

Fredericia Kommune



Lokalplan 338  
Kolonihaveområde ved Egeskovvej  
Fredericia

september 2019



# Indholdsfortegnelse

## Redegørelse

Hvad er en lokalplan?	3
Lokalplanens formål og baggrund	4
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens hovedtræk	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	9
Miljøvurdering	18

## Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	21
§ 2 Område og zonestatus	25
§ 3 Anvendelse	22
§ 4 Udstykning	22
§ 5 Vej, stier, torvepladser og parkering	23
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 9 Ubebyggede arealer	27
§ 10 Terrænregulering	28
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	28
§ 12 Servitutter	29
§ 13 Grundejerforening	30
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	30
Vedtagelsespåtegning	32

## Bilag

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	33
Kortbilag 2 - Luftfoto	34
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	35

## Miljøscreening

37



# 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 i mindst 8 uger. 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 vedtages endeligt.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen skal den indberettes til PlanData, 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

Lokalplanen er udarbejdet dels for at give mulighed for at udvide kolonihavehuse på de enkelte kolonihavegrunde og dels for at fastholde området som kolonihaveområde.

Der er i dag mulighed for at opføre op til 35 m<sup>2</sup> bebyggelse på den enkelte kolonihavegrund.

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre en samlet bebyggelse på 101 m<sup>2</sup> hvoraf et kolonihavehus må have en størrelse på højst 80 m<sup>2</sup>.



*Luftfoto med lokalplanafgrænsning*



# Lokalplanområdet og dets omgivelser

## *Beliggenhed, afgrænsning og størrelse*

Lokalplanen omfatter et område beliggende i den nordlige del af Fredericia.

Området er en del af den grønne kile Randalen.

Området afgrænses mod nord af Vestre Ringvej og Nordre Ringvej, mod øst af Egeskovvej og et fredskovområde mod syd af nogle boldbaner og Cementvarefabrikken Randal. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af et grønt område.

Lokalplanområdet er ca. 14 ha stort og benyttes i dag til kolonihaver, vandforsyning og fredskov.

Lokalplanområdet rummer 128 kolonihavegrunde. Grundene er i gennemsnit på ca. 800 m<sup>2</sup>.

Den nordlige del af lokalplanområdet består af et fredskovareal og et anlæg med vandtanke samt udvekslingsstation til vandforsyning.

Lokalplanområdet er forholdsvist fladt.

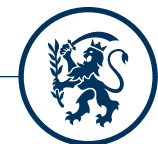
Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er, at den eksisterende lokalplan nr. 4 fra 1978 ønskes afløst af en lokalplan med nogle nye bestemmelser, der gør det muligt at renovere og udvide kolonihavehusene, så de fysiske rammer lever op til de aktuelle behov. Anvendelsen som kolonihaveområde fastholdes.

## *Zoneforhold*

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver beliggende i byzone.



*Luftfoto af lokalplanområdet*



# Lokalplanens hovedtræk

## Anvendelse

### Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til kolonihaver, fredskov og almen vandforsyning. Der sker således ikke en ændring i forhold til den eksisterende anvendelse i området.

Kolonihaveområdet indgår fortsat som en del af den grønne kile Randalen.

Lokalplanen fastlægger fortsat, at kolonihavehusene ikke må anvendes til helårsbeboelse.

### Disponering af området

Lokalplanen har bestemmelser om udstykning, bebyggelsens omfang og udearealers tilstand.



Kristianssundvej 18

I forhold til lokalplan nr. 4 vil lokalplanen give mulighed for at udvide de eksisterende bygninger eller opføre større bygninger på de enkelte kolonihavegrunde. Der er således mulighed for at opføre en samlet bebyggelse på 101 m<sup>2</sup> hvoraf et kolonihavehus må have en størrelse på højst 80 m<sup>2</sup>.

Lokalplanens hensigt er ikke at bestemme, hvordan det enkelte kolonihavehus ser ud eller indrettes. Derfor lægger lokalplanen heller ikke op til en bestemt række materialer eller måder at bygge husene op på.

Der er dog en række hensyn, der primært sigter på mulige genevirkninger af bebyggelsen.

Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes til tag- og udvendige bygningsider.

Blanke og/eller reflekterende materialer kan give et generende genskin og derfor ikke tilladt.

Der må monteres solceller, der i denne sammenhæng sidestilles med vinduespartier og ikke regnes som et tagmateriale.

Dog skal solcellerne opsættes med en vinkling, så de ikke medfører væsentlig, generende refleksion i tilstødende haver.

Der er endvidere fastsat afstande for bebyggelsens afstand til skel og vej.

Kravene til omfang og afstand mellem bygninger er fastsat af primært to årsager: Brandhensyn og nabogener. Det vigtigste er at undgå brandspredning.

Overbebyggelse og for tæt bebyggelse skaber brandfare. Det typiske kolonihavehus er opført i lette og som oftest brændbare materialer, og denne byggestil kræver en god sikkerhedsafstand til nabens kolonihavehus.

Et lige så vigtigt hensyn er at sikre, at den enkelte have kan opnå en





god havekvalitet. Dette sikres ved at undgå for voldsomme skygger og indkig direkte ind i eller ned i andres haver. Når der fastsættes bestemmelser om en maksimal højde af hus og facader, er det for at sikre, at kolonihavehuse bygges sådan, at de ikke kaster unødigt mange skygger ind i andre haver.

Der er for at bevare områdets grønne struktur bestemmelse om, at hegning skal ske med levende hegn.

Lokalplanen fastlægger, at eksisterende fredskovareal skal fastholdes i sin nuværende tilstand.

#### *Butikker*

Der må ikke opføres eller indrettes butikker i området.

#### *Trafikale forhold - veje, stier og parkering*

Området trafikbetjenes fra Egeskovvej, Søndre Kobbelvej og Nordre Ringvej.

Den eksisterende vejstruktur i lokalplanområdet bestående af vejene Gamlakarlebyvej, Kristiansundsvej, Härnösandsvej, Oktobervej og Septembervej betjener de enkelte kolonihaveparceller.

Vandforsyningsanlægget har adgang fra Søndre Kobbelvej.

Vejudlæggene i kolonihaveområdet er 12 meter brede og kørebane er 5 meter bred på de interne veje i området.

Vejstrukturen fastholdes med sin nuværende udformning.

#### *Udstykning*

Området er udstykket.

Der må ikke ske yderligere udstykning i området.

#### *Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende*

Der er fastsat et omfang for den samlede bebyggelse på den enkelte ejendom på 101 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuse må have en samlet størrelse på højst på 80 m<sup>2</sup>.

#### *Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning*

Fællesarealer, grønne områder og beplantning holdes af grundejerforeningen for kolonihaveområdet og eller af grundejere.

#### *Terrænregulering*

Der må ske terrænregulering på  $\pm 0,5$  m i forhold til eksisterende terræn.

#### *Grundejerforening*

Der er fortsat pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

#### *Områder omkring risikovirksomheder*

Lokalplanområdet er delvist beliggende indenfor en 500 m planlægningszone omkring Raffinaderiet.

Der må ikke indenfor denne zone planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer



ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium.

Idet anvendelsen for området ikke ændres, er det Fredericia Kommunes vurdering, at den samfundsmæssige risiko heller ikke ændres.

En mindre del af det nordlige kolonihaveområde er omfattet af sikkerhedszonen omkring Raffinaderiet.

Inden for sikkerhedszonen må der ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som f.eks. boliger, institutioner, forretninger, hoteller eller steder, hvor der opholder sig mange mennesker.

Idet der ikke sker en ændret anvendelse for området, vil der ikke indenfor sikkerhedszonen etableres ny følsom arealanvendelse.

#### *Forsyningsplanlægning*

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes spildevandsplan.

Der bortledes spildevand fra lokalplanområdet og overfladevand skal nedsives.

Området er spildevandskloakeret.

Området er ikke varmforsynet.

Vandforsyning skal ske fra kollektiv vandforsyning.

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes regulativer



*Vandbeholdere ved Egeskovvej*





# Forhold til anden planlægning og lovgivning

om affald.

## Overordnet planlægning

*Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune*

*Trekantområdets fælles kommuneplan*

Der skal med planlægning sikres tilstrækkelige arealer til kolonihaveformål således, at kolonihaver fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og fritiden.

Det er med lokalplanen hensigten at sikre, at lokalplanområdet fortsat anvendes som kolonihaveområde.

*Kommuneplanens rammer*

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde N.R.2 – rekreativt område ved Randal Skov og Nyskov som udlægger området til naturområde, rekreativt område, skovbrug, landbrug og kolonihaver.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

*Lokalplaner og byplanvedtægter*

*Lokalplan nr. 4*

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 4 vedtaget af Fredericia Byråd den 4. juli 1978. Lokalplanen udlægger hele området til kolonihaveområde.

Lokalplanområdet for lokalplan nr. 4 er identisk med denne lokalplans område.

Lokalplan nr. 4 aflyses i sin helhed med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

## Andre kommunale planer og strategier

*Kollektiv trafik*

Der er busforbindelser gennem kolonihaveområdet samt busstoppesteder på Egeskovvej i tilknytning til kolonihaveområdet.

*Naturplan Fredericia*

Fredericia kommune har udarbejdet en naturplan bl.a. med henblik på at bevare natur og sikre grønne og rekreative udnyttelser af kommunens naturværdier. I naturplanen er der vist en overordnet stiforbindelse som går fra kysten i øst gennem hele den grønne ring rundt om Fredericia til Snoghøj i syd. Som en del af den stiforbindelse er der en gangforbindelse ad den eksisterende vej gennem den sydlige del af kolonihaveområdet.

Lokalplanen sikrer denne gangforbindelse.

*Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen*

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen, men udtaget af kystnærhedszonen.

*Kolonihavelovens regler om varige kolonihaver*

Folketinget vedtog i 2001 Lov om kolonihaver. Danmark fik hermed sin første lovgivning på kolonihaveområdet.

Formålet med loven er at sikre, at kolonihaverne fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Med kolonihaveloven indførtes begrebet "et varigt kolonihaveområde". Kolonihaveområderne i Danmark blev



pr. 1. november 2001 varige med mindre ejeren inden denne dato havde meddelt Miljøministeriet, at kolonihaveområdet skulle være et ikke varigt kolonihaveområde.

Loven har ført til, at ca. størstedelen af landets kolonihaver nu er varige.

Et varigt kolonihaveområde kan kun nedlægges efter tilladelse givet af den kommune som kolonihaveområdet ligger. Tilladelsen kan påklages til Naturklagenævnet.

Kommunerne kan kun give tilladelse til nedlæggelse af et varigt kolonihaveområde, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen.

I kolonihaveloven defineres varige kolonihaver i § 3:

”§3. Varige kolonihaveområder er

- 1) kolonihaveområder, der er taget i brug inden 1. november 2001, medmindre ejeren af et område senest den nævnte dato skriftligt har meddelt Miljø- og Energiministeriet, at området ikke skal være et varigt kolonihaveområde,
- 2) kolonihaveområder, der tilhører statslige myndigheder, bortset fra områder, hvor der af sikkerhedsgrunde er eller bliver fastsat særlige adgangs- og benyttelsesindskrænkninger, og
- 3) områder, der efter 1. november 2001 tages i brug som kolonihaveområde.”

For kolonihaverne ved Egeskovvej er hver enkelt have i særskilt eje, så de enkelte ejere har selv givet besked til Miljø- og Energiministeriet, hvis de ikke har ønsket, at deres kolonihave skulle have status af varig kolonihave.

Efter Fredericia Kommunes oplysninger er 125 kolonihaver ud af 128 registreret som ikke-varige kolonihaver.

Lokalplanen udlægger fortsat områdets anvendelse til kolonihave, hvilket er i overensstemmelse med kolonihaveloven.

#### *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.

*Vurdering i forhold til habitatdyrearter, artsdata, beskyttet natur og udpegningen økologiske forbindelseslinjer.*

#### *Bilag IV-arter:*

Inden for lokalplanområder er registreret følgende bilag IV-arter: Stor vandsalamander, Markfirben, Vandflagermus og Sydflagermus.

Stor vandsalamander holder til ved solbeskinnede, rene vandhuller med god plantevækst, helst i eller i nærheden af skov. Arten findes sjældent i vandhuller med fisk, som æder æg og unger. I vinterhalvåret overvintrer de frostfrie steder som f.eks. brønde, kældre mv.

Markfirben foretrækker solvendte sandede skrånninger med lav vegetation. Træffes på heder, klitter, overdrev og råstofgrave, vej- og jernbaneskrånninger. Det vurderes at der ikke er oplagte levesteder for Markfirben indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet

Flagermus har egnede yngle- eller rastelokaliteter ved skove, særligt ældre træer, og der fourageres ofte ved læhegn, småskove, haver og bygninger, græsarealer, vandflader og vandløb.



#### Artsdata:

Der er bl.a. registreret følgende rødlistede, sårbare eller truede arter i nærheden af og indenfor lokalplanområdet: Broget urtesvirreflue, spurvehøg, Stor hedelibel og Rhododendroncikade.

Idet lokalplanen ikke sker en ændret anvendelse for området, er det Fredericia Kommunes vurdering, at anvendelsen ikke vil yde skadelig virkning på bestanden af Bilag IV-arter eller at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de nævnte arter.

#### *Økologiske forbindelseslinier*

En lille del af det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet, er en del af en større udpegning i kommuneplanen til økologisk forbindelseslinje.

Det vurderes at aktiviteter eller tiltag i forbindelse realiseringen af en lokalplan for kolonihaverne ved Egeskovvej ikke vil påvirke ovennævnte i væsentlig grad.

#### *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 for regnvand med i et område, der er prioriteret som nr. 7 i handleplanen. Lokalplanområdet er beliggende i det sydvestlige hjørne af udpegningen og der kan opstaves vand på terræn ved kraftige nedbørshændelser.

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.

Lokalplanen muliggør, at der etableres "grønne tage". "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. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren. Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl].

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

#### *Bæredygtighed*

Social bæredygtighed handler om bæredygtighed i forholdet mellem mennesker. Kolonihaveforeningerne medvirker til at skabe grobund for fællesskaber i haveforeningernes mangfoldighed og fælles indsats for at drive en haveforening. Kolonihaveforeningernes åbne karakter med hække og tætliggende havelodder kan bidrage til gode naboskaber, ligesom fælles friarealer giver mulighed for fælles ophold og arrangementer i løbet af året.

Kolonihaverne er grønne åndehuller i byen og er både nu og i fremtiden vigtige elementer for byens borgere, der finder rum til rekreativitet, ophold, dyrkning af grøntsager og fællesskaber.

Lokalplanen understøtter en fastholdelse af Fredericia Kommunes kolonihaver og medvirker til at sætte rammerne om en fremtidig udvikling af kolonihaveforeningerne med henblik på at skabe fortsat grobund for lokale fællesskaber i haveforeningerne.





Miljømæssig bæredygtighed handler om de miljø- og klimamæssige forhold.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan, pågår et større registrerings- og oprydningsarbejde med henblik på at lovliggøre eksisterende ulovlig bebyggelse.

Registrerings- og oprydningsarbejdet sker i dialog mellem Fredericia Kommune og bestyrelsen i grundejerforeningen, med henblik på at skabe en fælles grobund for en positiv miljømæssig udvikling af kolonihaveforeningen fremadrettet.

#### *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 er beliggende op til Egeskovvej og kan derfor blive påvirket af støj herfra.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen ikke foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen. Dette udfra at anvendelse af området ikke ændres.

Trafikmængden på Egeskovvej havde i år 2013 en årsdøgntrafik på 6368. På Nordre Ringvej var der i 2015 en årsdøgntrafik på ca. 7500.

#### *Virksomhedsstøj*

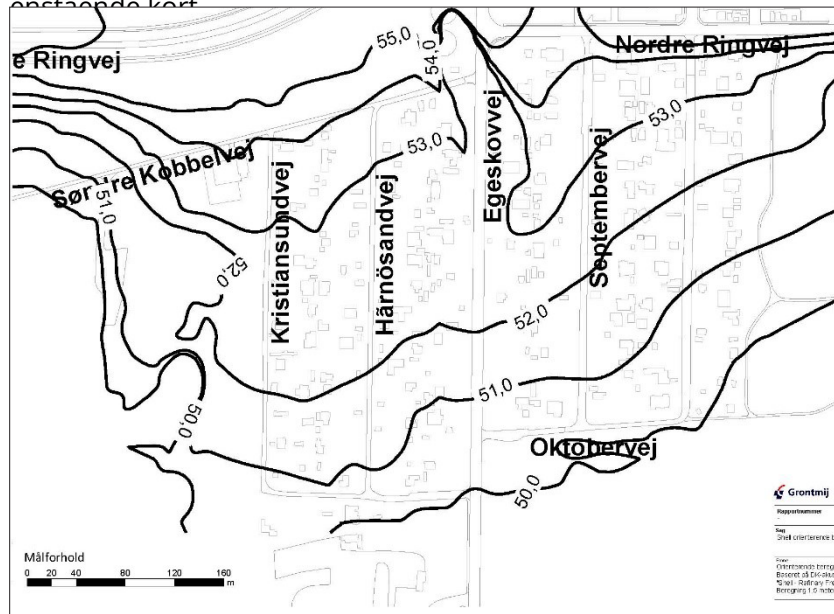
Hele lokalplanområdet er belastet af støj fra raffinaderiet.

Grænseværdien for støjen for Shell er fastsat som vist i nedenstående skema.

	Man- dag - fredag	Lør- dag	Lør- dag	Søn- og hellig- dage	Alle dage	Alle dage	Mak- simal værdi
Kl	07-18	07-14	14-18	07-18	18-22	22-07	22-07
Refe- rence- timer	8	7	4	8	1	0,5	-
dB(A)	53	53	53	53	53	53	53



Støjniveau fra Shell (2015) for kolonihaveområdet kan ses på nedenstående kort.



Kort visende orienterende beregning af eksterne støj fra Shell  
Kurver viser støjniveau i dB(A).

Der har tidligere været en politisk tilkendegivelse at, at arbejde for en ændring af kolonihaveområdets status, under forbehold af miljøreglerne, til helårsbeboelse.

Fredericia Kommune har efterfølgende fået udarbejdet beregninger for en nedsættelse af støjniveauet, således kolonihaveområdet kunne få status som helårsbeboelse. Disse beregninger viste, at

dette ville kræve en ca. 23 m høj støjvold med en 11 m høj støjmur ovenpå.

En støjvold med disse dimensioner vil efter Fredericia Kommunes vurdering have betragtelige negative visuelle påvirkninger i området, hvorfor Fredericia Kommune politisk har vedtaget ikke at arbejde videre med muligheden fra at ændre områdets status til helårsbeboelse.

Der må ikke etableres virksomheder indenfor lokalplanområdet. Der er således ingen virksomheder, der vil påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Da området er et eksisterende kolonihaveområde og der således ikke sker et nyudlæg af areal til anvendelsen, kan der ikke stilles krav om støjdempering i forhold til veje og eksisterende virksomheder, med henblik på at overholde gældende støjkrav.

#### Tekniske anlæg og forsyning

##### Vand

Lokalplanområdet forsynes med vand fra almen vandforsyning, som fastlagt i Fredericia Kommunes Vandforsyningsplan 2010-2021.

##### Varme

Lokalplanområdet ligger uden for område udlagt til kollektiv varmforsyning. Områdets bygninger varmforsynes derfor individuelt.

##### Spildevand



Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan og er spildevandskloakeret.

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

#### *Tag- og overfladevand*

Tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet skal nedsives.

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.

#### *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.

#### *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.

#### *Bygningsreglement*

Bygningsreglementet udspecificerer byggelovens krav og indeholder de nærmere detaljerede krav, som alle byggearbejder skal leve op til.

Kravene i bygningsreglementet skal sikre, at et byggeri udføres og indrettes, så det er tilfredsstillende i både brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.

En række forskellige typer af byggearbejde skal overholde bygningsreglementet, men kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse. Dette gælder blandt andet for opførelse af og om/tilbygning til kolonihavehuse.

Kolonihave huse skal overholde bygningsreglementets krav om blandt andet afløb, røgalarm, energiforsyningsanlæg og vand.

Det er ejers/ansøgers ansvar, at lokalplanens og bygningsreglementets bestemmelser overholdes. Dette gælder også for byggeri, som kan opføres uden byggetilladelse.

#### *Risiko*

Da en del af lokalplanområdet ligger indenfor 500 meter fra en risikovirksomhed skal der, jf. risikobekendtgørelsens § 3, stk. 1, foretages en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af lokalplanen.

Følgende risikomyndigheder er hørt: Trekantområdets Brandvæsen, Beredskabsstyrelsen, Sydøstjyllands Politi, Arbejdstilsynet, Miljøstyrelsen og Erhvervsstyrelsen.

Trekantområdets Brandvæsen, Sydøstjyllands Politi, Arbejdstilsynet





og Miljøstyrelsen har ingen bemærkninger i forbindelse med høring af risikomyndighederne.

Beredskabsstyrelsen har fremsendt bemærkninger. Styrelsen finder især, det er afgørende, i hvilket omfang der tillades overnatning, og hvorvidt der her er en forskel mellem den oprindelige lokalplan fra 1978 og det nye forslag.

Herunder også bemærkninger om, at hvis både den eksisterende og den kommende lokalplan tillader overnatning i kolonihaverne, er der tale om følsom arealanvendelse, men der er som udgangspunkt ikke tale om en væsentlig ændring, og i dette tilfælde har styrelsen heller ingen bemærkninger. Der kan dog være tale om en væsentlig ændring, hvis den kommende lokalplan indebærer, at der kan ske en væsentlig udvidelse af personbelastningen i det berørte område. Der er ikke tilstrækkelige oplysninger i sagen til, at styrelsen kan vurdere dette nærmere.

Høringssvarene er, jf. risikobekendtgørelsen inddraget i vedtagelsen af den endelige plan.

Miljøstyrelsen har tidligere foretaget en konkret risikovurdering, hvorved der er sket en afklaring vedr. fastlæggelse af iso-risikokurverne.

Det er på den baggrund fastlagt, at størstedelen af kolonihaveområdet ligger uden for kurverne og dermed Planlægningszonen for risikovirksomhed.

#### 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.

#### Fredskov

Matr. nr. 29a er en del af et sammenhængende fredskovareal mellem Vestre Ringvej og Søndre Kobbelvej. Ifølge skovloven skal arealet holdes bevokset med træer, der danner en sluttet skov af højstammede træer.

Der må ikke opføres bygninger eller etableres anlæg. Undtaget er dog arbejdsskure på op til 10 m<sup>2</sup>, spejderhytter, skovbørnehaver eller lignende byggeri der tilgodeser børns og unges friluftsliv.

Sammenhængende fredskovarealer må ikke udstykkes eller forminskes ved arealoverførsel.

Da arealet er støjbelastet fra Vestre Ringvej fastsætter denne lokalplan, at der ikke må opføres bebyggelse eller lignende på arealet.

#### Skovbyggelinje Naturbeskyttelseslovens § 17

Hele lokalplanområdet er jf. Naturbeskyttelsesloven omfattet af



skovbyggelinjer for fredskovsarealer grænsende op til lokalplanområdet.

Skovbyggelinierne er for de omliggende skove er reduceret, således der ikke er en gældende skovbyggelinie for kolonihaveområdet.

### Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

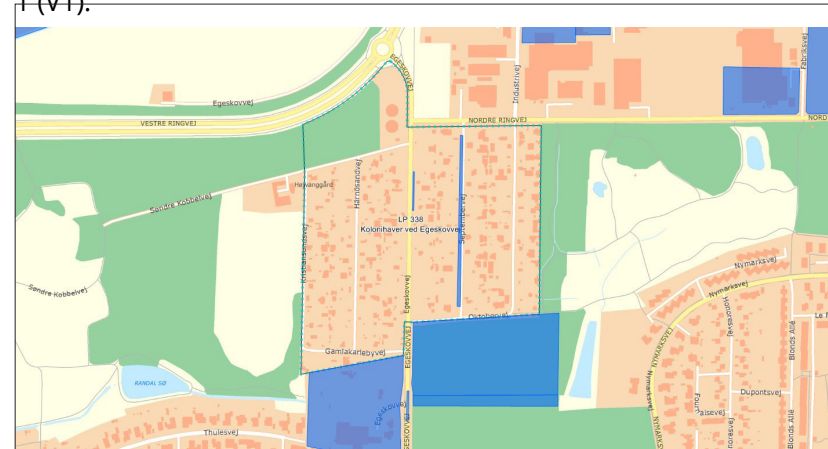
### Områdeklassificering.

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.

### V1 forurening.

En del af lokalplanområdet (se ovenstående kort) er ved lokalplanens udarbejdelse kortlagt som muligt forurennet på vidensniveau 1 (V1).



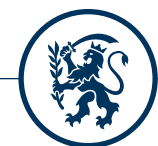
Kort med lokalplanafgrensning og områder kortlagt som muligt forurennet på vidensniveau 1 (V1) (vist med blå).

Dette betyder, at der er en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Kortlægningen betyder at en ændring af anvendelsen skal have en godkendelse af Fredericia Kommune inden anvendelsen ændres.

Ligeledes vil flytning af jord skulle anmeldes inden flytning af jorden sker.

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.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

### 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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

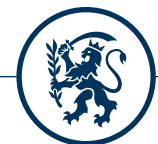
Der er tinglyst to deklARATIONER omkring bebyggelse og benyttelse, som aflyses i deres helhed. Dette ud fra, at disse to deklARATIONER er indarbejdet i lokalplanen.

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, vil

blive søgt aflyst under forudsætning af samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.



Harnösandvej





# Miljøvurdering

## 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 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.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 448 af 10/05/2017)

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





# Lokalplan 338, Kolonihaveområde ved Egeskovvej

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



## §1. Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanens formål er,

- At fastholde områdets anvendelse til kolonihaveområde, fredskov og offentlig forsyning
- At undgå brandspredning ved at fastlægge bestemmelser for kolonihaveområdet.

## §2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanen afgrænses som vist med priksignatur på matrikelkortet på modstående side og omfatter matr.nr. 104bf, 104bg, 104bh, 104bi, 104bk, 104o, 104n, 104m, 104l, 104k, 104j, 104h, 104g, 104f, 104e, 104d, 104c, 104b, 104ab, 104aa, 104ø, 104æ, 104z, 104y, 104x, 104v, 104u, 104t, 104s, 104r, 104q, 104p, 104aq, 104ap, 104ao, 104an, 104am, 104al, 104ak, 104ai, 104ah, 104ag, 104af, 104ae, 104ad, 104ac, 104be, 104bd, 104bc, 104bb, 104ba, 104aø, 104aæ, 104az, 104ay, 104ax, 104av, 104au, 104at, 104as, 104ar, 13bø, 13x, 13v, 13u, 13t, 13s, 13r, 13q, 13p, 13o, 13n, 13l, 13k, 13ca, 13b, 13ai, 13ah, 13ag, 13af, 13ae, 13ad, 13ac, 13ab, 13aa, 13ø, 13æ, 13z, 13y, 13ay, 13ax, 13av, 13au, 13at, 13as, 13ar, 13aq, 13ap, 13ao, 13an, 13am, 13al, 13ak, 13bl, 13bk, 13bi, 13bh, 13bg, 13bf, 13be, 13bd, 13bc, 13bb, 13ba, 13aø, 13aæ, 13az, 13bæ, 13bz, 13by, 13bx, 13bv, 13bu, 13bt, 13bs, 13br, 13bq, 13bp, 13bo, 13bn, 13bm, 13b, 266d, 266c, del af matr. nr. 29 a, 7000 bh og 7000 f, alle af Fredericia Kobbeljorder, samt alle parceller der efter den 1.august 2018 udstykkes heraf 6 a, 6 f Tårup By, Taulov,
- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag nr. 2:
- Delområde 1: Kolonihaveområde
- Delområde 2: Offentlig forsyning
- Delområde 3: Fredskov
- 2.3. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.





## §3. Anvendelse

- 3.1. Delområde 1 må anvendes til kolonihaver med tilhørende fællesanlæg som vej/sti/parkering og fælles opholdsarealer.

Helårsbeboelse er ikke tilladt.

Natophold i kolonihaverne må ske i perioden fra 15. maj til 15. september.

Ophold herudover må kun ske i dagtimerne mellem 5.00 - 22.00 og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-ends og lign.

For delområde 2 fastholdes den eksisterende anvendelse til tekniske anlæg i form af offentlig forsyning til vand (trykfordelingsanlæg og vandbeholdere).

For delområde 3 fastholdes den eksisterende anvendelse til fredskov.

Ændringer i arealets tilstand kan kun ske jf. skovloven.

- 3.2. Inden for lokalplanområdet kan opføres en transformestation til områdets forsyning, når den ikke har mere en 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke er højere end 3 meter over terræn.
- 3.3. Der må i lokalplanområdet ikke opføres eller indrettes boliger.
- 3.4. Der må i lokalplanområdet ikke opføres eller indrettes erhverv eller butikker.

## §4. Udstykning

- 4.1. Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere.

Der kan dog udstykkes mindre arealer til anlæg til områdets tekniske forsyning.



## §5. Vej, sti og parkering

### Veje

- 5.1. Ejendommene i lokalplanområdet skal vejbetjenes via den eksisterende vejstruktur i området.

De eksisterende vejudlæg i lokalplanområdet fastholdes i deres nuværende omfang.

- 5.2. Området skal der være åbent for offentlighedens færdsel til fods på veje og stier i dagtimerne mellem klokken 8 og 21.

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

- 5.4. Til hver ejendom må der anlægges maks. 1 overkørsel fra tilstødende vej i en bredde af maks. 6,0 m.

### Stier

- 5.5. Der skal sikres en offentlig stipassage gennem området med en placering som vist på kortbilag 1.

### Parkering

- 5.6. Parkeringspladser skal etableres på egen grund.

*Ad. § 5.1. - Septembervej, Oktobervej og Härnösandvej er udlagt i 12 m bredde. Kristiansundsvej er udlagt i 6 m bredde.*

*Ad. § 5.3. - Note: nedsivning af overfladevand/regnvand fra veje kræver tilladelse.*

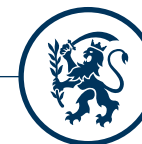


## §6. Tekniske anlæg og forsyning

- 6.1. Alle forsyningsledninger lægges så vidt muligt i jord. Efter aftale med de relevante forsyningsvirksomheder placeres ledninger så vidt muligt langs vej og sti, i ubefæstede arealer.
- 6.2. Lokalplanområdet gennemskæres af en vandforsyningsledning, der løber øst - vest på matrikel nr. 29a, Fredericia Kobbeltjorder. Ledningen har et servitútbælte på 1 m på hver side af ledningsmidte, som skal respekteres.
- 6.3. Kabler, rør og ledninger til områdets tekniske forsyning skal fremføres som jordkabler.
- 6.4. Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af kolonihavehuse og naboarealer.
- 6.5. Anlæg til indvinding af solenergi må ikke etableres på terræn, men skal integreres i bebyggelsens arkitektur.
- 6.6. Opsætning af antenner, parabol og lign. skal ske så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Paraboler må have en diameter på maks. 1,0 m.
- 6.7. Lokalplanområdets vandforsyning skal ske fra kollektiv vandforsyning.
- 6.8. Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.
- 6.9. Overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes inden for lokalplanområdet.

*Ad. § 6.8 - Note: nedsivning af overfladevand/regnvand kan kræve tilladelse. Kontakt gerne Fredericia Kommune for at få oplysning herom.*

*Ad. § 6.9. - 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

### Delområde 1

- 7.1. Der kan på hver kolonihavegrund opføres et samlet bebygget areal på på 101 m<sup>2</sup>, heraf må et kolonihavehus have en størrelse på maks. 80 m<sup>2</sup>.

Størrelse på kolonihavehus er inklusiv sammenbygget overdækket terrasse og/eller udestue.

Kolonihavehuset må ikke opføres med mere end en etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.

- 7.2. Intet punkt af ydervægge eller tagflader på byggeriet (kolonihavehuset inklusiv sammenbygget overdækket terrasse og/ eller udestue) må være hævet mere end 5 m og facadehøjden må ikke overstige 3 meter over eksisterende terræn, målt efter bygningsreglementets bestemmelser.
- 7.3. Langs følgende veje pålægges byggelinie som følger:

Egeskovvej:	10 meter	(+ højedetillæg på 2 gange højdefor skellen + 1 m)
Søndre Kobbelvej	2,5 meter	
Nordre Ringvej	2,5 meter	
Gamla Karlebyvej	2,5 meter	
Kristiansundsvej	2,5 meter	
Hærnø sandsvej	2,5 meter	
Septembervej	2,5 meter	
Oktobervej	2,5 meter	

Afstandene måles fra vejskel.

Mellem veje og deres byggelinier må der ikke opføres bebyggelse.

Byggelinierne fremgår af kortbilag 1.

- 7.4. Der må ikke opføres bebyggelse nærmere naboskel end 2,5 m.

### Delområde 2

- 7.5. Der kan ikke opføres yderligere ny bebyggelse i området undtagen mindre udvidelser til vedligeholdelse af de eksisterende funktioner.

### Delområde 3

- 7.6. Der må ikke opføres bebyggelse i området.





## §8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1. Der må ikke anvendes materialer som for eksempel meget blanke og reflekterende materialer.

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

- 8.2. Mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning skal udformes så de fremstår afskærmede, eksempelvis i form af afskærmende beplantning.

- 8.3. 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.

Energiproducerende anlæg medregnes i den samlede højde på den bygning anlægget opsættes på.

- 8.4. Der må ikke skiltes/reklameraes på ejendommene, ud over almindelig navne og nummerskiltning.



## §9. Ubebyggede arealer

### Beplantning

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

*Ad. § 9.1 - Der henvises til Miljø- og Fødevareministeriets liste over invasive arter.*

### Hegn

- 9.2. 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.

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

### Ubebyggede arealer

#### Delområde 1 og 2

- 9.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.4. Den samlede befæstelsesgrad må ikke overstige den fast satte øvre grænse i Fredericia Kommunes Spildevandsplan for at sikre nedsivning af regnvand.

Regnvand kan opsamles i lagertank og anvendes til havevanding.

Regnvand kan afledes til faskiner, hvor jordbundsforholdene er egnede hertil.

*Ad. § 9.4 - Nedsivning af overfladevand/regnvand kan kræve tilladelse. Kontakt gerne Fredericia Kommune for at få oplysning herom.*

#### Delområde 3

- 9.5. Fredskovarealet skal vedligeholdes og plejes jf. skovloven.



## §10. Terrænregulering

- 10.1. Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.
- Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 0,5 m
- I en afstand mellem 0,5 m og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering have en jævn hældning.
- Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres.

## §11. Forudsætning for ibrugtagning

- 11.1. Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinie. Der må ikke opføres bebyggelse eller lignende førend skovbyggelinjen er ophævet eller der er meddelt dispensation.
- I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil Fredericia Kommune anmode Skov- og Naturstyrelsen om at ophæve skovbyggelinien indenfor lokalplanområdet.
- 11.2. Skov på matr. nr. 29a er registreret som fredskov, og tilstand og anvendelse skal være i overensstemmelse med skovloven. Skov og Naturstyrelsen er myndighed.



## §12. Servitutter

- 12.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse ophæves følgende servitutter:

Deklaration om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst den 18.08.1945 på matr. nre.

104 as, 104 at, 104 au, 104 av, 104 ax, 104 az, 104 aæ, 104 aø, 104 ba, 104 bb, 104 bc, 104 bd, 104 be,, 104 ar, 104 bh, 104 bc, 104 bg, 104 bf, 104 p, 104 g, 104 ad, 104 r, 104 ae, 104 s, 104 af, 104 t, 104 u, 104 ah, 104 v, 104 ai, 104 x, 104 ak, 104 v, 104 al, 104 z, 104 am, 104 æ, 104 ø, 104 ao, 104 aa, 104 ap, 104 an, 104 ab, 104 aq, 104 bi, 104 b, 104 c, 104 d, 104 e, 104 f, 104 g, 104 h, 104 i, 104 k, 104 l, 104 m, 104 n, 104 o, 13 b, 104 ag, Fredericia Købstads Kobbeltjorder.

Deklaration om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst den 18.08.1945 på matr. nre.

13 k, 13 j, 13 n, 13 o, 13, p, 13 q, 13 r, 13 s, 13 t, 13 u, 13 v, 13 x, 13 bø, 13 az, 13 bm, 13 aæ, 13 bn, 13 aø, 13 bo, 13 ba, 13 bp, 13 bb, 13 bq, 13 bc, 13 br, 13 bd, 13 bs, 13 be, 13 bt, 13 bf, 13 bu, 13 bg, 13 bv, 13 bh, 13 bx, 13 bi, 13 by, 13 bk, 13 bz, 13 bl, 13 bæ, 13 y, 13 ak, 13 z, 13 al, 13 æ, 13 am, 13 ø, 13 an, 13 aa, 13 ao, 13 ab, 13 ap, 13 ac, 13 aq, 13 ad, 13 ar, 13 ae, 13 as, 13 af, 13 at, 13 ag, 13 au, 13 ah, 13 av, 13 aj, 13 ax, 13 ac, 13 av, 13 b, 104 bk, 13 bø, Fredericia Købstads Kobbeltjorder

Privatretlige bygningservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

## §13. Ophævelse af lokalplan

- 13.1. Lokalplan nr. 4 vedtaget af Fredericia Byråd den 4. juli 1978 ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.





## §13. Grundejerforening

- 14.1. Der er pligt til at være medlem af den eksisterende grundejerforening for samtlige ejere af kolonihaver.
- 14.2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles anlæg inden for foreningens område.
- 14.3. Grundejerforeningen skal tage skøde på og vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer samt lokalplanområdets veje og stier inden for foreningens område.
- 14.4. Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen, har grundejeren pligt til at vedligeholde disse.
- 14.5. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal sendes til kommunen til orientering.

## §14. 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

## Forslag

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

3. december 2018

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

11. december 2018 – 5. februar 2018

## Endelig vedtagelse

Lokalplanen er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd

xx.xxx 20xx

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplanen har været i offentlig høring i perioden

xx.xxx - xx.xxx 20xx

Den endelige lokalplan er offentliggjort

xx.xxx 20xx





# Kortbilag 1- Lokalplanens afgrænsning



## Kortbilag 2 - Luftfoto



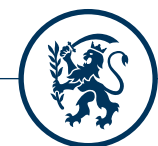
## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder





## Kortbilag 3 - Fremtidige forhold







Fredericia Kommune  
DK-Gothersgade 20  
7000 Fredericia  
tlf: 7210 7000  
kommunen@fredericia.dk

[www.fredericia.dk](http://www.fredericia.dk)