

Notat

18-1216/ga584
3. september 2018

Igangsætning af lokalplan for Boliger på Ekkodalen 40 – Beskrivelse og vurdering af projektet.

En bygherre har på vegne af ejeren af Ekkodalen 40, jordstykke/matrikelnummer 113v, Erritsø By, fremsendt et projektforslag med 5 store énfamiliehuse i 2 etager med kig til havet-

Efter landinspektøropmåling udgør ejendommen 3.576 m², som ønskes udstykket i 5 grunde på hver ca. 550 m² eksklusiv vejareal (ca. 700 m² inklusiv vejareal). Bygherre ønsker at udnytte ejendommen optimalt i forhold til bygningsreglementets regler om åben-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30. Det svarer til maksimalt i alt 1.073 m² boligetagemeter + maksimalt i alt 250 m² garage/carport/udhuse. Samlet i alt maksimalt 1.323 etagemeter bebyggelse (inklusive eventuelle overdækkede arealer) indenfor lokalplanområdet.

Ejendommen er omfattet af en ældre Lokalplan 13, som udlægger en lille del af grunden til fælles friareal (grønt område) for de omkringboende og muliggør udstykning til 3 grunde med boliger i 1½ etage og en bebyggelsesprocent på max. 25. For at muliggøre op til 5 boliger og 2 etager er der behov for at udarbejde en ny lokalplan.

Ekkodalen 40 har hidtil været bebygget med et ældre fritidshus, men ligger i et ellers udbygget boligområde, 200 m fra Lillebælt. Ejendommen ligger i et stort, fuldt udbygget boligområde i Erritsø mellem Lillebælt mod øst og Kystvejen mod vest, og er omgivet af enfamiliehuse på alle sider. Ejendommen ligger lige syd for stamvejen, Ekkodalen - mellem stikvejen, som vejbetjener Ekkodalen nr. 4-38, og Smedegårdsvej med nyere parcelhuse. Den øvrige bebyggelse langs Ekkodalen er opført over flere årtier og er af meget varierende størrelse og karakter.

Grunden fremtræder tilplantet med gamle (store) løvfældende træer og tæt buskads, med et terræn, der ifølge landinspektøropmåling skråner ca. 5 m fra syd mod nord.

Bebyggelserne påtænkes opført i 2 etager og med forskudte planer, idet en integreret garage og udhus, påtænkes etableret delvist nedsænket i en "høj kælder" med indkørsel ca. ½ etage under gadeplan. Ovenpå garage og udhus påtænkes etableret opholdsareal / terrasse. Mod den interne adgangsvej vil bebyggelserne fremtræde i 1 etage med kælder. Mod Ekkodalens stamvej vil bebyggelserne fremtræde med fritlagte facader i 2 etager.

Boligerne vil blive vejbetjent af en intern adgangsvej, som påtænkes etableret langs naboskel mod syd. Bygherre ønsker at etablere den interne adgangsvej uden vendeplads og ønsker ikke, at der afhentes dagrenovation ved den enkelte bolig, men at affaldsbeholderne for hver husstand på tømningdagen flyttes til stikvejen, som vejbetjener Ekkodalen 4-38, og tømmes derfra.

For at muliggøre etableringen af vejen og boligerne forudsættes store terrænreguleringer. Der vil blandt andet skulle fjernes 1 - 2 m af terrænet tæt ind mod det sydlige skel og etableres en 1-2 m høj støttemur for at anlægge den interne adgangsvej. Der vil også skulle flyttes jord i forbindelse med udgravning til garager og udhuse, der sænkes ca. ½ etage i forhold til niveauet på den interne adgangsvej. Det er bygherres forslag, at overskydende jord fordeles

på ejendommen, og at der mod nord etableres et fladt skråningsanlæg ud mod Ekkodalens stamvej helt tæt hen til skel mod det privatejede areal nord for Ekkodalen 40.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger indenfor kommuneplanens rammeområde E.B.5. Kommuneplanen giver mulighed for områdets anvendelse til boligformål som enten tæt-lav eller åben-lav, med én bolig pr. grund. Et mål for området er blandt andet, at områdets struktur og bebyggelsestæthed fastholdes, og at der derfor ikke kan udstykkes nye grunde til selvstændig bebyggelse. Det er også et mål, at grønne fællesområder bevares.

En kommende lokalplan vurderes af Teknik & Miljø, at være i overensstemmelse med kommuneplanen, hvis det eksisterende grønne, fælles friareal bevares. Selvom det er et mål i kommuneplanen, at der ikke udstykkes nye grunde, angiver kommuneplanens generelle retningslinjer, at grunde kan udstykkes med 700 m² ved åben-lav og 400 m² ved tæt-lav.

Ifølge Bygningsreglementet "må grundens vejareal medgå ved beregning af grundens bebyggelsesprocent, men ikke ved beregningen af grundens størrelse".

Ejendommens størrelse inklusiv vejareal gør, at projektets samlede boligareal kan rummes indenfor den almindelige bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav boliger eller 40 for tæt-lave boliger.

Kommuneplanen fastlægger dog, at grunde til åben-lave boliger skal være mindst 700 m². Med grundstørrelser på kun maksimalt 550 m² eksklusiv vejareal vurderer Teknik & Miljø, at der nærmere er tale om et tæt-lavt boligområde. Dette modsvares dog af, at projektet, hvis det skal tolkes som et tæt-lavt boligområde, ikke opfylder kommuneplanens krav om fælles opholdsareal og fælles parkeringspladser.

I det videre forløb overvejes behovet for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre grundstørrelser for åben-lave boliger under 700 m².

Forhold til eksisterende lokalplan

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 13, Boligområde ved Ekkodalen fra 1979 og var før da omfattet af Byplanvedtægt 37 fra 1976, som erstattede en ældre byplanvedtægt fra 1948.

Lokalplan 13 udlægger en lille del af grunden til fælles friareal (grønt område) for de omkringboende og muliggør udstykning til 3 grunde med boliger i 1½ etage og en bebyggelsesprocent på max. 25. For at muliggøre op til 5 grunde og boliger i 2 etager er der behov for at udarbejde en ny lokalplan.

Lokalplan 13 vil blive ophævet indenfor den nye lokalplans område. Bestemmelser, der fastholdes, overføres til den nye lokalplan. Teknik & Miljø har på baggrund af tekst og kortbilag i lokalplan 13 og de 2 tidligere gældende byplanvedtægter vurderet, at friarealet langs stamvejen er 10 m bredt og afgrænses 15 m fra vejmidten. Byggelinjer på 5 m langs de eksisterende veje - fastholdes også med den nye lokalplan.

Ved den videre planlægning skal der tages højde, for at ejendommen grænser op til Lokalplan 71 mod øst samt mod syd og vest til deklaration 72, som blandt andet omfatter ejendommens sydlige skel og den stikvej til Ekkodalen, hvorfra lokalplanområdet påtænkes vejbetjent.

Støj fra motorvej

Ejendommen er omfattet af en støjkonsekvenszone for støj fra motorvejen. Det betyder, at den vejledende støjgrænse på 58 dB for boliger sandsynligvis er overskredet, og at der i lokalplanen vil skulle redegøres for påvirkningen, og at lokalplanen skal indeholde

bestemmelser, så det sikres, at boligerne og udendørs opholdsarealer ikke påvirkes af generende støj.

Teknik & Miljø vurderer, at det vil være nødvendigt, at bygherre bidrager med støjberegninger fra et firma, der er akkrediteret til at udføre støjberegninger, for at afdække om og hvordan vejledende støjgrænser (inde og ude) kan overholdes. Der er måske mulighed for at bruge "huludfyldnings-reglen", som giver særlige muligheder for etablering af støjbelastede boliger.

Kystnær del af byzone

Ifølge planloven vil der i forbindelse med lokalplanen skulle redegøres for påvirkningen af kystlandskabet, fordi området ligger tæt ved kysten, hvor fra boligerne vil blive synlige.

Teknik & Miljø vurderer, at det vil være nødvendigt, at bygherre bidrager med fotovisualiseringer, som dokumentation for påvirkningen af kystlandskabet.

Naturpark Lillebælt

At den østlige del af ejendommen er omfattet af Naturpark Lillebælt har ingen betydning for områdets fremtidige anvendelse.

Fredede dyrearter

I lokalplanområdet er der registreret fund af Bilag IV arterne, stor vandsalamander, markfirben og forskellige flagermus. Realiseringen af lokalplanen vil ikke forringe livskvaliteten af arterne.

Skovbyggelinje

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinjer, som Teknik & Miljø vil søge ophævet i forbindelse med den nye lokalplan.

Jord

Området er områdeklassificeret, dvs. med krav om analyser inden eventuel jordhåndtering.

Varmeforsyning

Ejendommen ligger i et område, der er fastlagt til kollektiv varmforsyning. I lokalplanen vil der skulle indgå en bestemmelse om, at nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ingen udgifter for Fredericia Kommune.

Værdien af de omkringliggende huse kan påvirkes positivt fordi, der med det nye byggeri kommer fornyet fokus på områdets attraktive beliggenhed, og negativt hvis planlægningen ikke sikrer, at der tages behørigt hensyn til eksisterende forhold og de omkringliggende boligers interesser.

Selvom Ekkodalen 40 i dag fremtræder med karakter af et grønt område giver den hidtil gældende Lokalplan 13 mulighed for udstykning af 3 åben-lave grunde. Øget fortætning af eksisterende byzone er i tråd med planloven. Teknik & Miljø vurderer, at det også vil være i god overensstemmelse med Byrådets Vision 2020 om bosætning, at ændre lokalplanen og skabe mulighed for attraktive boliger i 2 etager for at muliggøre udsigt til havet.

Vejforhold

Teknik & Miljø vurderer, at den interne adgangsvej bør udlægges med mindst 8,5 m bredde inklusiv areal til støttemur mod det sydlige naboskel for at sikre tilstrækkelig plads til en sikker afvikling af både gående og kørende trafik. Lokalplanen bør fastlægge følgende tværprofil set fra syd: 2 m til hæk og støttemur - 5,5 m kørebane - 1 m rabat. Rabatten må anlægges med græs og / eller fliser (indkørsel), men må ikke bebygges. Kørebanen bør anlægges med ensidigt fald mod nord og afsluttes med et trug til opsamling af regnvand inden overkørslerne til boligerne.

Teknik & Miljø er bekymret for trafiksikkerheden i forbindelse med projektet. Ifølge projektet er der parkeringspladser både i garagen og på nedkørslen foran garagen. Da nedkørslen er

både forholdsvis kort og stejl betvivler Teknik & Miljø, at den reelt vil blive brugt, og det forudses, at der vil ske parkering dels på projektets egen interne adgangsvej eller alternativt på stikvejen, som vejbetjener Ekkodalen 4-38. Oversigtsmuligheden ved overkørslerne til / fra de enkelte grunde, er endvidere begrænset pga. hældningen på nedkørslen, og fordi der påtænkes etableres støttemure og en rampe op til boligernes indgangsdør. For at sikre tilstrækkelig forbi-kørsels-mulighed ved f.eks. vareleveringer - eller i værste fald brand -er det nødvendigt med god vejbredde, selvom der er tale om få boliger.

Teknik og Miljø er endvidere bekymret for hvordan afhentningen af dagrenovation vil komme til at fungere, hvis bygherrens ønske om at anlægge den interne adgangsvej uden vendeplads imødekommes. Bygherren foreslår, at dagrenovationen afhentes ved stikvejen til Ekkodalen 4-38, og at beboerne i de 5 nye boliger hver for sig, hver tømningdag selv transporterer sine affaldsbeholdere frem og tilbage mellem boligen og tømningstedet.

Teknik & Miljø forudser, at affaldsbeholderne kan komme til at stå ved stikvejen i længere tid (f.eks. ved beboernes ferie, sygdom eller alderdom), eller måske vælte og forstyrre trafikken på stikvejen. Teknik & Miljø vurderer, at den mest hensigtsmæssige løsning er, at dagrenovation afhentes individuelt, hos den enkelte husstand i stedet for at belaste de omkringliggende boliger med placering af affaldsbeholdere ved stikvejen til Ekkodalen 4-38. Tømning "ved den enkelte husstand" vil være ligesom ordningen hos de eksisterende boliger i kvarteret. Tømning "ved den enkelte husstand", mener Teknik & Miljø også vil være at foretrække af hensyn til de nye boligers attraktionsværdi.

En forudsætning for den individuelle afhentning af renovation ved den enkelte husstand, er at der etableres en vendeplads, som muliggør, at en renovationsvogn (12 m lang lastbil) kan vende på den interne adgangsvej. En vendeplads vil ligeledes være med til at øge trafiksikkerheden, fordi, der så ikke i så høj grad vil ske det, at besøgende bakker ud af området.

Teknik & Miljø har udarbejdet et skitseforslag, som viser, hvordan der kan etableres en vendeplads som et "hammerhoved" efter vejlovens regler. Bygherre er ikke interesseret i at imødekomme dette.

Befæstelsesgrad

Med udgangspunkt i projekt materialet har Teknik & Miljø skønsmæssigt beregning det befæstede areal til mindst 1.850 m², svarende til en befæstelsesgrad på 51%.

Spildevandsplanen fastlægger en maksimal befæstelsesgrad på 35 for området. Regn og overfladevand herudover skal tilbageholdes på egen grund.

Oversvømmelse ved skybrud

I det nordøstlige hjørne ligger en lavning, hvor regnvand fra et større området naturligt vil samle sig ved nedbørshændelser og skybrud. Arealet med lavningen er udpeget, som et såkaldt Bluespot område. Ifølge de beregnede "5 års hændelser" vil der i det nordøstlige hjørne potentielt i fremtiden også kunne forekomme oversvømmelse fra kloakker.

Klimatilpasning

Der er behov for at bygherre finder en løsning på tilbageholdelse af regn og overfladevand, idet nedsivning ikke vurderes, at være en mulig løsning pga. Bluespot udpegnings og de potentielle 5 års hændelser.

I lokalplanen vil der, af hensyn til overensstemmelse med kommuneplanen, skulle redegøres for, hvordan lokalplanområdet tilpasses klimaændringer, så ændrede nedbørsforhold imødegås. Lokalplanen vil også skulle sikre, at anlæg og arealer udformes så de større vandmasser øger områdets værdier, ved at tekniske løsninger sammentænkes med natur- og rekreative funktioner, ved at vandet udnyttes rekreativt, som en ressource.

Det kan derfor blive nødvendigt at bygherre foretager mindre tilretninger af projektets udformning / områdets indretning.

Tilgrænsende areal

Mellem Ekkodalen 40 og stamvejen ligger et tilgrænsende privatejet areal, jordstykke / matrikelnummer 11cn, Erritsø By, Erritsø på 1.674m². Det har en anden ejer. Anvendelsen af dette areal er med Lokalplan 13 fastlagt til fælles friareal og vejareal. Arealet har i dag sammen karakter, som Ekkodalen 40 og fremtræder tæt tilplantet med træer/buske. For bedre at sikre et ensartet udseende af det fælles friareal og evt. muliggøre en forflytning af "bluespot området" / opsamling af regnvand ved skybrud til kan arealet medtages i lokalplanen. I det videre forløb vil det skulle afklares nærmere om arealet bør medtages lokalplanen.

Samlet kort vurdering

Med den rette udformning (proportioner og materialevalg, som passer til beliggenheden) og den rette placering af bebyggelsen vil en ny indretning kunne bidrage til et samlet løft for hele kvarteret.

Værdien af de omkringliggende huse vil kunne påvirkes positivt fordi, der med det nye byggeri kommer fornyet fokus på områdets attraktive beliggenhed, og negativt hvis planlægningen ikke sikrer, at der tages behørigt hensyn til eksisterende forhold og de omkringliggende boligernes interesser.

Teknik & Miljø anbefaler, at der igangsættes udarbejdelsen af en ny lokalplan, hvor det eksisterende friareal for de omkringboende bevares, og hvor boligvejen etableres med en vendeplads, så dagrenovation kan afhentes ved den enkelte husstand.

Det anbefales samtidig, at det eksisterende friareal for de omkringboende bevares, og hvor boligvejen etableres med en vendeplads, så dagrenovation kan afhentes ved den enkelte husstand.

Endelig anbefales, at det tilgrænsende privatejet areal mellem Ekkodalen 40 og stamvejen inddrages i lokalplanen for at kunne fastlægge ens bestemmelser for det fælles friareal og måske skabe en fælles mulighed for tilbageholdelse af regnvand ved skybrud fra et større område.

På baggrund af ovenstående indstiller Teknik & Miljø,

1. at der igangsættes udarbejdelse af nyt plangrundlag og evt. tilhørende miljørapport, idet bygherre bidrager med støjberegninger og støjredegørelse, fotovisualiseringer og nødvendige digitale kortoplysninger,
2. at der som det første igangsættes en forudgående offentlig høring for at indkalde de omkringboendes ideer/forslag og bemærkninger til et nyt plangrundlag, som muliggør,
3. at anvendelsen af Ekkodalen 40 fastlægges til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse for maksimalt 1.073 m² boligetagemeter og henholdsvis 250m² (ved åben-lav) eller 100m² (ved tæt-lav) garage/carport/udhus, under forudsætning af,
4. at boligerne vejbetjenes fra en intern adgangsvej, som indrettes med vendeplads (til 12 m lang lastbil),
5. at afhentning af dagrenovation sker individuelt hos den enkelte husstand fra lokalplanområdets interne adgangsvej,
6. at arealet mellem Ekkodalens stamvej og Ekkodalen 40 medtages i lokalplanen,

7. at det areal, der er udlagt til fælles friareal for alle områdets beboer i Lokalplan 13 forbliver udlagt som fælles friareal for alle områdets beboer, og befæstes med græs med enkelte fritstående træer i sammenhæng med den allerede etablerede del af friarealet langs Ekkodalens stamvej, og
8. at skråningsanlægget på Ekkodalen 40 mod stamvejen og det privatejede areal etableres terrasseret med 3 niveauer, som tilplantes tæt med lav buskads (for at øge tilbageholdelsen af regn og overfladevand fra skåningen).