



Lokalplan 346

Boliger ved Martine Christoffersens Vej

FORSLAG
Offentliggjort 16. maj 2017
I høring frem til 20. juli 2017

Maj 2017



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	3	Bilag	
Redegørelse		Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	37
Lokalplanens baggrund og formål	4	Kortbilag 2 - Luftfoto	38
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5	Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	39
Lokalplanens hovedtræk	6	Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	40
Forhold til anden planlægning og lovgivning	8	Bilag - Miljøscreening	41
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	21		
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	23		
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	25		
§ 9 Ubebyggede arealer	26		
§ 10 Terrænregulering	29		
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	30		
§ 12 Ophævelse af lokalplan	31		
§ 13 Grundejerforening	32		
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	33		
Vedtagelsespåtegning	35		



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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



Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse i 1 etage. Lokalplanen fastlægger også, at hegn i naboskel samt mod veje, stier og fælles fri-arealer etableres som levende hegn (bøgehæk) eller tilplantede faste hegn. Herudover fastlægges bestemmelser om bebyggelsens placering. Mod syd er der en eksisterende sti, der bevares, som forbindelse fra lokalplanområdet til et rekreativt grønt areal.

Lokalplanens baggrund

Området, der hidtil har været omfattet af Lokalplan 309, Et Boligområde ved Martine Christoffersens Vej, er udstykket med 31 åben-lave grunde, der alle er forholdsvis små - under 700 m². Flere er kun omkring 400m². Lokalplan 309 fastlægger bestemmelser om placering af både boliger og garager/carporte, skure, udhuse og lignende inden for præcist, fastlagte byggefelter. Byggefelterne forhindrer alternative udstykningsmuligheder, mens der i kommunen er en stigende efterspørgsel på større boliggrunde.

For at muliggøre en anderledes udstykning, hvor grundene får mere varierede størrelser, er denne Lokalplan 346 udarbejdet.

Med Lokalplan 346 åbnes der således mulighed for, at nye grunde fortsat kan udstykkes med mindst 400 m², men fremover uden en maksimal størrelse på 700 m².

Den nye lokalplan kommer til at indeholde en principiel udstykningsplan med i alt 23 grunde af varierede størrelser. Disse forventes i princippet fordelt med 11 større grunde (mellem ca. 600-900 m²) og 12 mindre grunde (mellem ca. 400-600 m²).

Med den nye Lokalplan 346 fastlægges bestemmelser om placering af bebyggelse på grundene i en afstand af 2,5 m fra naboskel. Der vil dog fortsat være mulighed for opførelse af garager/carporte, skure, udhuse og lignende i naboskel.

Som vist på kortbilag 4, Fremtidige forhold må al bebyggelse på de fleste grunde placeres 2,5 m fra vejskel, men på nogle grunde skal al bebyggelse fortsat placeres i en afstand af 5 m fra vejskel, og på enkelte andre grunde skal garager/carporte, skure, udhuse og lignende placeres i en afstand af 5 m fra vejskel, mens beboelsen må placeres 2,5 m fra vejskel.



Lokalplanområdet og dets omgivelser

Denne lokalplan er gældende for et område der ligger øst for Bredstrupvej og syd for Martine Christoffersens Vej i den vestlige del af Fredericia, omkring 3 km fra bymidten. Området afgrænses mod syd, øst, vest af grønne fællesarealer og mod nord af kommunevejen, Martine Christoffersens Vej. Længere mod nord og øst ligger golfbanen og det åbne land. Mod syd og vest ligger de større boligområder i Ullerup og længere væk Ydre Ringvej.

Lokalplanområdet er ca. 17.000 m².

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.



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

Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til helårs boligformål, i form af fritliggende parcelhuse.

Disponering af området

Området er tidligere byggemodnet og indrettet med to overkørsler til kommunevejen Martine Christoffersens Vej. Boliggrundene er orienteret mod et u – formet gennemgående vejforløb. Mod syd er der en forbindelsessti til omkringliggende grønne fællesarealer.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra kommunevejen, Martine Christoffersens Vej. Inden for lokalplanområdet udlægges vejen som privat fællesvej. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres min. og max. 2 parkeringspladser pr. bolig.

Udstykning

Området må udstykkes til grunde på min 400 m².

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Det er hensigten at der opføres én fritliggende bolig på hver grund. Lokalplanens bestemmelser om placering og udformning af bebyggelsen sikrer, at bebyggelserne inden for lokalplanområdet fremstår som en samlet helhed, dog med mulighed for individuelle bæredygtige løsninger, f.eks. i form af grønne tage.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

For at give området en samlet ensartet grøn karakter fastlægger lokalplanen, at hegn i skel skal etableres som levende hegn i form af bøgehække eller ens tilplantede faste hegn.

Etablering, drift og vedligehold af fællesarealer sikres ved tinglysning af servitut herom i forbindelse med udstykningen.



Grundejerforening

Der skal være en grundejerforening med medlemspligt for ejere af samtlige ejendomme. Grundejerforeningen skal etablere og vedligeholde fællesarealer, herunder private fællesveje og stier.



Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune

Kommuneplanens generelle rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2013-2025 inden for rammeområde V.B.13, som udlægger området til boligområde til åben-lav boligbebyggelse. Det vil være muligt at drive erhverv, men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne, og det ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen.

Herudover fastlægges følgende bestemmelser: Bebyggelsesprocent: 30. Etageantal: 1 etage, uden udnyttet tagetage. Højde: max. 5,5 m. Parkering: 2 parkeringspladser på hver grund.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder også Trekantsområdet's fælles kommuneplan.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af Lokalplan 309, et boligområde ved Martine Christoffersens Vej, vedtaget 8. november 2010 af Fredericia Byråd. Indtil Lokalplan 309 blev vedtaget og offentliggjort var området omfattet af Lokalplan 247, vedtaget 8. januar 2007. Med vedtagelsen af nærværende Lokalplan 346 ophæves Lokalplan 309 i sin helhed. De omkringliggende boliger ved Martine Christoffersens Vej er stadig omfattet af Lokalplan 247.

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 aflyst under forudsætning af samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.

Overordnet planlægning

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

Anden kommunal planlægning

Udviklingsplan for Ullerup By / Boligplan Fredericia

Lokalplanområdet udgør en del af den nordøstligste del af en udviklingsplan, der ligger til grund for udbygningen af den nyere bydel Ullerup By, der omfatter arealerne vest for Fredericia Golfbane, nord for Vejlevej, øst for ydre Ringvej og syd for Bredstrupvej.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger, ifølge Kommuneplan 2013-2025, inden for den kystnære del af byzonen (byområder inden for 3 km fra kysten, jf. Kommuneplan 2013-2025).

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 3 km fra kysten og vurderes derfor ikke at have betydning for kystlandskabet.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.



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. 32.

Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kommunen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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

Varmeforsyning

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

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 belæg-

ning 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.

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 bygherres regning.

Fredericia Kommune opfordrer til alternative 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.



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
- Vandflagermus
- Markfirben
- Syd-flagermus

I Fredericia Kommune er hele kommunens areal udpeget som muligt levested for Bilag IV-arter. Det betyder, at der forinden der meddeles tilladelse til et anlægsarbejde, skal Fredericia Kommune foretage en vurdering/forundersøgelse af, om et givet område er levested for en eller flere af disse arter. På baggrund af forundersøgelsen laves der en vurdering af hvilket omfang arten bliver påvirket.

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

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af Bredstrupvej og Ydre Ringvej.

Ved opførelse af boligbebyggelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for maksimal støjbelastning på facaden og

på opholdsarealer overholdes.

I forbindelse med den tidligere gældende lokalplan 247 blev der foretaget støjvurderinger med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken. Vurderingen som blandt andet omhandlede trafikstøj medførte, at der blev fastlagt en byggelinje på 25 meter fra Bredstrupvej målt fra vejens midte for at sikre boligområdet mod støj. Byggelinjen ligger uden for lokalplanområdet.

Siden er Ydre Ringvej anlagt. I forbindelse hermed blev der af hensyn til blandt andet boligområdet inden for lokalplan 260 udarbejdet støj-beregninger som dokumenterer at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav kan overholdes. Trafiktællinger fra blandt andet 2013 og 2015 understøtter ovenstående.

I 2015 var årsgennemsnits trafikken på Bredstrupvej på godt 1700 køretøjer svarende til en støjbelastning på knap 54 dB(A) ved nærmeste matrikel i lokalplanområdet.

Årsgennemsnits trafikken på Ydre Ringvej var i 2013 på godt 2600 køretøjer, svarende til en støjbelastning på 51 dB(A). Den vejledende grænseværdi for støj fra trafik er 58 dB(A) for boliger. Trafikken fra Ydre Ringvej og Bredstrupvej medfører en samlet støjbelastning på 56 dB(A) ved nærmeste matrikel. En fremskrivning af trafikken til år 2027 vurderes, at medføre en øget årsgennemsnits trafik med godt 400 køretøjer for Bredstrupvej og omkring 700 køretøjer for Ydre Ringvej, hvilket svarer til en øget støjbelastning på 1 dB(A) ved nærmeste matrikel.

Mellem Ydre Ringvej og eksisterende bebyggelser ved Peder Bøgvadsvej og Asser Jensens Vej er der etableret en 2,5 meter høj støjvold, som har en støjdæmpende effekt over for vejtrafikstøj fra Ydre Ringvej for 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 påvirkning af 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 forsyningVand

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 jf. Fredericia Kommunes Varmeplan.

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.



Lokalplanens 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 åben-lav boligbebyggelse, i 1 etage.
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering.
- at hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer etableres som levende hegn eller tilplantede faste hegn.



§ 2 Område- og zonestatus

Afgrænsning

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matrikelnumrene 43aæ, 43ay, 43ba, 43bc, 43be, 43bf, 43ch, 43ci, 43ck, 43cl, 43cm, 43cn, 43co, 43cp, 43cq, 43cr, 43cs, 43ct, 43cu, 43cv, 43cx, 43cy, 43cz, 43cæ, 43cø, 43da, 43db, 43dc, 43dd, 43q og 43ø, alle Fredericia Kobbeljorder samt del af jordstykke//matrikelnummer 43cg Fredericia Kobbeljorder.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 7. marts 2017 udstykses, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Zoneforhold

§ 2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.



§ 3 Områdets anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til åben-lav boligformål i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse.

På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

§ 3.2

Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom. Virksomheden skal drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Virksomheden må ikke medføre ulempe for områdets øvrige beboere, der må ikke etableres parkering ud over det fastlagte antal parkeringspladser i lokalplanen. Reklameskilte, flag og lignende må ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt, maks. 0,1m².

Ad § 3.2

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.



§ 4 Udstykning

§ 4.1

Ingen grund må udstykkes mindre end 400 m².

§ 4.2

Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 4, Fremtidige forhold.

Ad § 4.2

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

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



§ 5 Vej, sti og parkering

Vej

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra tilslutning til kommunevejen, Martine Christoffersens Vej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Der må ikke være direkte adgang til kommunevejen fra de tilgrænsende grunde.

§ 5.2

Der udlægges areal til privat fællesvej i en bredde på mindst 8 m vejudlæg, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§ 5.3

Vej anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m og etableres med kørefast belægning.

§ 5.4

Inden for vejudlægget må der etableres underjordiske anlæg til fremføring af områdets tekniske forsyning.

Stier

§ 5.5

Der udlægges areal til forbindelsessti i en bredde på mindst 3 m, i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§ 5.6

Sti skal anlægges i en minimumsbredde af 2 m.

§ 5.7

Sti udlægges som privat fællessti.

Ad § 5.1

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

Ad § 5.4

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.



Parkering

§ 5.8

Der må kun og skal etableres parkeringsplads til 2 biler på den enkelte grund.



§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

§ 6.1

Nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 6.2

Indenfor lokalplanområdet må der etableres anlæg til områdets teknisk forsyning.

§ 6.3

Rør, kabler og ledninger til områdets tekniske forsyning skal fremføres som underjordisk anlæg.

§ 6.4

Forsyningskabe til el, telefon og lignende skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have en diskret udformning og farve.

§ 6.5

Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes med ensartede parkarmaturer med lyspunktshøjde på max. 3,5 meter, og så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer.

§ 6.6

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

§ 6.7

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



maks. 1,0 m.

§ 6.8

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

§ 6.9

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

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

Omfang

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 %.

Placering

§ 7.2

Bebyggelse skal placeres minimum 2,5 m og 5 m fra skel, som vist på kortbilag 4, Fremtidige forhold.

§ 7.3

Småbygninger som garager/carporte, skure, udhuse og lignende må dog placeres i naboskel.

Højde

§ 7.4

Bygninger må ikke opføres med mere end én etage uden udnyttet tagetage. Der må dog etableres kælder.

§ 7.5

Bebyggelsens højde må ikke overstige 5,5 m målt i forhold til naturligt terræn.

§ 7.6.

Småbygninger som garager/carporte, skure, udhuse og lignende, må afvige fra bygningsreglementets bestemmelser om bygningshøjde i skel, hvis taghældningen er som den øvrige bebyggelse på grunden eller lavere, og højden respekterer en linje bestemt af højden 2,5 m i naboskel og højden 3,5 m ved afstanden 2,5 m fra skel.



Støj

§ 7.7

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



§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

§ 8.1

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk i farverne hvid, grå, sort eller okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra eller dodenkop samt i blandinger af de nævnte farver med højst 20 % sort eller hvid.

§ 8.2

Småbygninger, såsom f.eks.: garager/carporte, skure, udhuse og lignende må opføres i andre materialer. Dog må facadebeklædning med træ ikke opføres med krydsende udvendige hjørnesamlinger såkaldte laftehjørner, rundtømmerbeklædning eller beklædning med blokhusbrædder.

§ 8.3

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

Tage

§ 8.4

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

§ 8.5

Tage må udføres som grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation).



Vinduer, døre og porte

§ 8.6

Vinduer, døre og porte skal fremstå i farverne hvid, grå, sort eller blandinger heraf.

Støj

§ 8.7

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

Anlæg til indvinding af solenergi

§ 8.8

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

§ 8.9

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.

§ 8.10

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.

Ad § 8.10

Ved placering i skel må den samlede højde stadigvæk ikke overstige 2,5 meter se § 7.6



§ 8.11

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

§ 8.12

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.



§ 9 Ubebyggede arealer

Friarealer

§ 9.1

Ubebyggede fællesarealer skal enten tilsås og beplantes, så de fremstår som grønne områder, eller befæstes.

Beplantning

§ 9.2

Der må, på fællesarealer og større sammenhængende arealer, ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur.

Hegn

§ 9.3

Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn af klippede bødehække eller tilplantede faste hegn, af samme art i hele lokalplanområdet. Hegn mod veje, stier og fælles friarealer skal placeres på egen grund mindst 40 cm fra skel.

Støj

§ 9.4

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for maksimal støjbelastning af udendørs opholdsarealer skal overholdes.

Ad. § 9.2

Der henvises til Miljø – og Fødevarerministeriets liste over invasive arter.



§ 10 Terrænregulering

Terrænregulering i forbindelse med byggeri

§ 10.1

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:2. Ved terrænreguleringer skal sikres, at reguleringerne ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning.

§ 10.2

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



§ 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 området er anlagt. Hvis hele området 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 og beplantninger på veje og stier samt fællesarealer ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

Ad § 11.1

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



§ 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 12.1

Lokalplan 309, Et boligområde ved Martine Christoffersens Vej, vedtaget 8 november 2010 af Fredericia Byråd ophæves helt for det område, som Lokalplan 346 omfatter, ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 346.



§ 13 Grundejerforening

§ 13.1

Ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlem af den eksisterende grundejerforening.

§ 13.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt.

§ 13.3

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.

§ 13.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Fredericia Kommune, optage medlemmer fra naboområder.

§ 13.5

Grundejere være villige til i fællesskab med de øvrige medlemmer af grundejerforeningen at tage skøde på fællesarealer inden for grundejerforeningens område.

§ 13.6

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Fredericia Kommune, lade sig sammenslutte med én eller flere eksisterende grundejerforeninger for naboområder eller lade sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§ 13.7

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



§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

§ 14.1 Lokalplanens retsvirkninger

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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

Eksisterende lovlige forhold

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

Handlepligt

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

Dispensationer

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, 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 privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

§ 14.2 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 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

8 maj 2017

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

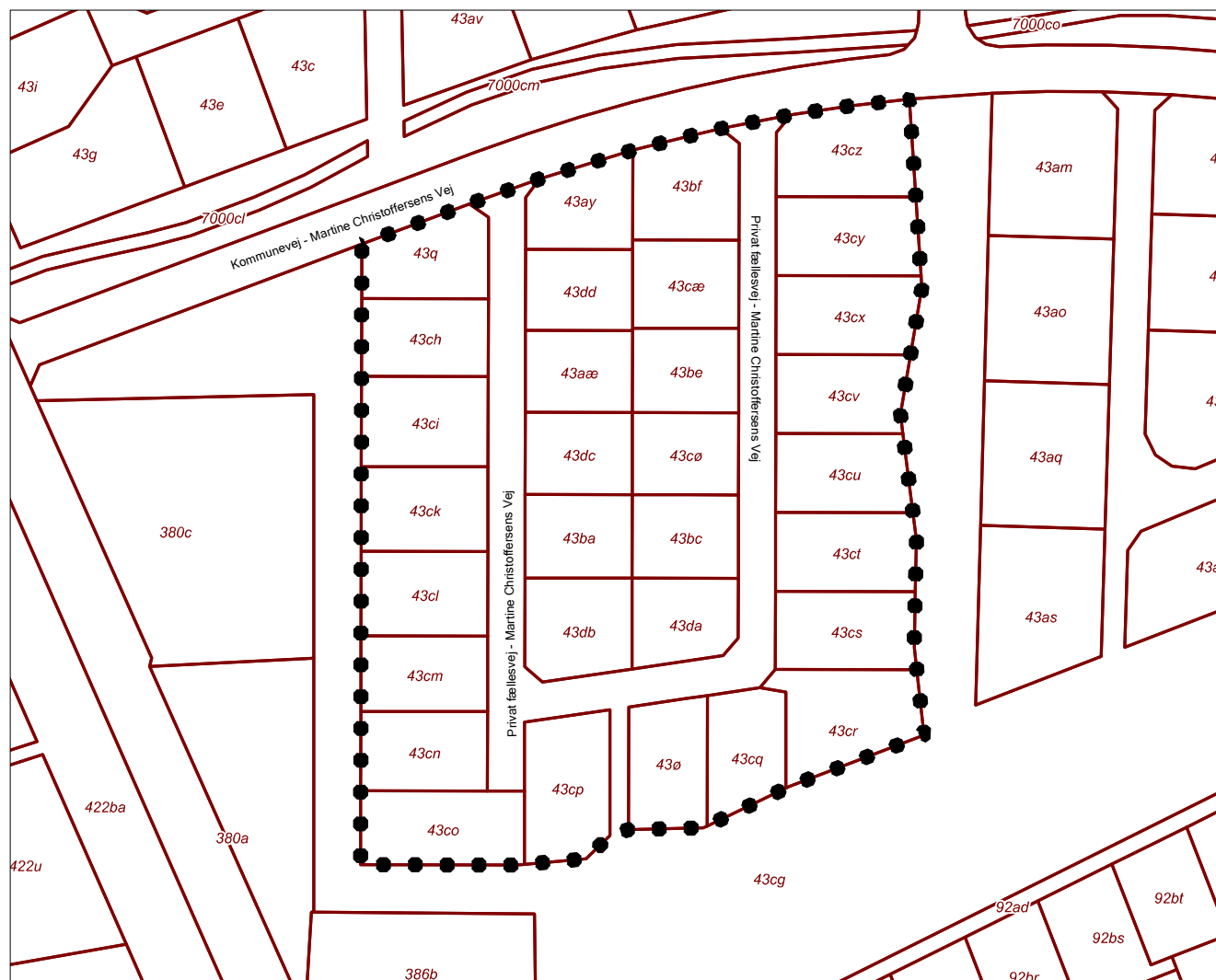
Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

16. maj - 20 juli 2017





Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



Signaturforklaring



Lokalplanafgrænsning



Matrikelskel

7. marts 2017

0

75 meter



Kortbilag 2 - Luftfoto

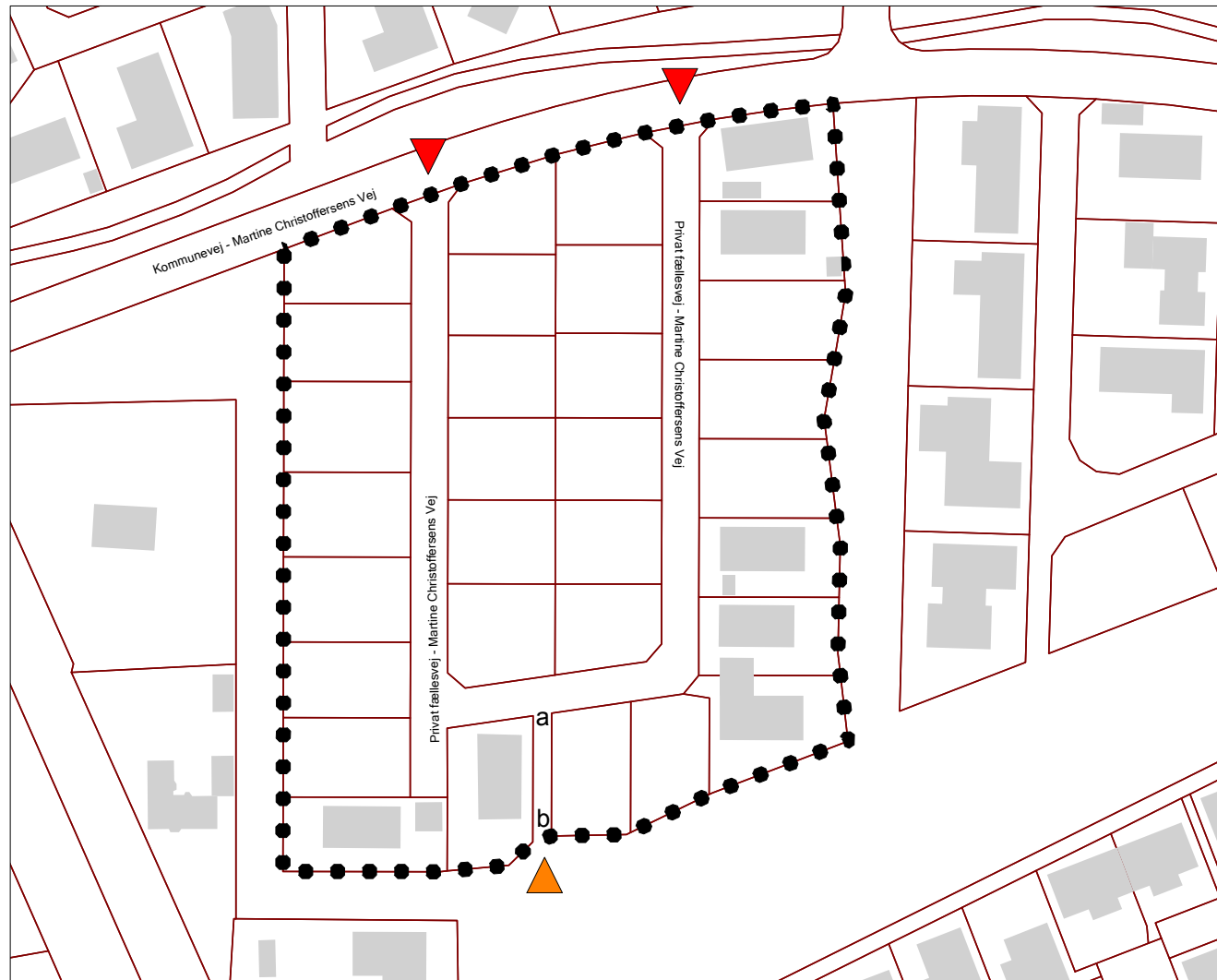


Signaturforklaring






 Lokalplanafgrænsning

0  75 meter

Kortbilag 3 - Eksisterende forhold

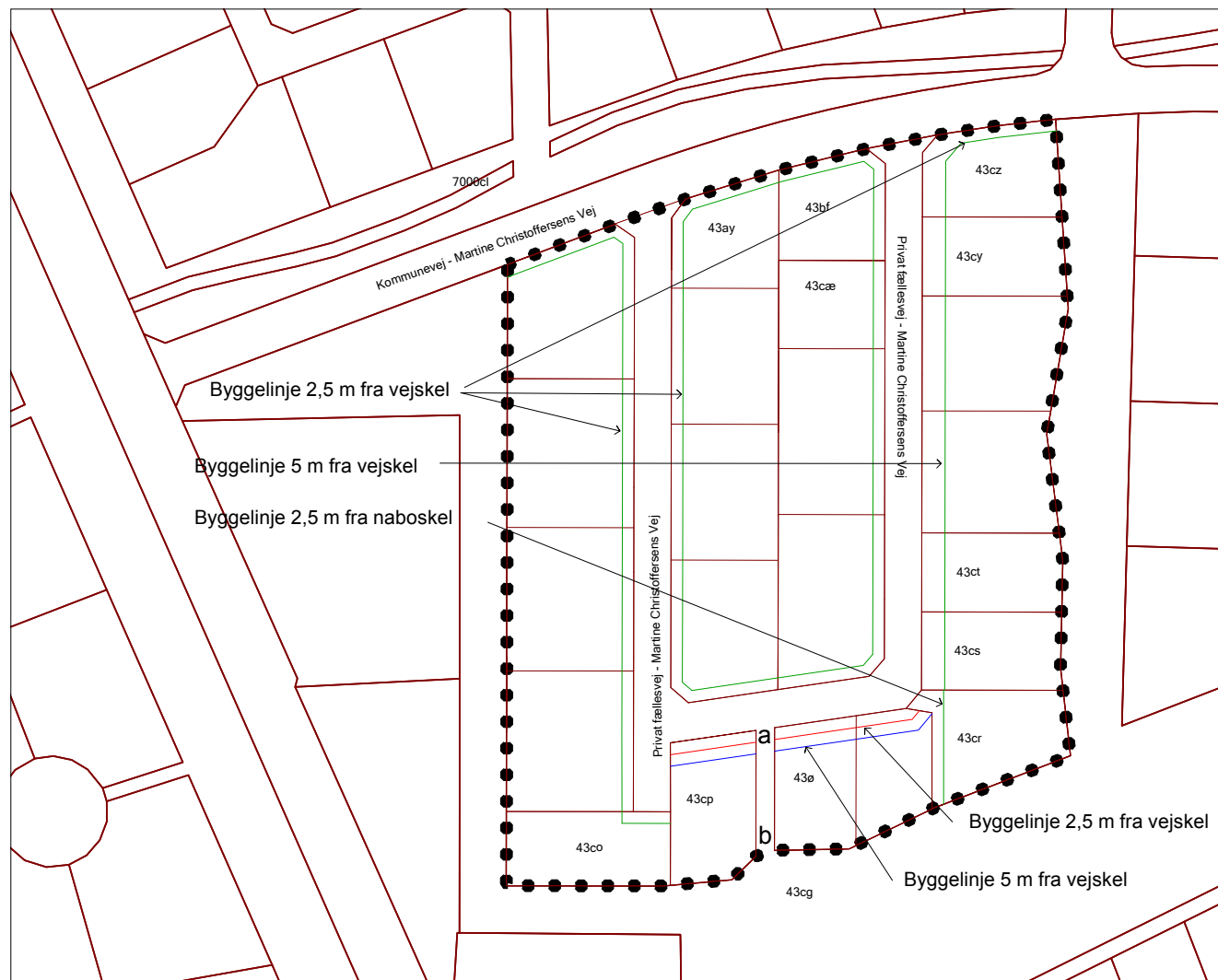


Signaturforklaring






-  Lokalplanafgrænsning
-  Jordstykke
-  Vejadgang
-  Forbindelsessti
-  Eksisterende bebyggelse (pr. forår 2016)



Kortbilag 4 - Fremtidige forhold



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byggelinje al bebyggelse
-  Byggelinje boligbebyggelse
-  Byggelinje garager, carporte og udhuse





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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