

Fredericia Kommune



Lokalplan 353

Boligområde Skanseparken

Juni 2018



# Indholdsfortegnelse

## Hvad er en lokalplan? 3

### Redegørelse

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Lokalplanens formål og baggrund     | 4  |
| Lokalplanområdet og dets omgivelser | 5  |
| Lokalplanens hovedtræk              | 6  |
| Anden planlægning                   | 8  |
| Anden lovgivning                    | 11 |
| Servitutter                         | 13 |
| Miljøvurdering                      | 14 |

### Lokalplanens bestemmelser

|   |    |
|---|----|
| § 1 Lokalplanens formål                   | 17 |
| § 2 Område- og zonestatus                 | 18 |
| § 3 Områdets anvendelse                   | 19 |
| § 4 Udstykning                            | 20 |
| § 5 Vej, sti og parkering                 | 21 |
| § 6 Tekniske anlæg og forsyning           | 24 |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering      | 25 |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden          | 26 |
| § 9 Ubebyggede arealer                    | 28 |
| § 10 Terrænregulering                     | 30 |
| § 11 Forudsætning for ibrugtagning        | 31 |
| § 12 Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt | 32 |
| § 13 Lokalplanens retsvirkninger          | 33 |

## Vedtagelsespåtegning 34

### Kortbilag

|  |    |
|--|----|
| Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning                   | 35 |
| Kortbilag 2 - Luftfoto                                   | 36 |
| Kortbilag 3 - Eksisterende forhold                       | 37 |
| Kortbilag 4 - Fremtidige forhold - byggefelter           | 38 |
| Kortbilag 5 - Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering | 39 |



# 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. 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

Formålet med lokalplanen er at fastholde området til boligformål i form af etagebebyggelse og give mulighed for opførelsen af et aktivitetshus og mindre bygninger til udhusformål såsom cykeloverdækninger, garager, carporte o. lign. i relation til den eksisterende boligbebyggelse, Skanseparken.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra boligforeningen boli.nu, som ønsker at opføre et aktivitetshus, der kan danne rammen om forskellige fællesaktiviteter og således samle beboerne på tværs af kulturelle forskelle. Boligforeningen planlægger en omfattende reovering af bebyggelsen, for at højne kvaliteten af boligområdet og ønsker samtidig mulighed for opførelse af mindre bygninger og overdækninger til el-scootere, cykler og ophold samt garager og carporte. Disse tiltag sikrer gode boligforhold og attraktive fælles fri- og opholdsarealer, som indeholder en variation af aktiviteter og rekreative muligheder. Tiltag, som er med til at forebygge en udvikling i negativ boligsocial retning.



Lokalplanområdet og delområder.



# Lokalplanområdet og dets omgivelser

Denne lokalplan er gældende for et område der ligger i den nordøstlige del af byen.

Området afgrænses mod nord og øst af Avlsbrugervej, mod syd af Indre Ringvej og mod vest af Skansevej. Mod nordøst grænser lokalplanområdet op til Trelde skanse, som er et fredet fortidsminde.

Området er mod nord, øst og vest omkranset af parcelhus- og rækkehusbebyggelser og mod vest af Kirstinebjergskolen og et mindre centerområde med bygninger til detailhandelsformål, vandværk og daginstitution.

Lokalplanområdet er ca. 72.000 m<sup>2</sup> stort og anvendes i dag til etageboligformål.

Den eksisterende etageboligbebyggelse er opført i 1965. Bebyggelsen rummer 341 boliger fordelt på 15 bygninger i 3 etager. Imellem bygningerne er indrettet hyggelige gårdhavemiljøer til ophold og leg. Imellem bygningerne og den fredede skanse ligger et stort jorddepot som et højt, præcist formet plateau. Herfra er der fine kig imellem bygningerne ud over den lavere liggende by mod syd. En bred, gennemgående hovedsti forbinder boligbebyggelsen med omgivelserne og indgår i et rigt forgrenet stinet, der forbinder boligblokkene internt i området.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.



*Etageboliger i Skanseparken*

# Lokalplanens hovedtræk

## Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til etageboligbebyggelse med dertil hørende fælles fri- og opholdsarealer, aktivitetshus og servicefaciliteter.

## Disponering af området

Området er disponeret således, at boligbebyggelsen i, form af rektangulært etagebyggeri, er placeret i lokalplanområdets sydlige og østlige del. Etagebyggeriet er orienteret enten i nord-/sydlig retning eller i øst-/vestlig retning og ligger således enten parallelt med eller vinkelret på hhv. Indre Ringvej og Avlsbrugervej. Bygningerne er, for de flestes vedkommende, grupperet i mindre enheder, adskilt af parkeringsarealer, og placeret så de omkranser et indre, fælles gårdhaveanlæg. I lokalplanområdets nordøstlige gives der mulighed for opførelsen et fælles aktivitetshus.

Der er i lokalplanområdet udlagt større sammenhængende arealer til fælles fri- og opholdsarealer, dels i form af gårdhaveanlæggene mellem boligblokkene, dels i form af et stort græsbeklædt areal i direkte tilknytning til Trelde skanse.

## Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra fire vejadgange fra hhv. Indre Ringvej og Avlsbrugervej. Lokalplanen fastlægger, at der etableres parkering svarende til én p-plads pr. etagebolig. Ved større sammenhængende parkeringsarealer kan parkeringskravet eventuelt nedsættes. På op til 50% af p-pladserne må der opføres garager eller carporte.

## Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere.

## Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen muliggør opførelsen af etageboligbebyggelse i op til tre etager med tilhørende fællesfaciliteter. Desuden kan opføres et fælles aktivitetshus med bl.a. viceværtfaciliteter, en servicebygning til området daglige drift, samt mindre bygninger til udhusformål såsom overdækninger til cykler, el-scootere, affaldshåndtering, garager, carporte o.l.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

## Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Områdets ubebyggede arealer tilsås og beplantes så de fremstår som grønne rekreative områder. Der må etableres bede beplantede grøfter, render og lignende eksempelvis til håndtering af overfladevand. 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 de indre gårdrum, der dannes mellem etagebebyggelsen i området sydligste del, må der desuden opføres enkelte mindre bygninger til udhusformål som eksempelvis overdækninger til ophold, tørrepladser o. lign. Lokalplanområdets nordlige grænse støder op til Trelde skanse, som er et fredet fortidsminde. Der må ikke ske ændringer inden for 100 meter omkring synlige fortidsminder uden tilladelse. Derfor må den del af de ubebyggede arealer, der ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, kun i begrænset omfang tilplantes og udnyttes til andet end ophold på græs.

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 tørvejr, mens vandstanden stiger under regnvejr.



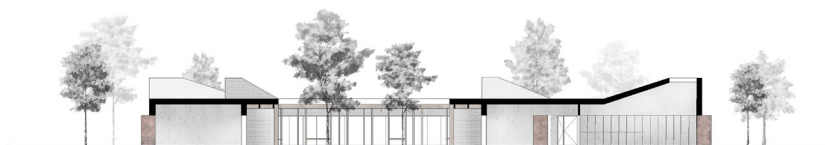
For at undgå et stort bassinvolumen, der sjældent er i brug, kan det anbefales at udforme bassinet med en våd del kombineret med en tør del. Det kan gøres ved at etablere et bassin, som 1-2 gange om året oversvømmer et større areal. Det oversvømmbare areal kan indgå i opgørelsen af opholdsarealet.

### Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.



Visualisering af det kommende aktivitetshus



# Anden planlægning

## Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017 – 2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde N.B.2 Boligområde ved Fælledvej, som udlægger området til boligformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 for område omkring Kaltoftevej vedtaget 5. februar 1964 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 5 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## Andre kommunale planer og strategier

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

## Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen (byområder inden for 3 km fra kysten, jf. Kommuneplan 2017 - 2029)

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 300 m fra kysten. Lokalplanen muliggør ny bebyggelse i form af et fælles aktivitetshus, en servicebygning til områdets daglige drift, samt småbygninger. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i én etage og vurderes derfor ikke at have betydning for kystlandskabet. Dele af den eksisterende boligbebyggelse, som er opført i tre etager, kan muligvis ses fra kysten. Lokalplanen tillader ikke ny etagebebyggelse og tillader heller ikke flere etager på den eksisterende bebyggelse. På den baggrund vurderes det, at planen ikke i væsentlig grad vil påvirke byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.

## 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
- Sysflagermus

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

## Klima og bæredygtighed

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 12.

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.





I lokalplanen gives der mulighed for at etablere løsninger til håndtering af tag- og overfladevand. Eksempelvis må der etableres "grønne tage", som er tage dækket med bevoksning af græs eller sedum-arter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og dermed aflaster spildevandssystemet. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren. Ligeledes må regnvand fra tage opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl.

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

### **Grundvand og drikkevandsinteresser**

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

### **Støj**

#### *Trafikstøj*

Lokalplanområdet grænser op til Indre Ringvej, og kan derfor blive påvirket af støj fra denne.

Ved opførelse af ny boligbebyggelse, eller ændringer i eksisterende bebyggelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for maksimal støjbelastning på facaden og på udendørs opholdsarealer overholdes.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra Indre Ringvej med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken. Støjbelastningen fra Indre Ringvej ved boligernes facade afhænger af terrænoverfladerne udfor boligerne. Ved hårdt terræn vurderes støjbelastningen på facaden at være større end den vejledende støjgrænse for vejtrafik Lden 58 dB. Vurde-

ringen er baseret på trafiktællinger med en fremskrivning på 10 år. Der er ikke foretaget nogen egentlig støjredegørelse, og den eksisterende boligbebyggelse er lovlig anvendelse. Ved ændringer i bebyggelsen bør der foretages en støjredegørelse for at vurdere om, og i hvilket omfang, der vil være behov for at etablere særlige foranstaltninger til at beskytte lokalplanområdet mod trafikstøj fra Indre Ringvej, eksempelvis i form af støjværn. For at imødegå en eventuel overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, er der i lokalplanen medtaget bestemmelser om, at der på arealet mellem boligbebyggelsen og Indre Ringvej må opsættes støjværn.

#### *Støj fra skydebane*

Lokalplanområdet ligger indenfor miljøkonsekvensområdet i forhold til forsvarets øvelsesterræn (500 meter zone), samtidig ligger den nordvestligste del af lokalplanområdet indenfor en afstand af 1000 meter fra forsvarets skydebaner.

Mellem lokalplanområdet og skydebaneterrænet/øvelsesterræn ligger et boligområde med tilhørende støjgrænser på 45/40/35 dB(A) for henholdsvis dag- aften- og natperioden. Lokalplanområdet er placeret i en større afstand fra skydebaneterrænet og støjgrænserne for etageboligbebyggelse er på 45/40/35 dB(A).

Da området mellem lokalplanområdet og forsvarets øvelsesterræn er fuldt udbygget, må det forventes at denne bebyggelse kan have en skærmende effekt i forhold til støj fra forsvarets skydebaner og øvrige støjende aktiviteter. Derfor skønnes det, at støjbidraget fra forsvarets aktiviteter i området er begrænset.

Vurderingen er, at opholdsrum i boliger og anden støjfølsom bebyggelse på den del af arealet der er omfattet af støjkonsekvenszonen fra skydebaner, skal forsynes med vinduer og andre bygningsdele, der er tilstrækkeligt lydisolerede til at sikre et indendørs støjniveau på max. 33 dB fra ekstern støj.



## 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.

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Fredericia Kommune.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Ny bebyggelse i området 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 bygherres 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.

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 kan etableres på egen grund hvor dette er muligt, og kræver en tilladelse fra kommunen.



# Anden lovgivning

## Trafik

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).

## 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.

## Fortidsmindebeskyttelse

Lokalplanområdets nordlige grænse støder op til Trelde skanse, som er et fredet fortidsminde. Skansen består af en ca. 2 m høj og 20 m bred halvkredsvold med front mod nordvest, foranliggende spidsgrav og åben bagside. Skansen med det flade terræn måler ca. 150 m fra nordøst mod sydvest og ca. 80 m fra nordvest mod sydøst. Voldgraven er 10 - 17 m bred foroven og ca. 3 m dyb. Indvendig i volden er 5 stillinger, hvor der flere steder er spor af betonfundamenter. Skansen er græsklædt og omfatter hele matr.nr. 277. Fredningsgrænsen er identisk med matrikelskellet. Mindesmærket må ikke udjævnes, bebygges, beplantes eller på nogen måde beskadiges ved eksempelvis gravning, pløjning eller henkastning af jord, sten og affald.

Efter Naturbeskyttelsesloven må der ikke ske ændringer inden for 100 meter omkring synlige fortidsminder uden tilladelse. Bestemmelsen skal beskytte forskellige forhold for fortidsminderne, herunder fortidsmindernes betydning som monumenter, deres landskabelige fremtræden og indsynet til og udsynet fra fortidsminderne.

Naturbeskyttelseslovens § 18 forvaltes af kommunen, og denne har i særlige tilfælde mulighed for at dispensere fra bestemmelserne. Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget i forhold til kommunernes afgørelser.

En del af den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdets østlige del er opført inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, mens beskyttelseslinjen i den sydlige del af lokalplanområdet er reduceret. I forbindelse med ønsket om opførelsen af et aktivitetshus, har Slots- og Kulturstyrelsen været involveret i processen i forhold til at finde en egnet placering. Kommunen har efterfølgende givet dispensation til opførelsen af aktivitetshuset inden for beskyttelseslinjen.

## Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af områdeklassificeringen, hvilket omfatter en stor del af jorden i byzone. Områdeklassificeringen betyder, at området som udgangspunkt er let forurennet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket fra eksempelvis industri, bilos m.m. Områdeklassificeringen medfører desuden at al flytning af jord væk fra den enkelte ejendom er omfattet af anmeldeligt og skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.



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 straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

#### *Overskudsjord/byggeaffald*

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes gældende Regulativ for erhvervsaffald.



## 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.

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



# Miljøvurdering

## Planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter opført i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. Miljørapport kan undlades for planer, som kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer i gældende planer og hvis de ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at afgøre om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er der foretaget en forudgående høring af Slots- og Kulturstyrelsen, da dele af lokalplanområdet ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen for Trelde skanse.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen har været vedlagt planforslaget som bilag og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport blev offentliggjort sammen med planforslaget. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

## Konkrete projekter

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er der i bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et projekt eller anlæg, som er omfattet af lovens bilag 1 eller 2. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.





# Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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 etageboligbebyggelse
- at give mulighed for opførelse af aktivitetshus til områdets beboere
- at sikre et sammenhængende stisystem



## § 2 Område- og zonestatus

### *Afgrænsning*

#### § 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matrikelnumrene: 27b, 27n samt del af 277 alle Fredericia Kobbeltorve.

### *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.



## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter samt aktivitetshus og servicebygning til driftsmateriel. Desuden må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, samt over- og underjordiske anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

### § 3.2.

Delområde 2 må kun anvendes til rekreative formål i form af fælles fri- og opholdsareal og der må ikke opføres nogen former for bebyggelse.



## § 4 Udstykning

### § 4.1

Der må ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.



## § 5 Vej, sti og parkering

### *Vej*

#### § 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en tilslutning til Avlsbrugervej i nord, samt fra tre tilslutninger til Indre Ringvej i syd i princippet som vist på kortbilag 5 – Fremtidige forhold – veje, stier, parkering og beplantning.

#### § 5.2

Der udlægges, i princippet som vist på kortbilag 5 – Fremtidige forhold – veje, stier, parkering og beplantning, areal til følgende veje:

Stamvej 8,5 m bred

Boligveje 8,5 m brede

Servicevej 5 m bred

#### § 5.3

Stamvej og boligveje skal anlægges med kørebanebredder på min 5,5 m og etableres med fast belægning. Servicevejen skal anlægges med min. 3 m kørefast belægning.

#### § 5.4

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

#### § 5.5

Inden for lokalplanområdet skal der sikres vendemulighed for lastbiler, renovationsvogne, flyttevogne m.v.

### *Stier*

#### § 5.6

Der udlægges, i princippet som vist på kortbilag 5 – Fremtidige forhold – veje, stier, parkering og beplantning, areal til følgende stier:

Hovedsti min. 5 m bred

Lokale stier min. 2 m brede

### *Note:*

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

### *Note:*

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.



## § 5.7

Stier skal anlægges med bredder som angivet nedenfor og udføres med fast belægning.

Hovedsti min 3 m

Lokale stier min. 1,5 m

**Parkering**

## § 5.8

Inden for delområde 1 skal der reserveres areal til bilparkering svarende til minimum 1 p-plads pr. etagebolig. Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler. Ved etablering af større samlede parkeringsarealer for et område eller ved fleksibel anvendelse kan bilparkeringskravet ned-sættes.

## § 5.9

Parkeringspladser skal etableres inden for areal udlagt til parkeringsareal som angivet på kortbilag 5 – Fremtidige forhold – veje, stier, parkering og beplantning.

Herudover må der etableres længdeparkering langs med stamvejen.

## § 5.10

Parkeringspladser skal anlægges med fast belægning. Parkeringsarealerne skal indrettes med særlige fodgængerzoner, der sikrer fremkommelighed og trafikikker færdsel for gående.

*Note:*

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



## *Cykelparkering*

### § 5.11

Inden for delområde 1 skal der reserveres areal til cykelparkering svarende til minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

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

### § 5.12

Cykelparkering må etableres som en kombination af parkering på terræn, samt i kælderarealer og skal placeres i nærheden af indgange/ opgange.



## § 6 Tekniske anlæg og forsyning

### § 6.1

Nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

### § 6.2

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

### § 6.3

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

### § 6.4

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

### § 6.5

Opsætning af antenner, parabler og lign. skal ske så de er mindst muligt synlige fra offentlige veje og stier. Parabler må have en diameter på maks. 1,0 m.

### § 6.7

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.

*Note:*

*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 må ikke overstige 60% ved anvendelse til etageboligbebyggelse. Områdets fælles friarealer må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

#### § 7.2

Inden for delområde 1 må der opføres et fælles aktivitetshus på max. 500 m<sup>2</sup>, samt en servicebygning til driftsmateriel på max. 50 m<sup>2</sup>.

#### § 7.3

Der må opføres mindre bygninger til udhusformål såsom garager, carporte, affaldsskure, overdækninger og lignende. Størrelsen af bygninger til udhusformål må ikke overstige 50 m<sup>2</sup> for den enkelte bygning. Carporte og garager på parkeringsarealer må udføres sammenhængende og med et areal større end 50 m<sup>2</sup>.

### Placering

#### § 7.4

Al boligbebyggelse skal placeres inden for byggefeltene B1 – B15. Aktivitetshuset skal placeres inden for byggefelt B16 og servicebygning til driftsmateriel skal placeres inden for byggefelt B17. Byggefelter er vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold - byggefelter.

#### § 7.5

Carporte/garager, skal placeres på parkeringsarealer. Dog må max. 50% af parkeringsbåse bebygges. Øvrige bygninger til udhusformål skal placeres inden for byggefeltene, på parkeringsarealer eller inden for gårdarealerne 1 – 3. Byggefelter og gårdanlæg er vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold – byggefelter.

### Højde

#### § 7.6

Boligbebyggelsen må opføres med maksimalt 3 etager. Derudover må der etableres kælder.

#### § 7.7

Aktivitetshus må opføres i maksimalt 1 etage og med en højde på maksimalt 6,5 m målt i forhold til terræn.

#### § 7.8

Bygninger til udhusformål må opføres med en højde på maksimalt 2,5 m målt i forhold til terræn.

#### § 7.9

Servicebygning til driftsmateriel må opføres med en højde på maksimalt 3 m målt i forhold til terræn.



## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 8.1

Etagebebyggelsen inden for lokalplanområdet skal fremstå som en sammenhængende helhed opført med samme materialer, farvesætning og taghældning.

Aktivitetshus, servicebygning og mindre bygninger til udhusformål må udføres i andre materialer, farver og med en anden taghældning end etagebebyggelsen. Alle bygninger inden for hver bygningstype, eks. overdækninger, carporte osv., skal have et ensartet præg i form af materialer, farver og taghældning.

### *Facader*

### § 8.2

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, træbeklædning, facadeplader eller beton. Malede og pudsede facader samt facadeplader 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.

### § 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 og nabobebyggelse.

### § 8.5

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

### *Tage*

### § 8.6

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, skifer eller tagpap i sorte, grå, brune eller røde nuancer. Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

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

### § 8.7

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

### § 8.8

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

### § 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.



## § 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 skal være antirefleksbehandlede.

*Skiltning*

## § 8.13

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader.

## § 8.14

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

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

## § 8.15

Der må inden for lokalplanområdet placeres skiltepyloner, med placering ved indkørslerne til stamvejen. Skiltepyloner må alene bruges til skiltning med navn og logo.

Pyloners højde må ikke overstige 2,25 m. Bredden på pyloner må maksimalt være 0,9 m.

## § 8.16

Der må ikke opsættes løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet. Dog må opsættes mindre skilte med henvisninger til boligafsnit og områdets øvrige funktioner.



## § 9 Ubebyggede arealer

### Friarealer

#### § 9.1.

Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje, stier og parkering, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder. På friarealer må etableres regnvandsbassin og andre anlæg til håndtering af overfladevand, og inden for gårdrummene, som er vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold – byggefelter, må opføres mindre bygninger til udhusformål.

#### § 9.2

Den del af de ubebyggede arealer, der ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, må kun i begrænset omfang tilplantes og udnyttes til andet end ophold på græs. Hertil skal søges tilladelse efter Naturbeskyttelseslovens § 18.

#### § 9.3

Opstilling/opbevaring af campingvogne, trailere, lystfartøjer og både, lastbiler og uindregistrerede biler må ikke finde sted på fælles friarealer.

### Opholdsarealer

#### § 9.4

Der skal anlægges sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsarealer for lokalplanområdets beboere. Opholdsarealerne skal omfangsmæssigt svare til minimum 15% af lokalplanområdets areal. Opholdsarealer skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Der må anlægges eksempelvis bede, grøfter og render til opsamling og tilbageholdelse af overfladevand.

#### Note:

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 oversvømmelige areal kan indgå i opgørelsen af opholdsarealer.

#### Note:

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.



*Oplag*

## § 9.5

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

*Beplantning*

## § 9.6

Langs østsiden af Stamvejen skal der etableres grupper af træer, i princippet som vist på kortbilag 5 – Fremtidige forhold – veje, stier, parkering og beplantning.

Langs østsiden af stamvejen kan der etableres tæt beplantning, trægrupper eller enkeltstående træer, Arealet må ikke bebygges yderligere.

## § 9.7

Parkeringsarealer skal begrønnes med beplantning eller udlægges helt/ delvist i græsarmering, således at store golde arealer undgås.

*Støjskærme*

## § 9.8

Støjskærme skal udformes som transparente eller beplantede hegn.

## § 9.9

Støjskærme på terræn må placeres langs nordsiden af Indre Ringvej i en afstand af minimum 1 m fra vejskel, i princippet som vist på kortbilag 5 – Fremtidige forhold – veje, stier, parkering og beplantning.



## § 10 Terrænregulering

### § 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. Undtaget herfra er anlæg til håndtering af overfladevand.

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

### *Note:*

*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 og fællesarealer inden for området er anlagt. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmeæssig andel af disse.
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.
- Tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

#### *Note:*

*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.*

#### *Note:*

*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 nr. 5, Et område omkring Kaltoftevej, vedtaget 05. februar 1964 af Fredericia Byråd, ophæves for det område lokalplan 353 omfatter ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 353.





## § 13 Lokalplanens retsvirkninger

### § 13.1 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).



# Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd

3. september 2018

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

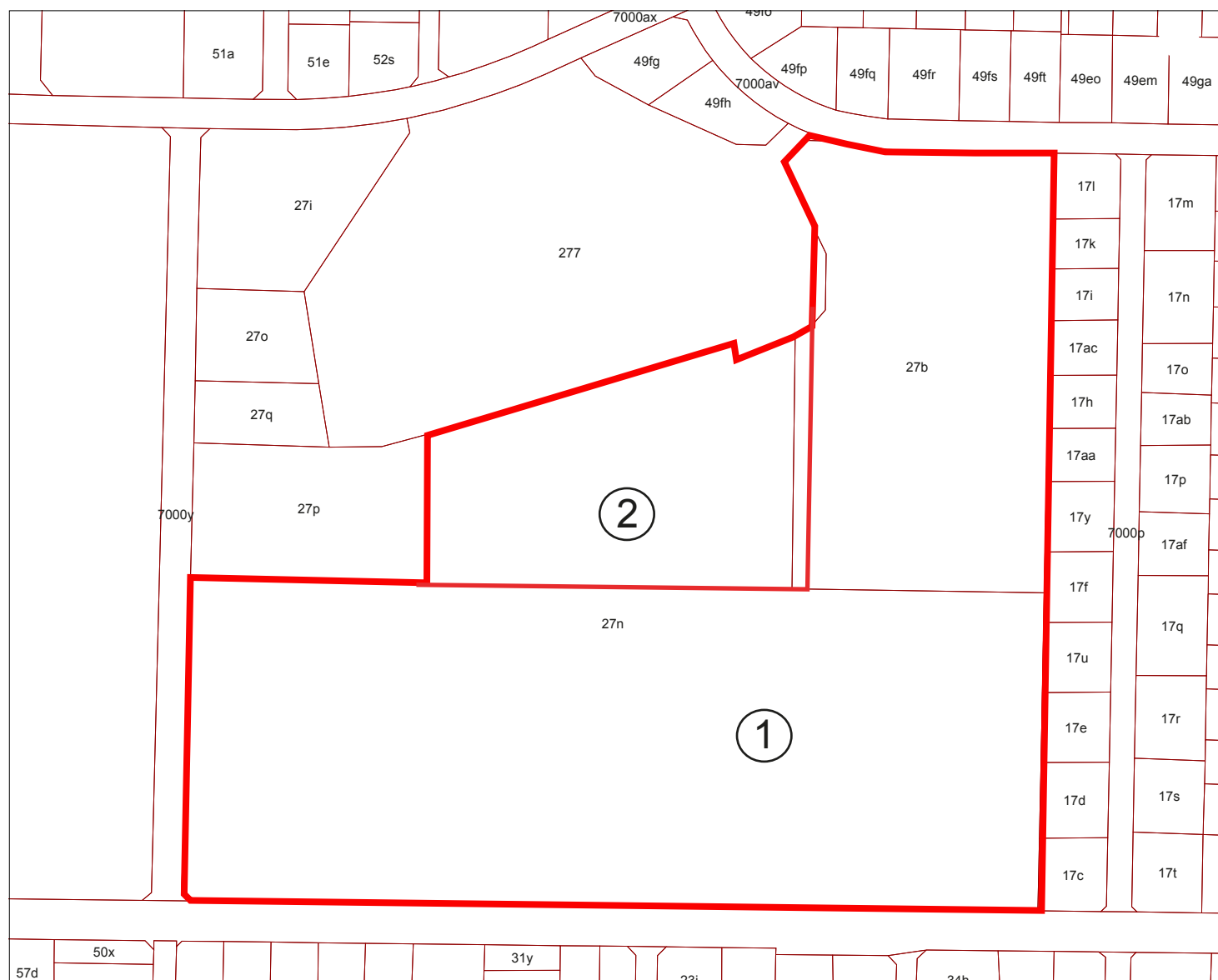
Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplanen har været i offentlig høring i perioden  
04. maj 2018 - 01. juni 2018




Den endelige lokalplan er offentliggjort  
xx.xxx 20xx



# Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matriklafgrænsning
-  Delområde



0 125 m



# Kortbilag 2 - Luftfoto



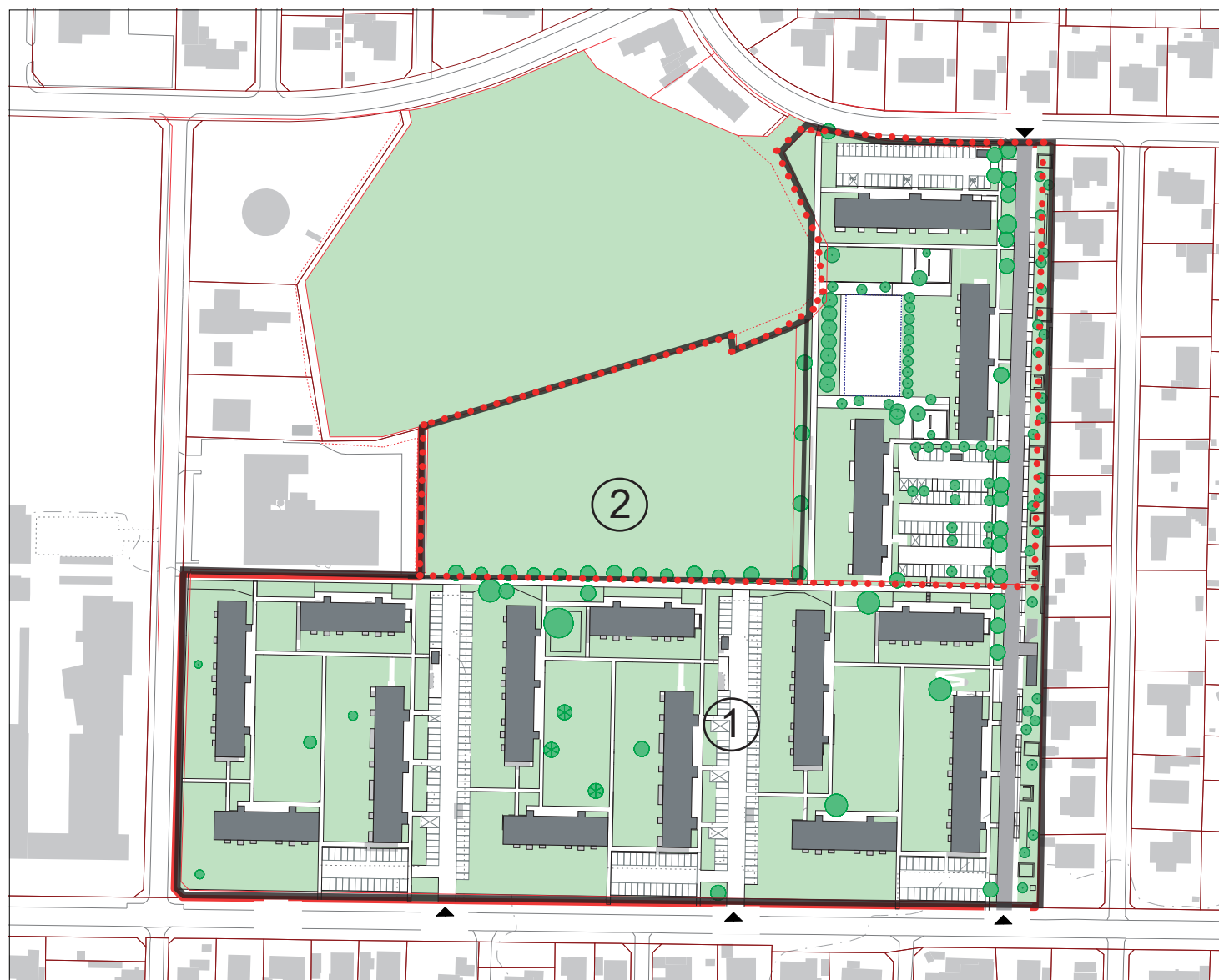
## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområde

0 125 m



## Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



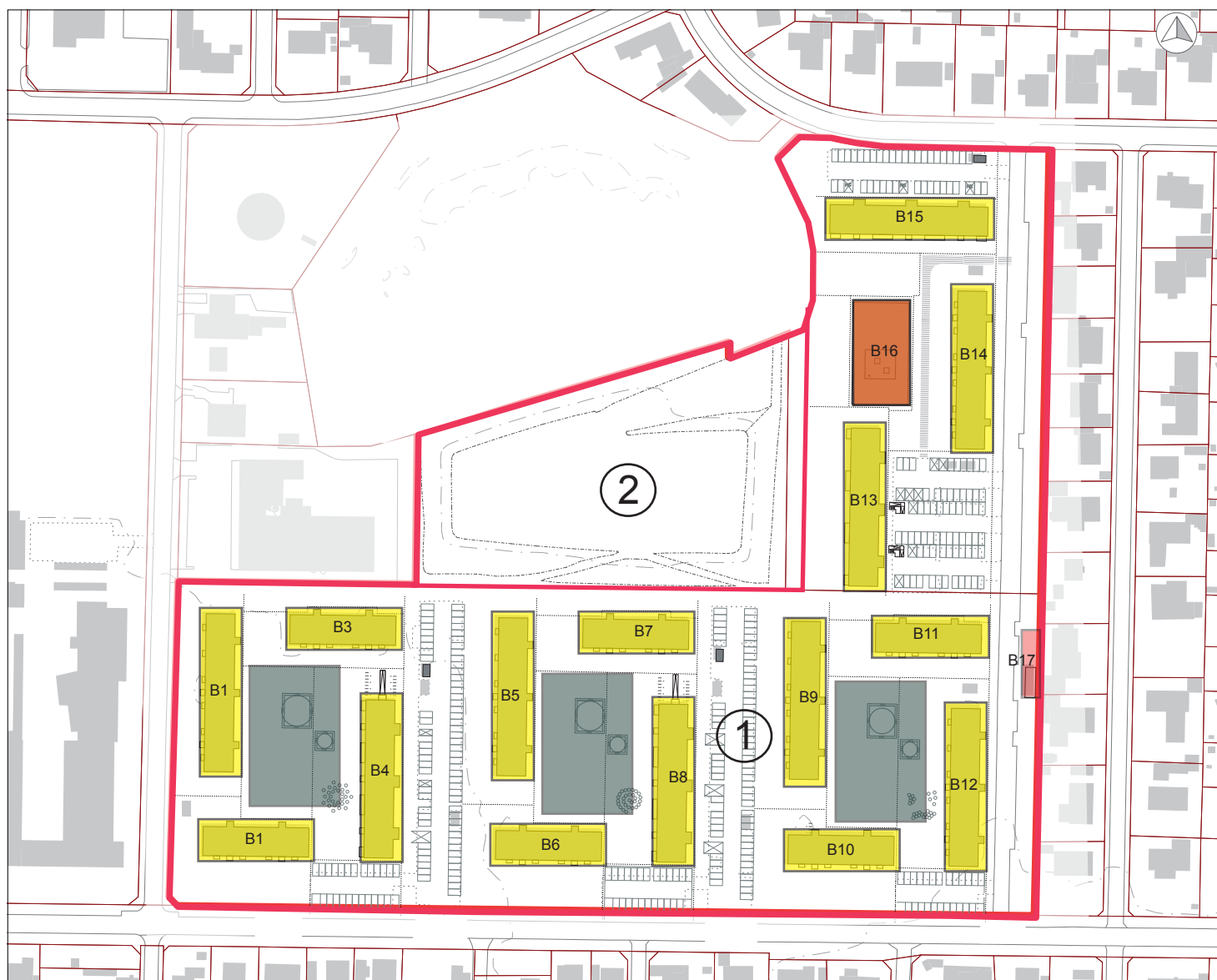
## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning
-  Vejadgang
-  Fortidsmindebeskyttet areal
-  Etageboliger

0 125 m



## Kortbilag 4 - Fremtidige forhold - byggefelter



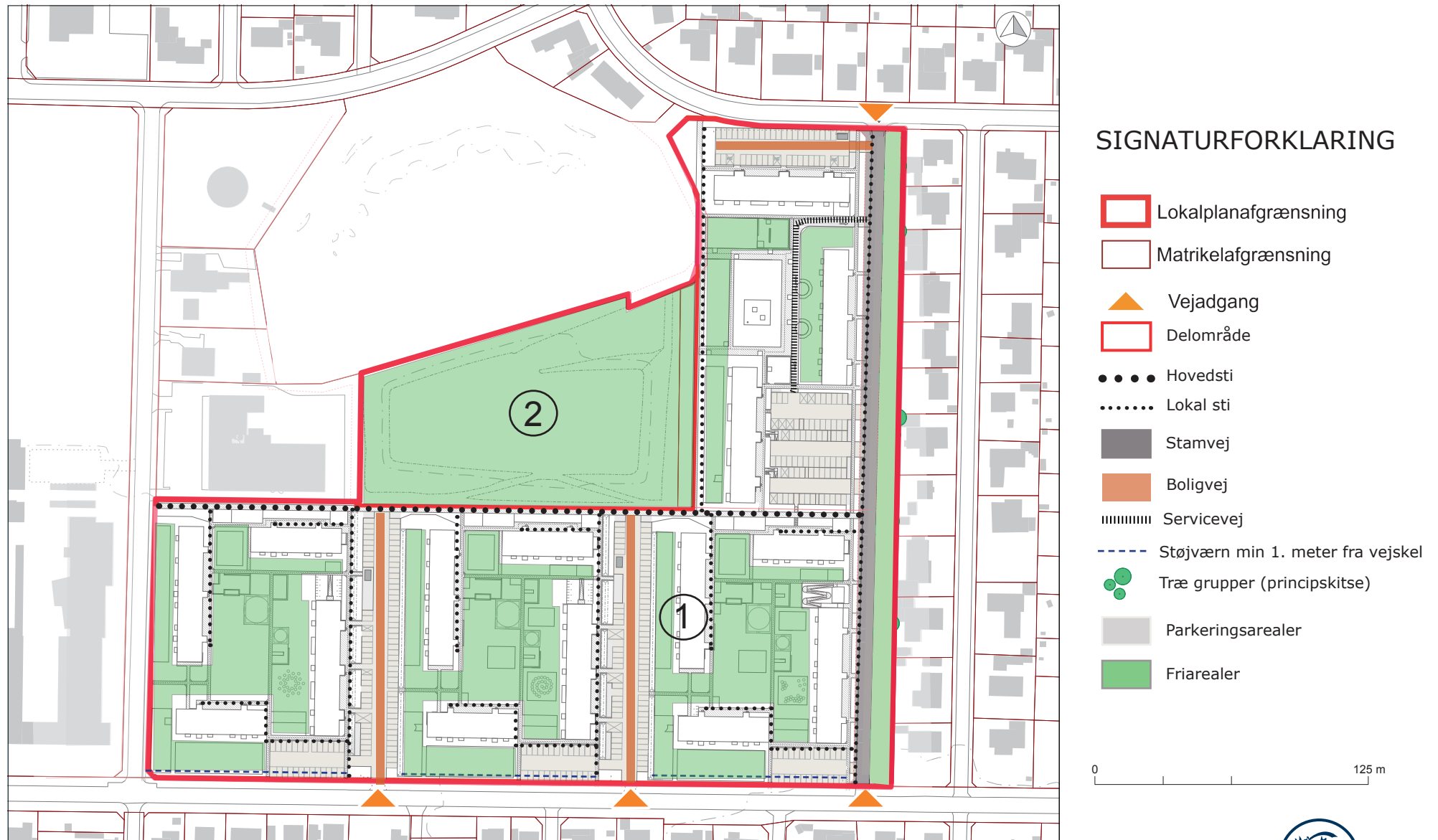
## SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrensning
- Matrikelafgræsning
- Delområde
- Byggefelter B1 - B15
- Byggefelt B16 - Aktivitetshus
- Byggefelt B17 - Servicebygning
- Gårdrum

0 125 m



## Kortbilag 5 - Fremtidige forhold - Vej, sti og parkering





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

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