

Fredericia Kommune



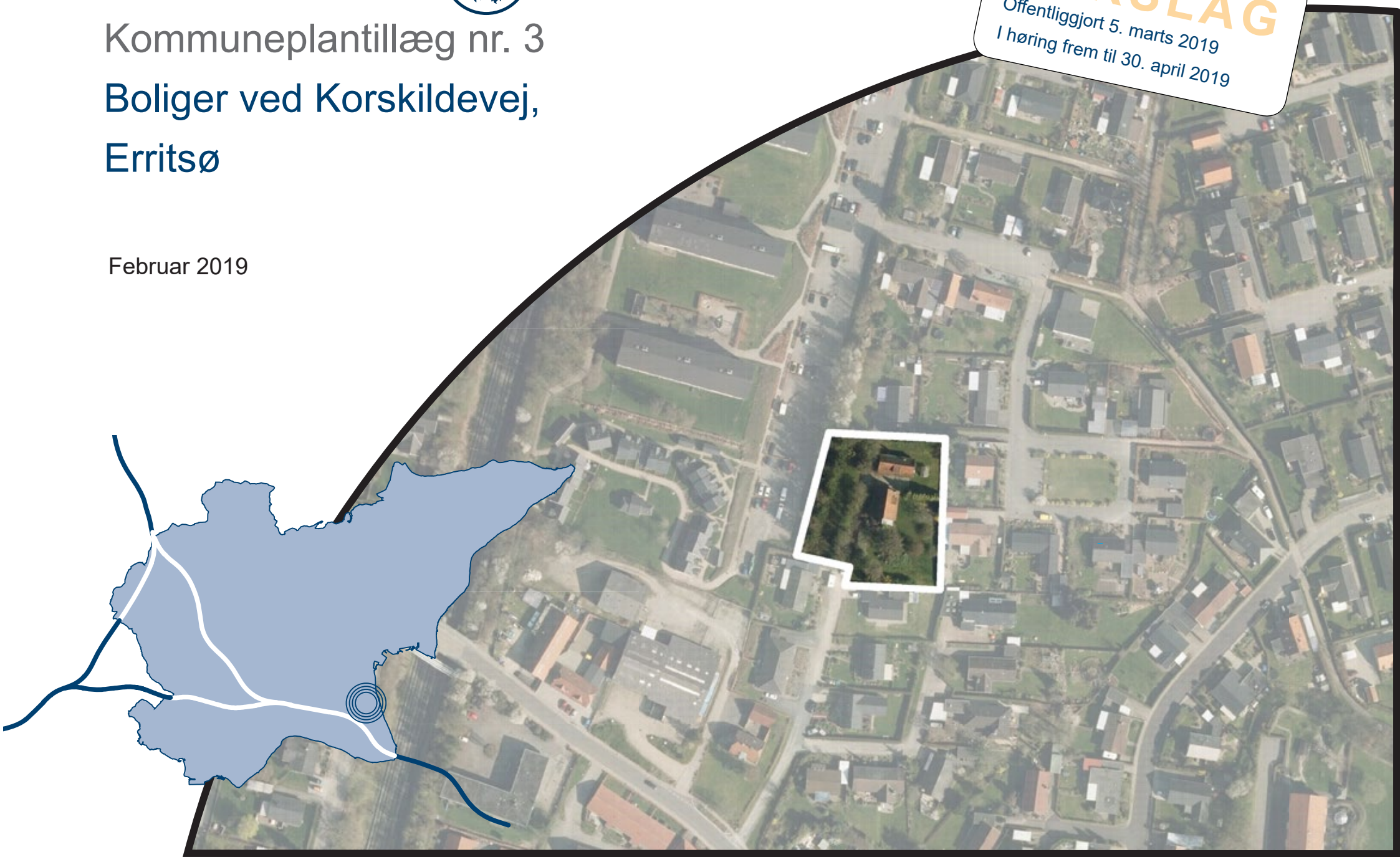
Kommuneplantillæg nr. 3  
Boliger ved Korskildevej,  
Erritsø

Februar 2019

**FORSLAG**

Offentliggjort 5. marts 2019

I høring frem til 30. april 2019



# Indholdsfortegnelse

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>2</b>
<b>Om kommuneplantillæg</b>	<b>3</b>
<b>Baggrund, formål og eksisterende og fremtidige forhold</b>	<b>4</b>
<b>Forhold til anden planlægning</b>	<b>5</b>
<b>Miljøvurdering</b>	<b>6</b>
<b>Fremtidige kommuneplanrammer</b>	<b>7</b>
<b>Kortbilag 1</b>	<b>9</b>
<i>Rammeområdet E.B.14</i>	
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	<b>10</b>



# Om kommuneplantillæg

Den fysiske planlægning reguleres gennem landsplanlægning, kommuneplanlægning og lokalplanlægning. Kommuneplanen revideres hvert fjerde år, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til den gældende kommuneplan. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal udarbejdes en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

## Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet har dog mulighed for at modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzone eller sommerhusområder kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Byrådet skal arbejde for at virkeliggøre kommuneplanen. Det betyder, at Fredericia Kommune skal fremme tiltag som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

Et kommuneplantillæg består af:

En **redegørelse** som beskriver baggrund og formål med kommuneplantillægget samt forholdet til kommuneplanens mål og indsatser. Her redegøres også for forholdet til overordnet planlægning og lovgivning, som berøres af tillægget.

**Rammer**, som fastlægger den overordnede udnyttelse af et område. Rammebestemmelserne skal følges op i lokalplanlægningen.

**Rammekort** som viser rammeområdets afgrænsning.

## Forudgående offentlig høring

Da kommuneplantillægget medfører ændringer i kommuneplanen har der været indkaldt idéer og forslag til planlægningen i perioden fra 28. november 2018 til 14. december 2018 jf. planlovens bestemmelser.



# Baggrund, formål og eksisterende og fremtidige forhold

## Baggrund

Planlægningen er igangsat på baggrund af en anmodning fra en bygherre.

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune ledsager forslag til lokalplan 358, Boliger ved Korskildevej, Erritsø og sikrer, at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Den eksisterende kommuneplanramme omfatter et område i Erritsø. Bebyggelsen i området er opstået omkring Gl. Landevej og udgør, sammen med bebyggelsen omkring Erritsø Bygade, en væsentlig del af det oprindelige Erritsø.

Den ældste del af områdets bebyggelse er fra før 1970 og resten er opført i løbet af 1970'erne og består af en blanding af rækkehuse og parcelhuse i en og 1½ etage. På Møllebo Allé ligger endvidere Erritsøs eneste etagehusbebyggelse. Områdets arkitektur og byggestil er karakteristisk for perioden.

En stor del af områdets bebyggelse er orienteret mod Kildeskoven som udgør et markant grønt strøg bestående af egentlig skov og grønninger omkring et større vådområde.

## Formål

Formålet med planlægningen er at muliggøre opførsel af tæt-lav bebyggelse med en grundstørrelse minimum på 330 m<sup>2</sup>.

Ændringen vil kun være gældende inden for området, som reguleres af lokalplan 358 Boliger ved Korskildevej, Erritsø.

Med planlægningen erstattes det eksisterende plangrundlag, så det giver mulighed for at etablere og tilpasse tæt-lav byggeri i det

eksisterende bymiljø.

## Eksisterende forhold

Kommuneplantillægget omfatter rammeområdet E.B.14:

Rammeområde E.B.14 - Boligområde ved Gl. Landevej og Møllebo Allé.

## Fremtidige forhold

Planerne for etablering af tæt-lav byggeri i lokalplanforslagets område er ikke i overensstemmelse med rammerne for rammeområdet E.B.14, idet:

Rammeområdets grundstørrelse for tæt-lav byggeri, som minimum skal være på 400 m<sup>2</sup>.

Med kommuneplantillægget ændres en af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for rammeområde E.B.14. Ændringen angår den mindst mulige grundstørrelse for tæt-lav byggeri, som ændres fra 400 m<sup>2</sup> til 330 m<sup>2</sup>.



# Forhold til anden planlægning

## **Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune og Kommuneplan 2017-2029 for Trekantsområdet**

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanernes hovedstruktur og tilhørende retningslinjer.

## **Landsplanlægning**

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landplanredegørelsen og de statslige interesser i kommuneplanlægningen og afspejler de statslige mål og beslutninger.

## **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.

Ved vedtagelsen af kommuneplantillægget er der ikke kendskab til nogle af disse arter inden for lokalplanområdet.



# Miljøvurdering

## **Miljøvurdering af 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.

For at afgøre om lokalplanen og kommuneplantillægget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

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

Miljøscreeningen er vedlagt planforslagene som bilag, og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport er offentliggjort sammen med planforslagene.



# Fremtidige kommuneplanrammer

## Fremtidige rammebestemmelser

	<b>E.B.14 - Boligområde ved Gl. Landevej og Møllebo Alle</b>
<b>Anvendelse</b>	<p>Boligområde</p> <p>Boligområde, åben-lav, tæt-lav og etageboliger. Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen</p>
<b>Bebyggelsesregulerende bestemmelser</b>	<p>Bebyggelsespct. max.: 30 for åben-lav                      Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav                      Bebyggelsespct. max.: 60 for etageboliger                      Etageantal max.: 2 for tæt-lav og åben-lav                      Etageantal max.: 3 for etageboliger                      Grundstørrelse min.: 700 m<sup>2</sup> for åben-lav                      Grundstørrelse min.: 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav                      Grundstørrelse min.: 330 m<sup>2</sup> for tæt-lav gældende for lokalplanområde 358</p>

<b>Ny bebyggelse og arkitektur</b>	<p>Ny bebyggelse skal opføres som åben-lav og tæt-lav, og i en nutidig arkitektonisk stil hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse i området.</p>
<b>Retningsgivende p- og opholdsarealkrav</b>	<p>Retningsgivende parkeringskrav:                      Der skal etableres 2 p-pladser pr. åben-lav bolig                      Der skal etableres 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig                      Der skal etableres 1 p-plads pr. etagebolig                      Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.                      Retningsgivende krav, opholdsareal:                      Åben-lav - bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal.                      Tæt-lav og etageboligbyggeri - opholdsarealet skal være 100% af etagearealet.                      Hvis der anlægges større samlede opholdsarealer, kan kravet efter nærmere vurdering nedsættes.</p>



**Fremtidige rammebestemmelser (fortsat)**

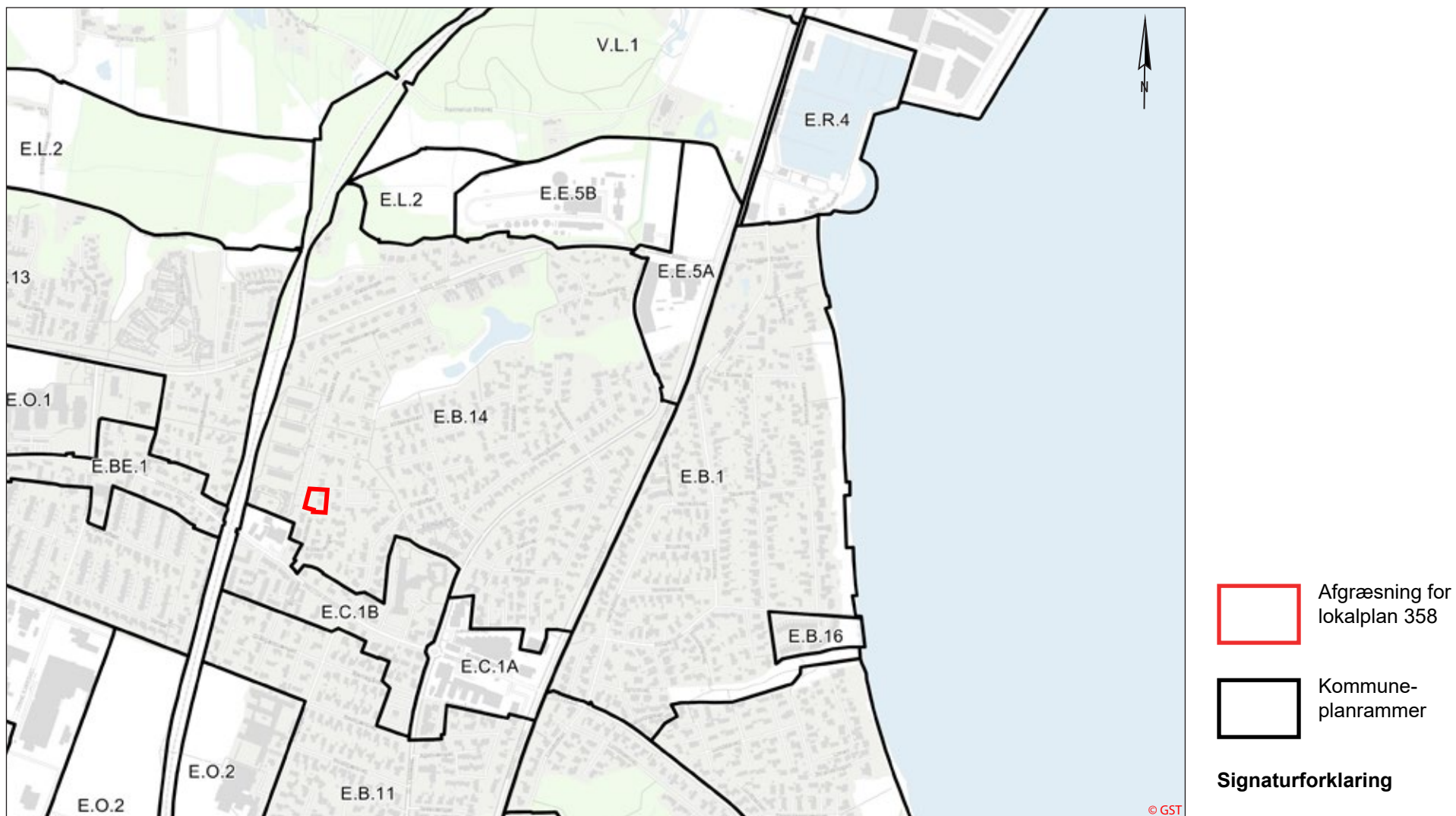
<b>Bevaring</b>	Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.
<b>Zonestatus</b>	Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone  Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone





# Kortbilag 1

## Rammeområdet E.B.14



Udsnit af af rammekort fra Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune med afgræsning for lokalplan 358.



# Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

4. marts 2019

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden

05. marts 2019 - 30. april 2019





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

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