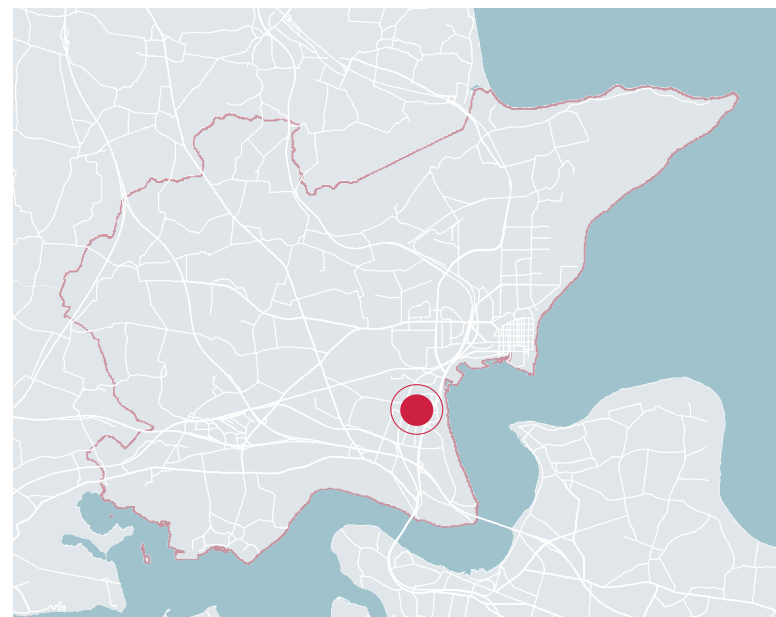


Lokalplan 358

Boliger ved Korskildevej, Erritsø

Maj 2019



Fredericia
Kommune



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4	§13 Grundejerforening	40
Lokalplanens formål og baggrund	3	§14 Lokalplanens retsvirkninger	41
Lokalplanområdet og dets omgivelser	7	Vedtagelsespåtegning	43
Lokalplanens hovedtræk	9	Kortbilag	44
Anden planlægning	14	Bilag 1 - Lokalplanafgrænsning	45
Anden lovgivning	19	Bilag 2 - Luftfoto	46
Servitutter	21	Bilag 3 - Eksisterende forhold	47
Ekspropriation	22	Bilag 4 - Fremtidige forhold	48
Miljøvurdering	23		
Bestemmelser	24		
§1 Formål	25		
§2 Område og zonestatus	26		
§3 Anvendelse	27		
§4 Udstykning	28		
§5 Vej, sti og parkering	29		
§6 Tekniske anlæg og forsyning	31		
§7 Bebyggelsens omfang og placering	31		
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	32		
§9 Ubebyggede arealer	33		
§10 Terrænregulering	37		
§11 Forudsætning for ibrugtagning	38		
§12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	39		

Redegørelse

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang, placering og udformning, veje og stier, parkering, 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 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. Lokalplanforslaget skal annonceres og fremlægges offentligt. Indkomne bemærkninger fra høringsperioden skal indgå i kommunens videre overvejelser, men det er alene Fredericia Kommune der afgør, om bemærkningerne skal medføre ændringer, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen skal den indberettes til Plandata.dk, hvor den vil være offentligt tilgængelig.

En lokalplan består af to afsnit. I afsnittet "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning. Redegørelsen tjener til forståelse af lokalplanen og dens bestemmelser og gør rede for de bagvedliggende undersøgelser.

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige regulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere.

De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, eksisterende og ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for beplantning, belægning skiltning, facadebelysning og øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Desuden indeholder afsnittet bestemmelser for

lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for opførelse af åben-lav parcelhusbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse på en mindre grund i Erritsø. Med lokalplanen fastlægges bebyggelsesstruktur, vejadgang, bebyggelsens omfang og omfanget af grønne områder.

Formålet er desuden at den fremtidige bebyggelse opføres i en høj kvalitet og er velindpasset i det eksisterende byområde.

Udnyttes området til tæt-lav bebyggelse spiller placeringen af bygninger og udformningen af de grønne fri- og opholdsarealer og parkeringsarealet en afgørende rolle i forhold til at sikre den ønskede kvalitet. Derfor er der lagt vægt på netop disse parametre i udarbejdelsen af lokalplanen.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra en privat bygherre, som ønsker at etablere tæt-lav bebyggelse på grunden, hvilket det nuværende plangrundlag ikke giver mulighed for.

Lokalplanen vil være med til skabe et varieret boligudbud i Fredericia og i Trekantområdet. Det regionale fællesskab Trekantområdet har i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2017-2029 fået udarbejdet en bolig- og bosætningsanalyse ved Statens Byggeforskningsinstitut. Analysen belyste udviklingen i boligpræferencer og boligefterspørgsel, herunder flytteårsager, og den demografiske udvikling. Analysen har bidraget til at skabe et fokus på, at der forventes efterspørgsel på mindre, fleksible og lettere omsættelige, bynære boliger. Lokalplanen understøtter denne udvikling.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for grunden beliggende Korskildevej 10, og omfatter dele af matrikelnummer 120b, Erritsø By, Erritsø.

Lokalplanområdet er placeret centralt i Erritsø. Mod nord, øst og syd omgives området af åben-lav parcelhusbebyggelse. Mod vest omgives området af etagehusbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse på Møllebo Allé. En større parkeringsplads adskiller lokalplanområdet og bebyggelsen på Møllebo Allé.

Lokalplanområdet er en del af en bebyggelse der er opstået omkring Gl. Landevej og udgør, sammen med bebyggelsen omkring Erritsø Bygade, en væsentlig del af det oprindelige Erritsø.

Den ældste del af det oprindelige Erritsø's 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 1,5 etage.

Nær lokalplanområdet findes det rekreative område Kildeskoven, som udgør et markant grønt strøg bestående af egentlig skov og grønninger omkring et større vådområde.

Lokalplanområdet er ca. 3.400 m² stort og anvendes i dag til beboelse. På grunden ligger et ældre stuehus og et udehus. Lokalplanområdets øvrige dele er ubebygget og består af indkørsel og have til den eksisterende bolig. Bebyggelsen er en del af den oprindelige bebyggelse, som udgjorde landsbyen Erritsø før den markante udstykning af rækkehus- og parcelhusbyggeri i løbet af 1970'erne. Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet er ikke udpeget som bevaringsværdig, og stuehuset er af nyere dato.

Der findes spredt, ældre beplantning i lokalplanområdet. Mod nord og øst er der opført plankeværk mellem området og de tilstødende ejendomme. Mod syd er opført delvist plankeværk mellem området og de tilstødende ejendomme. Mod vest afgrænses området af en skråning tilgroet med større træer og

buske.

Terrænet indenfor lokalplanområdet er stærkt skrånende mod vest, og mere jævnt fra sydvest mod nordøst med et fald på 2-2,5 m over ca. 55 m.

Trafik til og fra grunden sker via Korskildevej, som forbinder området til Erritsø bygade. Korskildevej er en privat fællesvej.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Oversigtskort



Lokalplanområdet og udsnit af Erritsø. Ortofoto 2018.



Lokalplanområdet (omtrentlig placering) og udsnit af Erritsø i 1954. Historisk ortofoto 1954.

Billeder



Fotoet viser den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.



Fotoet viser lokalplanområdets terrænforskel.

Lokalplanens hovedtræk

Lokalplanen giver mulighed for enten at udnytte grunden til åben-lav parcelhusbebyggelse, eller at udvikle området til tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning og omfang, som skal sikre en bebyggelse af høj kvalitet der er tilpasset den omkringliggende bebyggelse.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af enten åben-lav parcelhusbebyggelse eller tæt-lav bebyggelse.

Udstykning og disponering af området

Området kan udstykkes som én storparcel, det kan udstykkes til parcelhusgrunde á min. 700 m² eller det kan udstykkes til grunde på min. 330 m² til tæt-lav bebyggelse.

Ved anvendelse til tæt-lav boliger disponeres området således, at bebyggelsen placeres inden for byggefelter langs områdets vestlige og østlige afgrænsning. Områdets centrale del udlægges til fælles opholdsareal og områdets sydlige del udlægges til vej- og parkeringsareal.

Ved anvendelse til åben-lav boliger disponeres området så der gives vejadgang til alle grunde omkring en vendeplads. De på kortbilag 4 - Fremtidige forhold viste byggefelter gælder ikke for åben-lav bebyggelse.



Skitse der viser en mulig indretning som tæt-lav bebyggelse af lokalplanområdet.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen har med sine bestemmelser til hensigt at sikre en tilpasning til den omgivende nabobebyggelse, hvorfor bebyggelse kun må opføres i ét plan. Det er samtidig hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet, både i udformning, arkitektur og materialevalg. Derfor er der i lokalplanen indskrevet bestemmelser omkring materialer.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Korskildevej. Vejarealer inden for lokalplanområdet skal etableres i belægningssten el. lign. så der fysisk og visuelt sikres lav hastighed og høj sikkerhed for alle aldre og trafikarter.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse anlægges der et fælles parkeringsareal, som skal fremstå grønt og etableres overvejende i græsarmering evt. i kombination med belægningssten el. lign. Anvendelsen af græsarmering og belægningssten skal bidrage til et grønnere og mindre urbant udtryk, hvilket vil understøtte en tæt-lav bebyggelse af høj kvalitet.

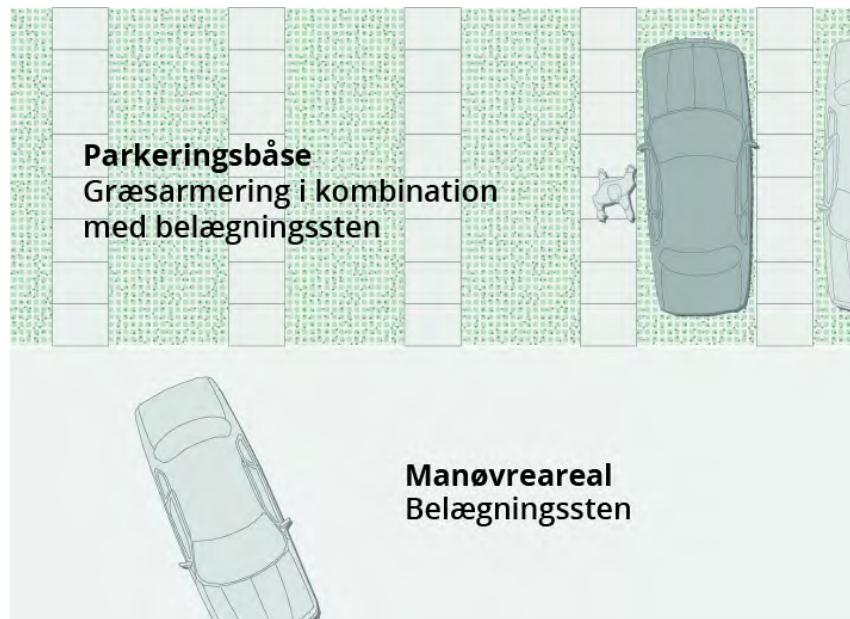


Illustration: Eksempel på belægning på parkeringspladsen.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Centralt i bebyggelsen etableres et fælles opholdsareal som kan indrettes med mindre anlæg i form af eksempelvis fælles terrasse, bålplads, opholdsmøbler o. lign. Fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå overvejende græsbelædte og tilplantet med enkeltstående eller grupper af træer og buske.

Terrænregulering

Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn i videst mulig omfang. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en meget lav hældning.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at tilslutning af spildevand, vand- og elforsyning, samt etablering af veje, eventuelle fælles parkeringspladser og fælles opholdsarealer skal være sket, før ibrugtagning af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune Trekantområdets fælles kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 2.1.1. Retningslinje for lokalplanlægning for bæredygtigt bymiljø.

Planlægning af eksisterende og nye byområder skal ske på en bæredygtig måde. Det betyder, at kvaliteten af planlægning skal ske helhedsorienteret og med udgangspunkt i temaerne proces (borger- og interessentinvolvering), teknik (infrastruktur og miljøhåndtering), sociokulturel og funktionel kvalitet (rumlighed og integration), økonomi (balance mellem omkostninger og indtægter), miljø (naturmiljøer og ressourcehåndtering).

Udvikling af bæredygtige bymiljøer i Trekantområdet skal være med til at fremme attraktive og varierede bosætningsmuligheder for alle befolkningsgrupper og samtidig medvirke til en styrkelse af det gode liv for det enkelte menneske.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde E.B. 14 Boligområde ved Røde Banke, som udlægger området til 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.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen som gør det muligt at udstykke grunde med en minimumsstørrelse på 330 m². Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 35, vedtaget 2. december

1974 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen og offentliggørelsen af lokalplan 358 ophæves Byplanvedtægt 35 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Andre kommunale planer og strategier

Bosætningsstrategi

Fredericia Kommunes Vision 2020 er blandt andet udmøntet i Bosætningsstrategi 2016-2020. Lokalplanen understøtter bosætningsstrategien ved at sikre diversitet af boligtyper i et attraktivt område.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 1 km fra kysten. Der tillades byggeri i maksimalt én etage og det vurderes derfor ikke at have betydning for kystlandskabet.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil og 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, markfirben, vandflagermus, sydflagermus, dværgflagermus og troldflagermus.

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for lokalplanområdet og det vurderes at der ikke er oplagte levesteder for Markfirben stor vandsalamander eller flagermus indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.

Det vurderes, at realiseringen af planforslaget ikke truer levesteder, dvs. yngle-

og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

Klima og bæredygtighed

Klimasikring

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. 11.

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.

Der forekommer ikke såkaldte "blue spots" eller lavninger inden for lokalplanområdet, og det vurderes derfor ikke nødvendigt at indarbejde bestemmelser om afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelser og erosion.

Bæredygtighed

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser omkring tilbageholdelse af tag- og overfladevand med henblik på at aflaste spildevandssystemet. Desuden muliggør lokalplanen etablering af "grønne tage" og opsamling af tag-vand til til genanvendelse til f.eks. toiletsky. "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedum-arter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og aflaster dermed spildevandssystemet." Disse tage medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren.

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 i Fredericia Kommunes varmeplan er fastlagt til fjernvarme. Området forsynes af TREFOR Varme.

Lokalplanen ændrer ikke på de eksisterende varmforsyningsforhold. Området vil efter lokalplanens vedtagelse fortsat være udlagt til kollektiv varmforsyning – i praksis fjernvarme ved TREFOR Varme. Der er ikke fastlagt tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning.

Note: Etablering af fjernvarme til de nye boliger i lokalplanområdet kan forudsætte, at kommunen godkender projektforslag herfor i henhold til varmforsyningsloven.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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 belægningssten, der tillader delvis nedsivning som permeabel asfalt eller permeable belægningssten, græsarmeringssten, grus og lignende.

Anlæg til nedsivning af overfladevand fra tage og belægningssten kan etableres på egen grund hvor dette er muligt, og kræver en tilladelse fra kommunen. Der gives ikke tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet inden for områder, som er kortlagt eller kortlægges som forurenede på vidensniveau 1 og 2.

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.

Anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse kan afhænge af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder. Hvilke det i givet fald drejer sig om, vil fremgå af dette afsnit.

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.

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 m.m.

Dog er regionen i færd med at kortlægge hvorvidt der findes pesticidforurening i områder, der tidligere har været drevet som gartneri. Da historikken peger på, at der tidligere har været gartneri på ejendommen kan det få betydning for kortlægningen. 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.

Servitutter

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

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

Ekspropriation

Planlovens § 47 gør det muligt for byrådet at ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, eksempelvis lejekontrakter, hvis der foreligger en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan og hvis der er afsat økonomi til projektet. Formålet med en ekspropriation skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis virkeliggørelse af lokalplanen kan opnås med en frivillig aftale med den berørte lodsejer, eller hvis lodsejeren eller nogen, lodsejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der ikke eksproprieres. Derudover er det en betingelse for ekspropriation, at der skal være et aktuelt behov for realisering af lokalplanen. Ved ekspropriation skal der foretages en afvejning mellem de almene samfundsinteresser og tyngden af disse, i forhold til indgrebets betydning for ejeren af den ejendom, der skal eksproprieres.

Byrådets mulighed for at ekspropriere bortfalder, hvis ekspropriationsbeslutningen ikke er truffet inden 5 år efter at planen er offentligt bekendtgjort.

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 planerne 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.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 358 Boliger ved Korskildevej, Erritsø

I henhold til Lov om Planlægning Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

Formål

§1.1 .

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse
- at sikre at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne
- at udlægge arealer til fælles ophold ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse

Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter del af jordstykket/matrikelnumret: 120b af Erritsø By, Erritsø. Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 28.01.2019 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

§2.2 Zonforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone. Arealet forbliver i byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Anvendelse

§3.1 .

Lokalplanområdet må anvendes til åben-lav boligformål i form af fritliggende énfamiliehuse eller tæt-lav boligformål i form af række-, kæde-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Boliger skal være helårsboliger.

Ved udbygning af området til tæt-lav bebyggelse skal der etableres et samlet, fælles opholdsareal med et areal på mindst 10 % af det samlede lokalplanområde med en placering i princippet som vist på kortbilag 4.

§3.2 .

Der må etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv.

Kommentar

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.

Udstykning

§4.1 .

Ingen grund til åben-lav må udstykkes mindre end 700 m², og ingen grund til tæt-lav må udstykkes mindre end 330 m².

Ved udstykning til tæt-lav må ideelle andele af fælles parkerings- og friarealer inden for delområdet medregnes ved beregning af grundstørrelser.

Kommentar

Godkendelse af udstykninger kan ikke finde sted, før et samlet vejprojekt for lokalplanområdet er godkendt, og før eventuel støjafskærmning er etableret.

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

§5 Vej, sti og parkering

§5.1 . Veje

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en tilslutning til Korskildevej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.2 .

Inden for lokalplanområdet skal der sikres vendemulighed for renovationsvogne.

§5.3 . Stier

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der anlægges adgangsstier til boliger i en bredde på min. 1,5 m med fast belægning.

§5.4 . Parkering

Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse skal der reserveres areal til parkering af 2 biler på den enkelte grund.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der etableres mindst 1½ p-plads pr. bolig.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal parkeringen etableres som fællesparkering, og placeres som vist på kortbilag 4 - fremtidige forhold.

§5.5 .

Veje skal anlægges med fast belægning i form af belægningssten el.lign. Parkeringsbåse og vendeplads skal etableres med overvejende græsarmering evt. i kombination med belægningssten.

Vej og parkeringsarealer i forbindelse med åben-lav bebyggelse er undtaget denne bestemmelse.

Kommentar

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.

Kommentar

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

Kommentar

Illustrationen herunder viser den principielle belægning på parkeringspladsen.

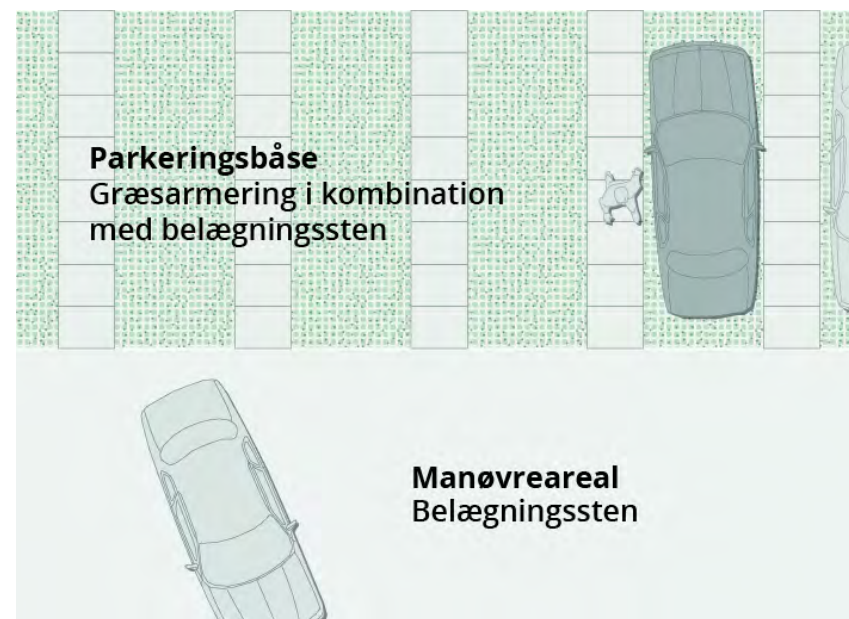


Illustration: Eksempel på belægning på parkeringspladsen

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1 .

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

§6.2 .

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

§6.3 .

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

§6.4 .

Tag- og overfladevand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

§6.5 .

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

§6.6 .

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

Kommentar

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

§7.1 . Omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 ved anvendelse til åben-lav boliger. Grundens andel i fælles friarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Ved anvendelse til tæt-lav boliger må der maksimalt etableres 8 boliger indenfor lokalplanområdet. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40 ved anvendelse til tæt-lav boliger. Grundens ideelle andel i fælles parkerings- og friarealer må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

§7.2 . Placering af bebyggelse ved tæt-lav bebyggelse

Ved anvendelse til tæt-lav skal den primære bebyggelse placeres inden for de, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefeltet.

Mindre bygninger til udhusformål såsom eksempelvis redskabsskure, cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lign. skal placeres i felterne "Areal til mindre bygninger", som er vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Bestemmelsen gælder ikke ved anvendelse til åben-lav bebyggelse.

§7.3 . Placering af bebyggelse ved åben-lav bebyggelse

Ved anvendelse til åben-lav må den primære bebyggelse ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter.

§7.4 . Højde

Bygninger må opføres med maksimalt 1 etage. Derudover må der etableres kælder. Intet punkt på bebyggelsen må overstige 5,5 m målt i forhold til eksisterende terræn.

Undtaget herfra er mindre bygninger til udhusformål såsom eksempelvis, cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger, og lign. som må opføres med en højde på maksimalt 2,5 m målt i forhold til eksisterende terræn.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1 . Facader

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, træbeklædning, skifer eller beton. Gavle og facader skal fremstå som samme materialer, og der må ikke anvendes pladematerialer. Til facadebeklædning må ikke benyttes spejlglas og lignende reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

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

§8.2 .

Mindre bygninger til udhusformål, såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, overdækninger og lign. samt udestuer må udføres i andre materialer end beboelsen.

§8.3 .

For træhuse gælder, at de ikke må fremstå som bjælkehuse, og må ikke opføres med krydsende udvendige hjørnesamlinger, såkaldte laftehjørner. Træhuse må desuden ikke opføres med rundtømmerbeklædning eller beklædning med blokhusbrædder.

§8.4 .

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

§8.5 . Tage

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

Mindre tagpartier som eksempelvis kviste, rytterlys eller lignende 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.

Anlæg til indvinding af solenergi er undtaget fra ovenstående.

§8.6 .

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

§8.7 .

Mindre bygninger til udhusformål, såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure og lign. samt udestuer må opføres med en anden tagbeklædning end beboelsen.

§8.8 .

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

§8.9 . Anlæg til indvinding af solenergi

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

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.

Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 0,25 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

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

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.

§9 Ubebyggede arealer

§9.1 . Friarealer

Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje og stier, skal tilsås og beplantes, så de fremstår som grønne områder.

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

§9.2 .

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

§9.3 . Opholdsarealer

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der anlægges ét sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere, som omfangsmæssigt skal svare til minimum 10% af lokalplanområdets areal. Opholdsarealer skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Det fælles opholdsareal skal placeres inden for det, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste område.

§9.4 . Parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal afskærmes med beplantning, således at eventuelle blændingsgener minimeres.

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

Parkeringsarealer i forbindelse med åben-lav bebyggelse er undtaget denne bestemmelse.

§9.5 . Hegn

Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn. Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende, dog kan hække indadtil på grunden suppleres med trådhegn.

Kommentar

Der henvises til Miljø- og Fødevareministeriets liste over invasive arter.

Kommentar

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.

Hvis der etableres levende hegn mod færdselsarealer skal hegnet plantes 0,50 m inde på egen grund.

§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. Terrænregulering skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure m.v.

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

§11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1 .

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

- Vej og parkering inden for området er anlagt.
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.

Kommentar

Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen 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.

§12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§12.1 .

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 35, vedtaget 2. december 1974 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen og offentliggørelse af lokalplan 358 ophæves Byplanvedtægt 35 for den del, der er omfattet af lokalplanen.

§13 Grundejerforening

§13.1 .

Ved udstykning af området til tæt-lav bebyggelse skal der stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal stiftes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt.

§13.4 .

Grundejerforeningen skal tage skøde på og vedligeholde lokalplanrådets fællesarealer, veje, stier og parkeringsarealer.

§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, inden for 5 år efter at lokalplanen er offentligt bekendtgjort, beslutte at ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd

17. juni 2019

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broe
Borgmester	Kommunaldirektør

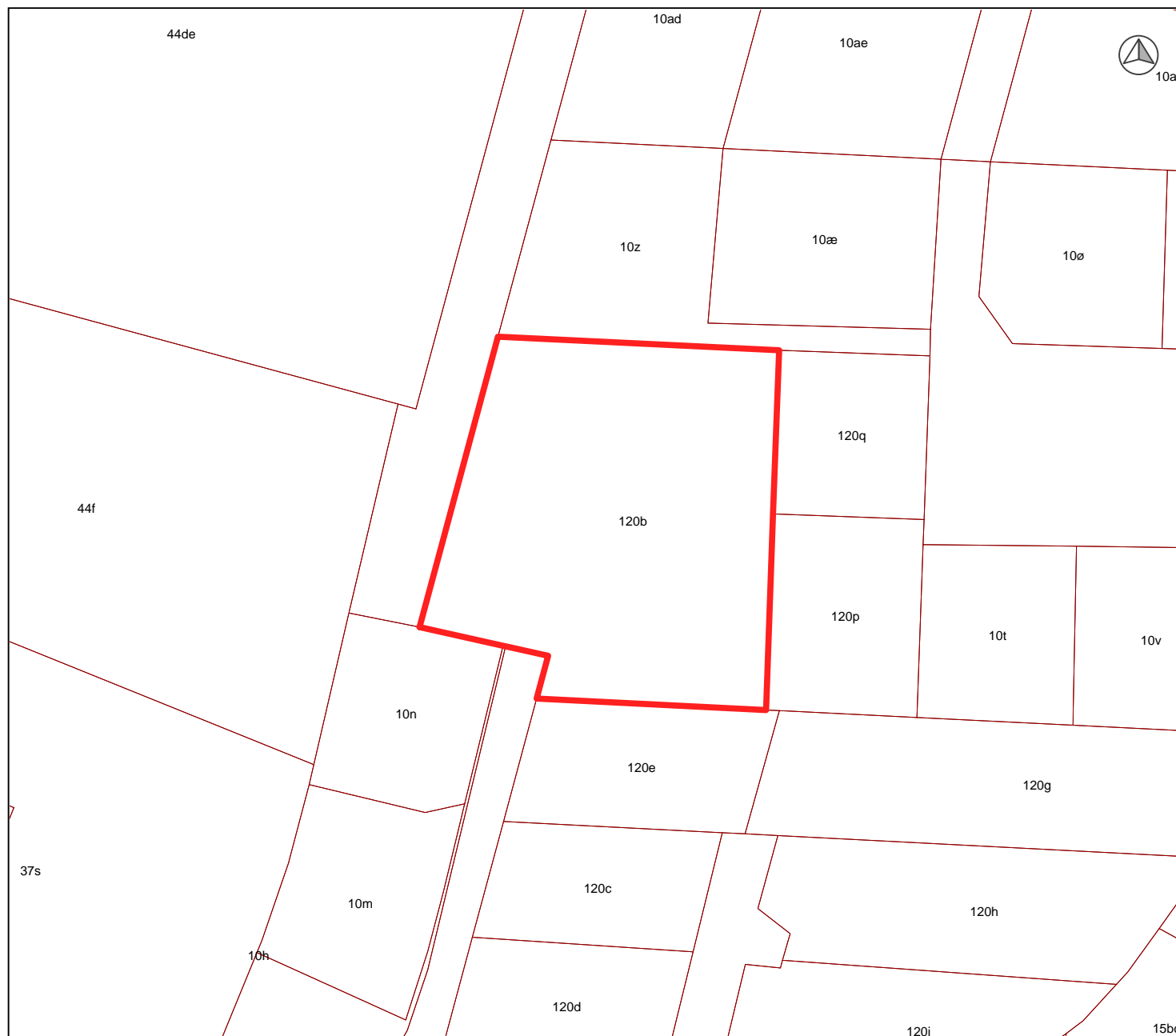
Forslaget til lokalplanen har været i offentlig høring i perioden

05. marts 2019 - 30. april 2019



Den endelige lokalplan er offentliggjort

18. juni 2019

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning



KORTBILAG 2 - Luftfoto

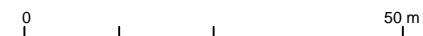


SIGNATURFORKLARING



Lokalplanafgrænsning

Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

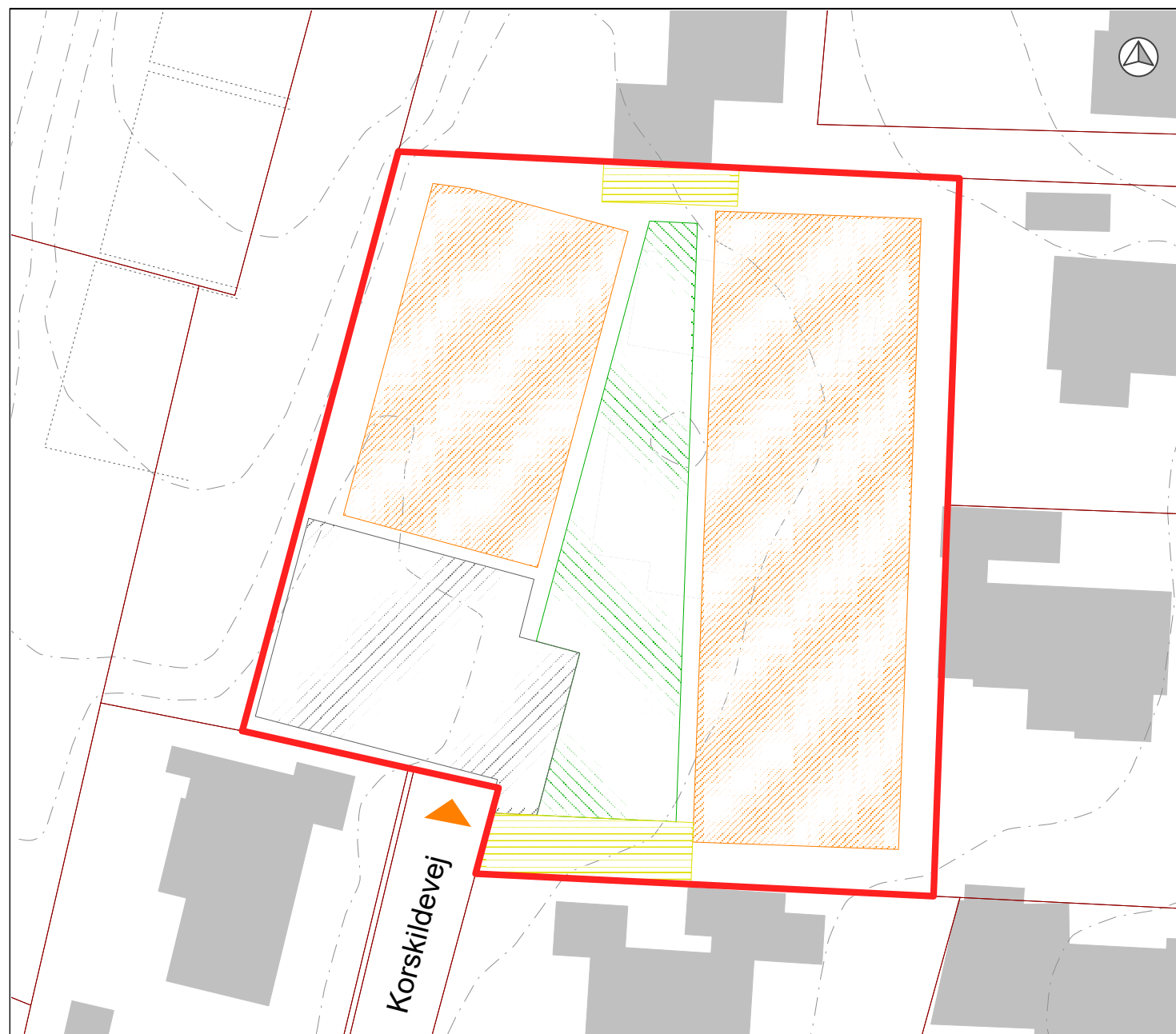
-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning
-  Eksisterende bygninger
-  Højdekurver - 1 meter

Fredericia Kommune



0 50 m

KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
(gælder kun ved tæt-lav bebyggelse)
-  Fælles opholdsareal
(gælder kun ved tæt-lav bebyggelse)
-  Areal til mindre bygninger
(gælder kun ved tæt-lav bebyggelse)
-  Parkering og vendeplads
(gælder kun ved tæt-lav bebyggelse)
-  Vejadgang

Fredericia Kommune



0 25 m

**Fredericia
Kommune**



Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia
72107000

www.fredericia.dk
e-mail: kommunen@fredericia.dk