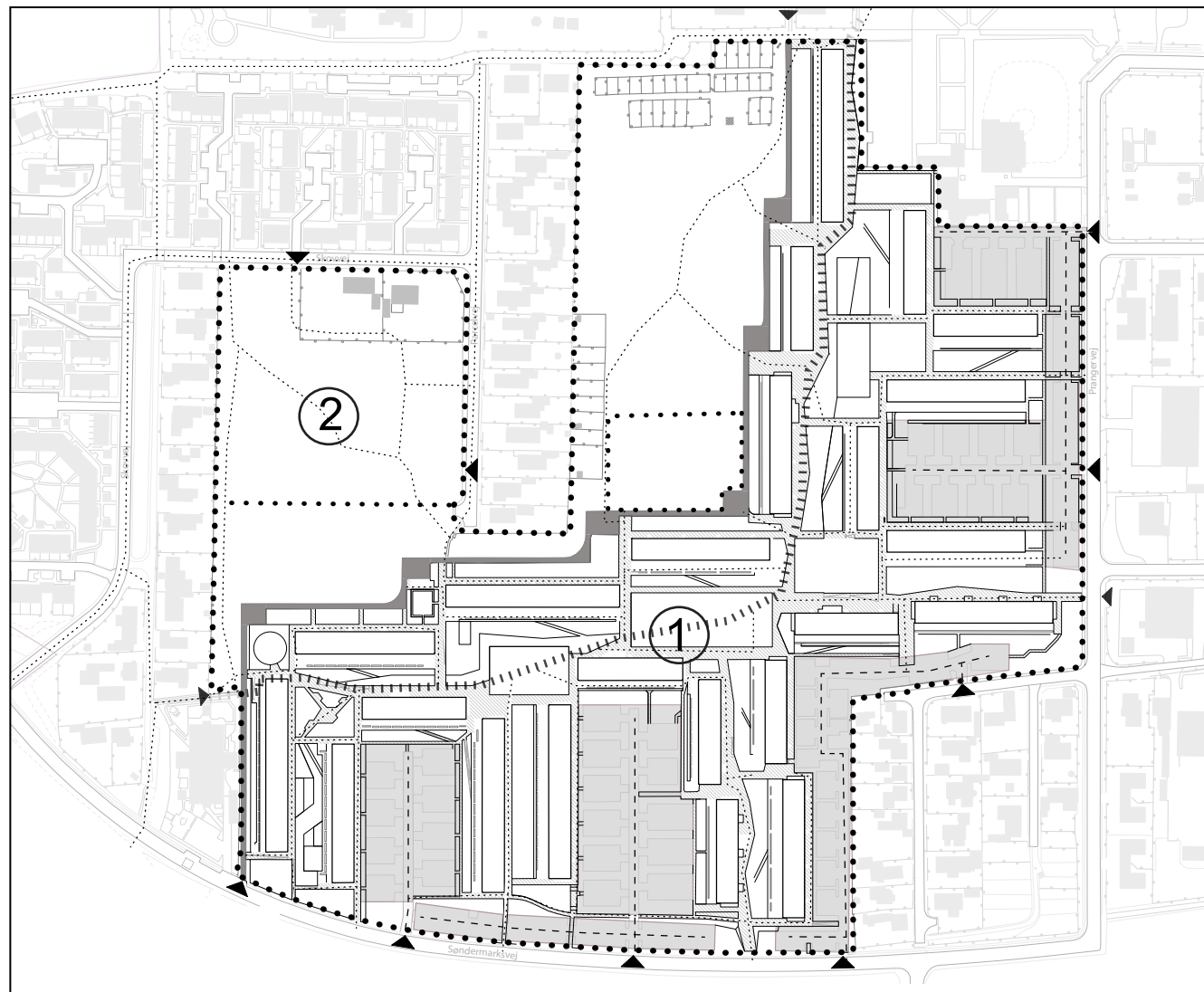
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold - byggefelter



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområder **1** **2**
-  Jordstykke
-  Bygning
-  Byggefelt 1 - 27
-  Vejadgang

Kortbilag 5 - Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområdeafgrensning
-  Hovedsti
-  Lokalsti
-  Øvrige stisystem
-  Brandvej
-  Parkeringsarealer
-  Indkørel til område





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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