

Kommuneplantillæg nr. 9 - Boligområde i Fredericia Vest

Boliger i en del af Stjerne kvarteret, Fredericia Vest



Forslag

Offentliggjort 03.12.2019
i høring frem til 0X.XX.2020

**Fredericia
Kommune**



Indholdsfortegnelse

Om kommuneplantillæg	3
Baggrund og formål	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	7
Eksisterende forhold	10
Fremtidige forhold	11
Ny rammebestemmelse	12
Kommuneplanramme V.B.3_Forslag - Boligområde,	13
Vedtagelsespåtegning	15
Kortbilag	16

Om kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er et tillæg til Kommunplan 2019 – 2029 for Fredericia Kommune.

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 rammebestemmelse.

Der skal indhentes idéer og forslag i forbindelse med udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Ved mindre ændringer i kommuneplanen kan dette undlades.

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.

En beskrivelse af eksisterende og fremtidige forhold hvor nuværende og fremtidige retningslinjer og kommuneplanrammer beskrives. Retningslinjer beskriver arealanvendelsen for en række emner, og kommuneplanrammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen. Rammebestemmelserne skal følges op i lokalplanlægningen. Rammekort som viser rammeområdets afgrænsning.

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.

For borgerne er kommuneplanen ikke direkte bindende, men Byrådet har pligt til selv at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Høringsperiode

Et kommuneplantillæg skal - før endelig godkendelse - offentliggøres som forslag i mindst 4 til 8 uger. I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til planforslaget. Bemærkningerne skal indgå i kommunens videre overvejelse, men det er alene Fredericia Kommune, der træffer den endelige afgørelse, når planen skal endeligt vedtages. Når den offentlige høringsperiode er afsluttet, kan Byrådet vedtage kommuneplantillægget endeligt.

Baggrund og formål

Baggrund

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

Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune ledsager forslag til lokalplan 368 - Boliger i en del af Stjerne kvarteret, Fredericia Vest og sikrer, at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Den eksisterende kommuneplanramme omfatter et område i Fredericia Vest. Kommuneplanrammen sætter mål for Stjernevejskvarteret, hvor gadenavnene er navngivet efter stjerner og planeter. Kvarteret ligger mellem detailhandelsområdet ved Vejlevej og et grønt område med offentlige funktioner; kirke, skole og kursuscenter mv. Boligerne består af parcelhuse fra 1960'erne og 1970'erne. Der er gode stiforbindelser til de omkringliggende områder. Områdets arkitektur, byplan og byggestil er karakteristisk for perioden.

Formål

Formålet med planlægningen er at muliggøre opførsel af tæt-lav bebyggelse.

Ændringen vil kun være gældende inden for området, som reguleres af Lokalplan 368 - Boliger i en del af Stjerne kvarteret, Fredericia Vest.

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

Forudgående høring – ideer og forslag

Det har i perioden 2. juni til 14. juni 2019 været muligt at indsende bemærkninger inden udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

Følgende forslag blev fremlagt i høringsperioden:

Fredericia Kommune har modtaget 9 henvendelser. 4 af henvendelserne har været overvejende positivt stemt for tæt-lav bebyggelse, og 5 af henvendelserne har modsat været overvejende negative overfor tæt-lav bebyggelse. Der har desuden, i

samarbejde med grundejerforeningen, været afholdt informationsmøde med ca. 70 deltagere. Hvidbog med bemærkningerne fra foroffentligheden og et notat med administrationens bemærkning hertil samt et kort referat af informationsmøde er vedlagt som bilag.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Landsplanlægning

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

Miljøvurdering af planer og programmer

Planer, programmer og projekter skal undersøges med udgangspunkt i mulige miljøproblemer. "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.

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

Habitatdirektivet/Natura 2000

Planområdet ligger i nærheden af Lillebælt, som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek. nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området. Omkring 4,3 km øst for lokalplanområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde.

Omkring 7,8 km syd for planområdet ligger Natura 2000-område nr. 112, Lillebælt, som omfatter del af Lillebælt syd for Fænø. Området er udpeget som habitat-, ramsar- og fuglebeskyttelsesområde.

På grund af afstanden fra Natura 2000-områderne og planområdets karakter vurderes kommuneplantillægget ikke at påvirke Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag væsentligt.

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 ulovlige. 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
- Dværgflagermus
- Sydflagermus
- Trolldflagermus
- Vandflagermus

Planlægningen ændrer ikke væsentligt ved anvendelsen og udformningen af planområdets arealer, og planen vurderes derfor ikke at forstyrre dyrene væsentligt. Planlægningens formål er at muliggøre udvidelse af det eksisterende renseanlæg, hvilket naturligt vil give mere aktivitet på det areal, der anvendes til renseanlæg. Aktivitetsniveauet forventes dog ikke at stige væsentligt og vil ikke være centreret omkring de arealer, der frekventeres af eller har relevans for de registrerede bilag IV-arter.

De arter, der er registreret inden for planområdet, forventes primært at leve i det beskyttede moseareal i den østlige del af planområdet, i træer og i anden beplantning inden for planområdet. Planlægningen tillader ikke ændringer i mosen, der er udpeget som §3-område, og indeholder bestemmelser, der beskytter den høje skærmende skovbeplantning. Det vurderes, at realiseringen af planforslaget ikke

truer levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for planområdet.

Eksisterende forhold

Rammebestemmelser

Kommuneplantillægget omfatter rammeområdet V.B.3:

Rammeområde V.B.3 - Boligområde, Stjerne kvarteret

Fremtidige forhold

Nye rammebestemmelser

Dette forslag til kommuneplantillæg fastholder området til boligformål.

Planerne for etablering af tæt-lav byggeri i lokalplanforslagets område er ikke i overensstemmelse med rammerne for rammeområdet

V.B.3, idet:

Det ikke er tilladt at etablere tæt-lav bebyggelse i rammeområdet.

Med kommuneplantillægget ændres den mulige anvendelse fra åben-lav bebyggelse til åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

Dertil indarbejdes bygningsregulerende bestemmelser for tæt-lav bebyggelse. Bestemmelserne er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplantillægget justerer også størrelsen på udstykninger af åben-lav bebyggelse, således at de nuværende minimumsgrundstørrelser fra den gældende deklaration, som regulerer bebyggelsen i dag, kan fastholdes.

Ændringerne er kun gældende indenfor det område der omfattes af Lokalplan 368 - Boliger i en del af Stjerne kvarteret.

Ny rammebestemmelse

V.B.3_Forslag - Boligområde, Stjerne kvarteret

Karakter

Stjernevejskvarteret, hvor gadenavnene er navngivet efter stjerner og planeter, ligger mellem detailhandelsområdet ved Vejlevej og et grønt område med offentlige funktioner; kirke, skole og kursuscenter mv. Boligerne består af parcelhuse fra 1960'erne og 1970'erne. Der er gode stiforbindelser til de omkringliggende områder.

Mål

Området skal fastholde sin struktur som boligområde. Det er målet at understøtte mangfoldighed i områdets boligbebyggelse, herunder gennem variation i facadeudtryk, tagkonstruktioner, materiale- og farvevalg, men med respekt for god arkitektur. For bebyggelse opført efter en samlet plan, skal helheden dog respekteres.

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Boligområde, åben-lav og tæt-lav

Det vil være muligt at tilpasse 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.

Tæt-lav bebyggelse må kun opføres indenfor delområde 2, 3, 4 og 5 i lokalplan 368 - Boliger i en del af Stjerne kvarteret.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsespct. max.: 30 for åben-lav

Etageantal max.: 2 for åben-lav

Grundstørrelse min.: 900 m² for åben-lav boligenhed, inkl. andel i fællesareal., 700 m² indenfor området der reguleres af lokalplan 368 - Boliger i en del af Stjerne kvarteret

Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav

Etageantal max.: 1 for tæt-lav

Grundstørrelse min.: 400 m² for tæt-lav boligenhed, inkl. andel i fællesareal.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **2**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **1**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **900** m²

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **400** m²

Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse kan opføres som åben-lav. Det eksisterende boligområde er udbygget.

Tæt-lav bebyggelse må kun opføres indenfor lokalplan 368 - Boliger i en del af Stjerne kvarteret.

Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.

Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

Retningsgivende krav opholdsarealer:

Åben-lav - bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal.

Retningsgivende parkeringskrav:

Der skal etableres 2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

Der skal etableres 1,5 p-pladser pr. tæt-lav bolig.

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område, kan p-kravet nedsættes.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Vedtagelsespåtegning

Forslag

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

xx.xxx 20xx

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broet
-------------------	-----------------------

Borgmester	Kommunaldirektør
------------	------------------

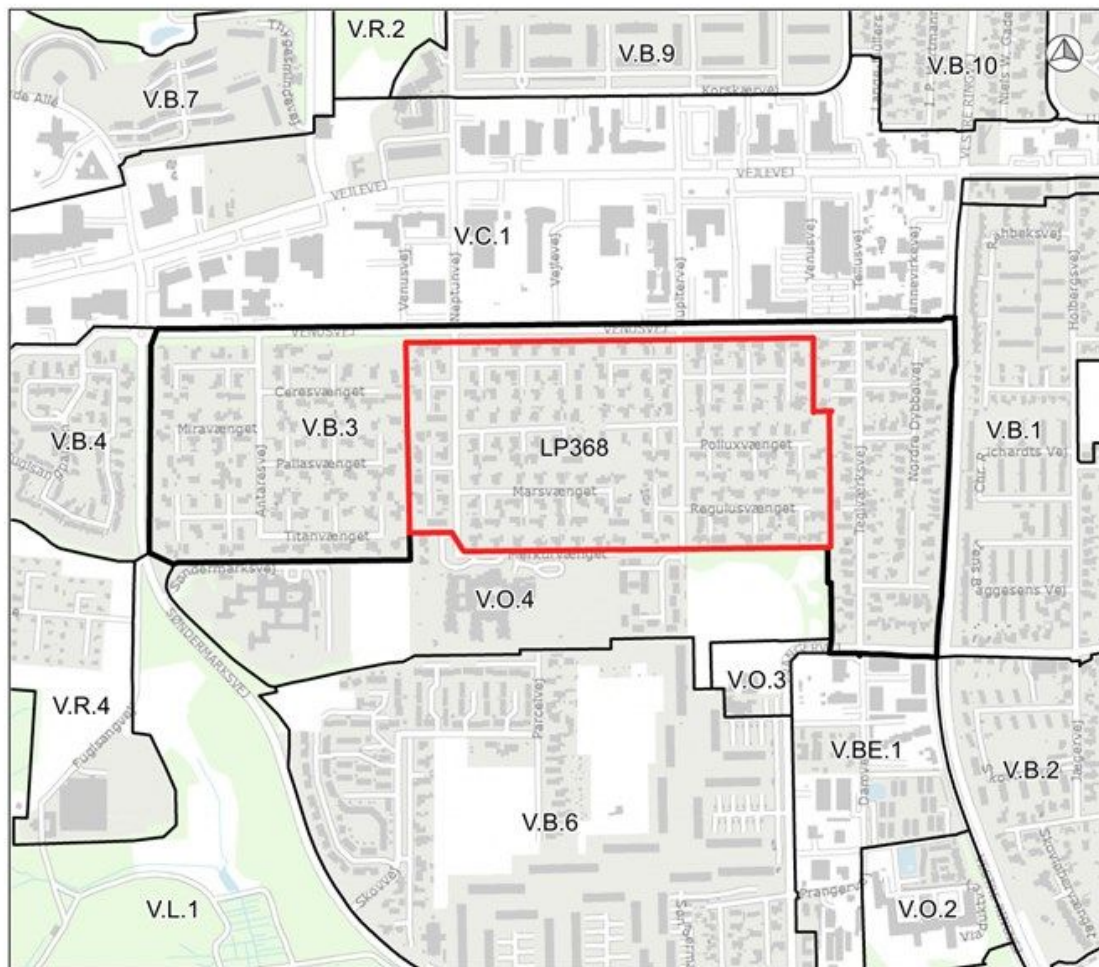
Forslaget til kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden:

xx.xxx - xx.xxx 20xx

Kortbilag

Kommuneplantillæg nr. 9

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Kommuneplanramme

Fredericia Kommune 

0 500 m

© Fredericia Kommune