

Lokalplan LP366

Boliger ved Overmarken



**ENDELIG
VEDTAGELSE**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	3
Lokalplanens hovedtræk	5
Anden planlægning	9
Anden lovgivning	15
Servitutter	17
Ekspropriation	18
Miljøvurdering	19
Bestemmelser	20
§1 Formål	21
§2 Område og zonestatus	22
§3 Anvendelse	23
§4 Udstykning	24
§5 Vej, sti og parkering	25
§6 Tekniske anlæg og forsyning	27
§7 Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	29

§ 9 Ubebyggede arealer	32
§ 10 Terrænregulering	34
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	35
§ 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	36
§ 13 Grundejerforening	37
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	38
Vedtagelsespåtegning	40
Kortbilag	41
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	42
Bilag 2 - Luftfoto	43
Bilag 3 - Eksisterende forhold	44
Bilag 4.1 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse	45
Bilag 4.2 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav og åben-lav bebyggelse	46

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

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i området Overmarken, som er beliggende i den nordlige udkant af Skærbæk. 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 tilpasses det eksisterende byområde.

Udnyttes området til tæt-lav bebyggelse er det vigtigt, at der opnås en vis variation i bebyggelsen eksempelvis i form af forskellige boligstørrelser og boligformer. Desuden spiller den visuelle kontakt til det omkringliggende landskab og placering og udformning af de grønne fri- og opholdsarealer en afgørende rolle i forhold til at sikre den ønskede kvalitet. Derfor er der lagt vægt på netop disse parametre i udarbejdelsen af lokalplanen.

Baggrunden, for udarbejdelse af lokalplanen, er den stigende efterspørgsel efter tæt-lav boliger, hvilket den eksisterende lokalplan ikke giver mulighed for.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område der omfatter matrikelnummer 6dc, Skærbæk by, Taulov.

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige udkant af Skærbæk og er en del af et nyere boligområde. Mod nord og øst afgrænses lokalplanområdet af åbne arealer som i dag benyttes til landbrugsformål. Det tilstødende østlige areal på matrikelnummer 6cm fremstår ubebygget men er udlagt til erhverv og afgrænses mod øst af Skærbækvej. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af parcelhusområdet langs Overmarken. Mod vest omkranser et levende hegn den eksisterende markvej, som betjener ejendommen Skærbæk Ringvej 44 og adskiller lokalplanområdet fra et boligområde med åben-lav parcelhusbebyggelse.

I hhv. det nordvestlige hjørne og det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet tilstøder to stier, som forbinder lokalplanområdet med naboområdet vest for markvejen.

Lokalplanområdet er ca. 37.000 m² stort og anvendes i dag til landbrugsformål.

Lokalplanområdet er let kuperet med svagt fald mod vest og nord. På området findes flere lavninger, som, afhængigt af mængden af nedbør, er mere eller mindre fugtige.

Fra lokalplanområdet er der udsigt til det omkringliggende landskab med levende hegn mod nord og til Børup Skov beliggende ca. 800 m mod nordøst. I forbindelse med udarbejdelse af bebyggelsesplanen skal der arbejdes med at bevare den visuelle kontakt til det omkringliggende landskab.

Trafik til og fra grunden sker via vejen Overmarken, som er tilsluttet Skærbæk Ringvej tæt ved Skærbækvej.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Intentionen med lokalplanen er, dels at bevare muligheden for at udstykke området til parcelhusgrunde, dels at planlægge for en ny, attraktiv tæt-lav boligbebyggelse med et varieret udbud af boligtyper og –størrelser, indbydende og varierede fælles opholdsarealer og åbne grønne kiler, som formår at trække oplevelsen af det omkringliggende landskab ind i bebyggelsen.

Anvendelse og disponering

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Delområde 1 anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Delområde 2 anvendes til enten tæt-lav bebyggelse eller til åben-lav bebyggelse. Den nordvestlige lavning, som ved større mængder nedbør fremstår fugtig, friholdes for bebyggelse.

Tæt-lav bebyggelse opføres som boliger bygget sammen i mindre enheder, som samtidig er vinklet og orienteret så der opnås god soleksponering og interessante uderum at færdes i. For at opnå variation i bebyggelsen tilstræbes en kombination af boliger opført som mere selvstændige enheder med egen indkørsel og små private for- og baghaver, og boliger opført som mere sammenhængende, tætte enheder eventuelt omkring et samlende fælles, bilfrit ankomstareal.

Åben-lav bebyggelse disponeres omkring et centralt grønt areal, i princippet som i den eksisterende parcelhusudstyknings syd for lokalplanområdet.



Eksempel på bebyggelsesplan ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Overmarken. Det er intentionen, at vejarealer inden for lokalplanområdet skal udformes fysisk og visuelt således, at der sikres lav hastighed og høj sikkerhed for alle aldre og trafikarter.

Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse skal der reserveres areal til min. 2 biler på egen grund. Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der anlægges parkering svarende til 1½ p-plads pr. bolig. Her må parkering gerne samles som større arealer med fælles parkering.

Igennem området anlægges stier, som forbinder bebyggelsen med stinettet i naboområderne.

Udstykning

Delområde 1 kan udstykkes til tæt-lav bebyggelse med en minimumsgrundstørrelse på 400 m². Delområde 2 kan udstykkes til parcelhusgrunde á min. 700 m² eller det kan udstykkes til grunde på min. 400 m² til tæt-lav bebyggelse. Hvis der udstykkes til tæt-lav bebyggelse må lokalplanrådets fælles friarealer medregnes i grundstørrelsen.

Lokalplanområdet kan desuden udstykkes til én storparcel.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Ved anvendelse til åben-lav må bebyggelsen opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 30, mens bebyggelsesprocenten ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse maksimalt må være 40.

Lokalplanen har til hensigt at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses omgivelserne og den eksisterende nabobebyggelse mod syd og vest. Bebyggelsen kan derfor opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 6,7 m. Parcelhuse kan dog, hvis de ønskes opført med 1½ plan, bygges i op til 8,5 m højde.

Det er samtidig hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet. Derfor er der i lokalplanen indskrevet bestemmelser omkring bl.a. materialer.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå overvejende græsbeklædte og tilplantet med enkeltstående eller grupper af træer og buske. I bebyggelsen etableres flere grønne, centralt beliggende fælles opholdsarealer, som kan indrettes med eksempelvis legeplads, bålplads og opholdsmøbler, o. lign. Mod lokalplanområdets nordlige og nordøstlige kant fritholdes min. 3 åbne grønne kiler, som formår at trække oplevelsen af det omkringliggende landskab ind i bebyggelsen.

Terrænregulering

Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således det naturlige terræn bevares. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,6 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en meget lav hældning.

Inden for lokalplanområdet forekommer enkelte fugtige og lavtliggende områder, som er vist på kortbilag 3 - Eksisterende forhold. Hvis det, af hensyn til klimasikring af husene inden for disse lavninger vurderes nødvendigt, at terrænregulere mere end +/- 0,6 m, kan der ansøges om dette i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Grundejerforening

Udstykses området skal der stiftes en grundejerforening når byrådet forlanger det, eller senest når halvdelen af grundene er solgt. Hvis området udstykkes til parcelhusgrunde kan grundejerne alternativt søge om optagelse i den eksisterende grundejerforening i området.

Grundejerforeningen skal bl.a. forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier og grønne områder.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune *Trekantområdets fælles kommuneplan*

2.5.2 Retningslinje for byudvikling og grundvand:

” Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger skal så vidt muligt friholdes for udlæg af nye arealer til erhvervsformål eller nye anlæg, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Ligeledes må arealanvendelsen i eksisterende kommuneplanlagte områder ikke ændres til formål, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Undtagelse fra ovennævnte kan ske, når alternative placeringer er undersøgt og fundet umulige, og når faren for forurening kan forebygges. Tekniske tiltag, der skal sikre mod forurening af grundvandet, skal beskrives i kommuneplanens rammedel, og følges op af bestemmelser i lokalplanerne”.

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser og ligger i indvindingsoplandet for Skærbæk Vandværk. Lokalplanen udlægger ikke arealer til erhvervsformål men udelukkende til boligformål. Der forventes ikke fare for forurening af grundvandet ved denne anvendelse, dog er der i lokalplanen indarbejdet bestemmelser, der sikrer at eksempelvis vejvand bortledes og ikke nedsives.

Kommuneplanens overordnede retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens overordnede retningslinjer vedr. støj og kystnærhedszone. Emnerne behandles særskilt i lokalplanen.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde S.B.10 Boliger nord for Skærbæk Ringvej, som udlægger området til boligområde med tæt-lav og åben-lav

bebyggelse.

Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne, eller det ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 273 Område til boliger og erhverv ved Skærbæk Ringvej, etape 2, vedtaget d. 21. maj 2007 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af lokalplan 366 ophæves lokalplan 273 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 800 m fra kysten. Bebyggelsens omfang er begrænset til en maksimal højde på 8,5 m og vurderes derfor ikke at være synlig fra kysten eller have betydning for kystlandskabet.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil. 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 flere bilag IV-arter. De relevante arter for lokalplanområdet er stor vandsalamander, dværgflagermus, vandflagermus, markfirben, sydflagermus og brunflagermus.

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for lokalplanområdet. Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke levevilkårene for de nævnte arter i negativ retning, da levestederne i forvejen må forventes at være begrænsede som følge af at arealet i dag fremstår som slået græsareal.

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 prioriteret som nr. 9.

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.

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser, der forhindrer byggeri i de lavest liggende arealer i området for at sikre boligerne mod oversvømmelse ved større regnhændelser. Lokalplanen muliggør, at der etableres "grønne tage". "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedumarter, 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 opfordrer Fredericia Kommune desuden til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet.

Grundvand og drikkevandsinteresser

En del af lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Skærbæk Vandværk I/S. Indvindingsoplandet har desuden status af område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). For at sikre vandindvindingsinteresserne i området er der i lokalplanen indarbejdet bestemmelser, der sikrer at vejvand bortledes og at eventuelle regnvandsbassiner udføres med tæt membran med henblik på at beskytte grundvandet mod forurening.

Støj

Trafikstøj

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af Skærbækvej, som er én af hovedindfaldsvejene til Skærbæk, og kan derfor blive påvirket af støj herfra.

Ved opførelse af boligbebyggelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for maksimal støjbelastning på facaden og på opholdsarealer overholdes.

Derfor er der, i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra Skærbækvej med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken. Støjberegningerne er udført med tal baseret på målinger og fremskrevet til 2028 med 1% pr. år.

Vurderingen viser at støjniveauet ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, og der er derfor ikke behov for at etablere særlige foranstaltninger til at beskytte lokalplanområdet mod støj fra vejtrafik.

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af virksomheden Quorning Boats A/S. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget beregninger med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra virksomheden. Beregningerne viser at støjen fra virksomheden ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder, og der er derfor ikke behov for at etablere særlige foranstaltninger til at beskytte lokalplanområdet mod påvirkningerne.

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 lokalplan 273 blev udlagt til kollektiv varmforsyning.

Det er fortsat hensigten, at der i lokalplanområdet skal være kollektiv varmforsyning. Etablering af fjernvarme i området forudsætter, at kommunen godkender projektforslag efter varmforsyningsloven. TREFOR Varme er aktuelt forsyningsselskab i området.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage spildevand fra kælderplan uden installation af pumpe i kælderen. Eventuel pumpe installeres på bygherres regning.

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).

Overfladevand fra vejarealer må ikke nedsives i området.

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).

Enhver form for anlæg eller regulering i det byggelinjepålagte areal langs med motorvejen kræver dispensation fra Vejdirektoratet.

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.

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.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for, at indhente oplysninger om samtlige 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.

Ifølge den udarbejdede servitutredegørelse, er der ingen tinglyste servitutter på arealet.

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 giver mulighed for opførelse af 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.

Miljøvurdering af lokalplaner for mindre områder

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.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 366 Boliger ved Overmarken, Skærbæk.

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 tæt-lav bebyggelse, eventuelt i kombination med åben-lav bebyggelse
- at sikre at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne
- at udlægge arealer til fælles ophold ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse
- at sikre områdets særlige drikkevandsinteresser

Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykket/matrikelnummer 6dc, Skærbæk by, Taulov

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 1. juli 2019 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

§2.2 Zoneforhold

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

Anvendelse

§3.1 .

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

§3.2 .

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

§3.3 .

Der må etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

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 400 m².

Ved udstykning af hele lokalplanområdet til tæt-lav bebyggelse må ideelle andele af fælles fri- og opholdsarealer inden for området medregnes ved beregning af grundstørrelser.

Udstykkes kun delområde 1 til tæt-lav bebyggelse, må ideelle andele af fælles friarealer inden for delområdet medregnes ved beregning af grundstørrelser.

Fælles parkeringsarealer, som er indeholdt i parkeringsnormen, kan ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse, desuden medregnes ved beregning af grundstørrelsen.

Ved udstykning til åben-lav bebyggelse må fælles friarealer ikke medregnes i grundstørrelsen.

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 tilslutning til Overmarken, i princippet som vist på kortbilag 4.1 eller 4.2 - Fremtidige forhold.

§5.2 .

Der udlægges areal til vej i en bredde på min. 8,5 m, i princippet som vist på kortbilag 4.1 eller 4.2 - Fremtidige forhold.

§5.3 .

Veje skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m i fast belægning, og udformes til lav hastighed, max. 30 km/t.

§5.4 .

Veje skal udlægges som private veje eller private fællesveje.

§5.5 .

Inden for lokalplanområdet skal der, ved behov, sikres vendemulighed for lastbiler, renovationsvogne, flyttevogne m.v.

§5.6 .

Til hver ejendom må der anlægges maks. 1 overkørsel fra boligvejen i en bredde af maks. 3 m ved tæt-lav og 6 m ved åben-lav bebyggelse.

§5.7 Stier

Der udlægges areal til stier i en bredde på min. 3 m, med tilslutning i princippet som vist på kortbilag 4.1 og 4.2 - Fremtidige forhold.

§5.8 .

Stierne skal anlægges i en bredde af min. 2 m med løs belægning, eksempelvis i form af grus eller stenmel.

§5.9 Parkering

Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres areal til 2 biler på den enkelte grund.

Kommentar

Jf. Færdselsloven §100 skal vejprojekt, evt. inkl. belyningsprojekt, 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.

§5.10 .

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres minimum 1½ parkeringsplads pr. bolig. Parkering kan etableres på egen grund eller som hel eller delvis fællesparkering.

§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.

Af hensyn til beskyttelse af drikkevandsinteresser og indvindingsoplandet til Skærvæk vandværk, skal anlæg til forsinkelse af overfladevand fra vejarealer udføres med vandtæt membran, for at hindre nedsivning.

§6.6 .

Opsætning af antenner, paraboler og lign. skal ske så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Paraboler 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.

Ved anvendelse til tæt-lav boliger må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 40.

§7.2 .

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse må der til hver bolig kun opføres én bygning til udhusformål såsom garage, carport, skur, overdækning og lignende. Omfanget må ikke overstige 30 m². Til hver bolig må desuden opføres ét drivhus på maksimalt 15 m².

Derudover må opføres miljøstationer.

§7.3 .

Ved anvendelse til tæt-lav må boligerne sammenbygges i naboskel indenfor lokalplanområdet som række-, kæde- eller dobbelthuse. Ved rækkehusbebyggelse skal der ske mindst én forskydning á min. 1,0 m i facadelinjen, eller forskydning mellem hver af de enkelte boliger på min. 40 cm, når der bygges mere end fire boliger sammen. Boliger og private opholdsarealer skal vinkles og orienteres så der opnås god soleksponering og interessante uderum at færdes i.

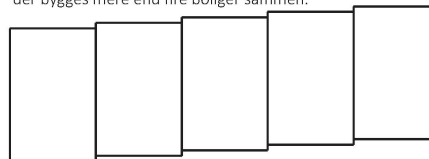
§7.4 Højde

Boligbebyggelse må opføres i op til 2 etager med en højde på maksimalt 6,7 m målt i forhold til eksisterende terræn. Boligbebyggelse i 1½ etage må opføres med en højde på maksimalt 8,5 m målt i forhold til eksisterende terræn.

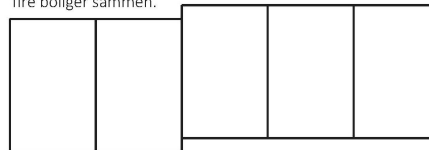
Kommentar

Principper for forskydninger i facadelinjen

Forskydning á min. 0,4 m ved hver sammenbygget bolig, når der bygges mere end fire boliger sammen.



Mindst én forskydning á min. 1 m, når der bygges mere end fire boliger sammen.



§ 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, såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, udestuer, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.

§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, varmepumper og lignende på facader skal indgå 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 .

Mindre bygninger, såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure teknikbygninger og lign. må opføres med en anden tagbeklædning end hovedbebyggelsen.

§8.7 .

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

§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 Energiproducerende anlæg

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.

På friarealer må etableres legepladser, bålhytter o.l. samt regnvandsbassin og andre anlæg til håndtering af overfladevand.

§9.2 .

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

§9.3 Udsigtskiler

Udsigtskiler placeres i princippet som vist på kortbilag 4.1 og 4.2 - Fremtidige forhold. Udsigtskiler skal friholdes for bebyggelse og skærmende beplantning. Der må kun tilplantes i det omfang det frie udsyn kan bevares, eks. med højstammede træer eller lave eller letløvede buske.

§9.4 Opholdsarealer

Der skal anlægges sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsarealer for lokalplanområdets beboere.

Ved udbygning af hele lokalplanområdet til tæt-lav bebyggelse skal der etableres fælles opholdsarealer, fordelt på maksimalt tre områder, med et samlet areal på mindst 10 % af det samlede lokalplanområde med en placering i princippet som vist på kortbilag 4.1 - Fremtidige forhold.

Udbygges kun delområde 1 til tæt-lav bebyggelse, skal der etableres ét samlet fælles opholdsareal med areal på mindst 10 % af delområdets areal med en placering i princippet som vist på kortbilag 4.2 - Fremtidige forhold.

Kommentar

1) Der henvises til Miljø- og Fødevarerministeriets liste over invasive arter.

2) Eventuelle regnvandsbassiner skal udformes som beskrevet i "Vejledning til etablering af regnvandsbassiner i Fredericia Kommune".

Regnvandsbassin skal have permanent vandspejl og kan kombineres med en tør del, som 1-2 gange årligt oversvømmes. Det oversvømmbare areal kan indgå i opgørelsen af opholdsarealer.

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.

Udbygges delområde 2 til åben-lav bebyggelse, skal der etablere ét samlet fælles opholdsareal med et areal på mindst 5 % af delområdets areal med en placering i princippet som vist på kortbilag 4.2 - Fremtidige forhold.

Opholdsarealer skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

§9.5 Parkeringsarealer

Fælles parkeringsarealer skal afskærms med beplantning, således at eventuelle blændingsgener minimeres.

§9.6 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. Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse må der dog opsættes faste hegn, som stakit, plankeværk og lignende i skel, vinkelret på boligen i en afstand på op til max 3 m fra facaden.

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

§9.7 .

Det levende hegn langs markvejen, som betjener ejendommen Skærbæk Ringvej 44, skal bevares. Rydning af hegnet må kun forekomme hvor det er nødvendigt ved stitilslutninger og sikring af oversigtsforhold. Hegnet er markeret på kortbilag 3 - Eksisterende forhold, 4.1 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse og 4.2 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

§ 10 Terrænregulering

§10.1 .

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,6 m i forhold til eksisterende terræn. Undtaget herfra er klimasikring af boliger inden for de på kortbilag 3 – Eksisterende forhold, viste fugtige og lavtliggende områder. Dog kræves særskilt ansøgning herom.

Kommentar

Eventuel etablering af regnvandsbassin er undtaget denne bestemmelse.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1 Forudsætning for ibrugtagning

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

- Veje, stier og beplantning inden for området er anlagt. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.

Kommentar

Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen 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 Lokalplan 273, vedtaget 21. maj 2007 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen og offentliggørelse af lokalplan 366 ophæves Lokalplan 273 for den del, der er omfattet af lokalplan 366.

§ 13 Grundejerforening

§13.1 .

Ved udstykning af området skal der stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet.

Udstyket lokalplanområdet til åben-lav bebyggelse skal der enten stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet, eller der kan søges om optagelse i den eksisterende grundejerforening i området. Dette skal i givet fald gælde for alle åben-lav ejendomme.

Grundejerforening skal stiftes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt.

§13.2 .

Grundejerforeningen skal 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 endeligt af Fredericia Byråd

2. december 2019

Jacob Bjerregaard

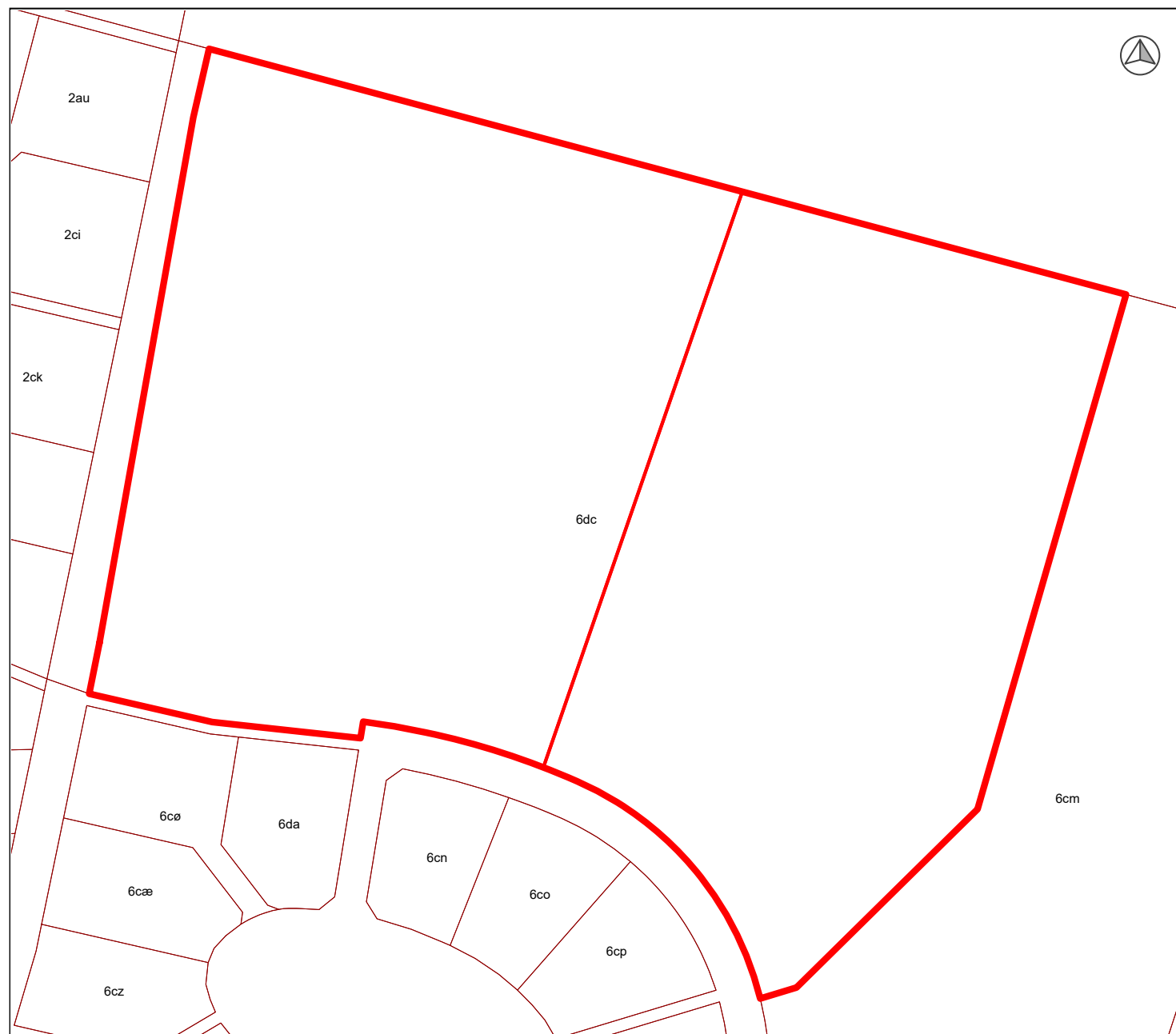
Annemarie Zacho-Broe

Borgmester




Kommunaldirektør

Kortbilag

KORTBILAG 1 - Lokalplanens afgrænsning



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområder
-  Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune



0 75 m

KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING



Lokalplanafgrænsning

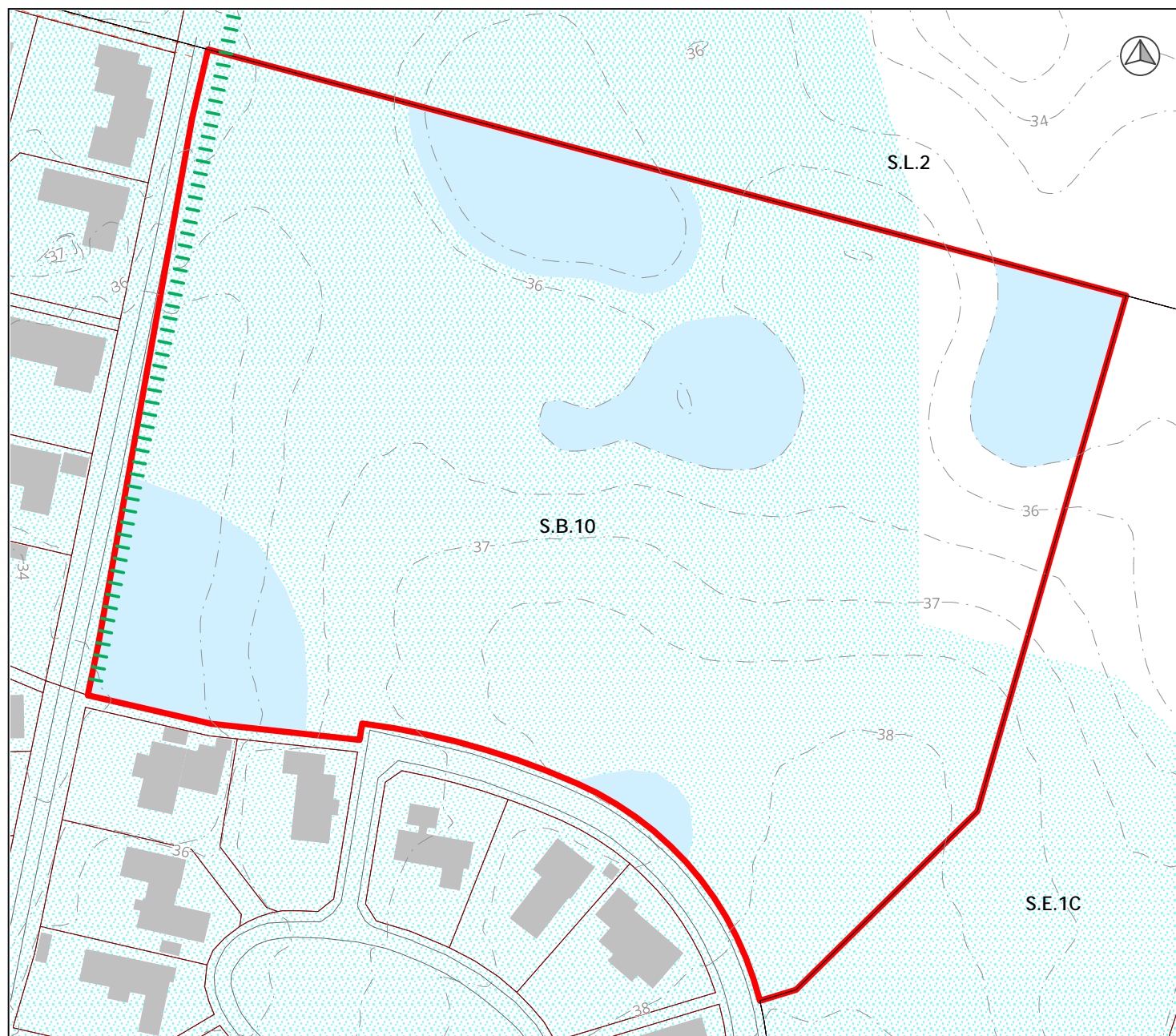


Delområder








Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

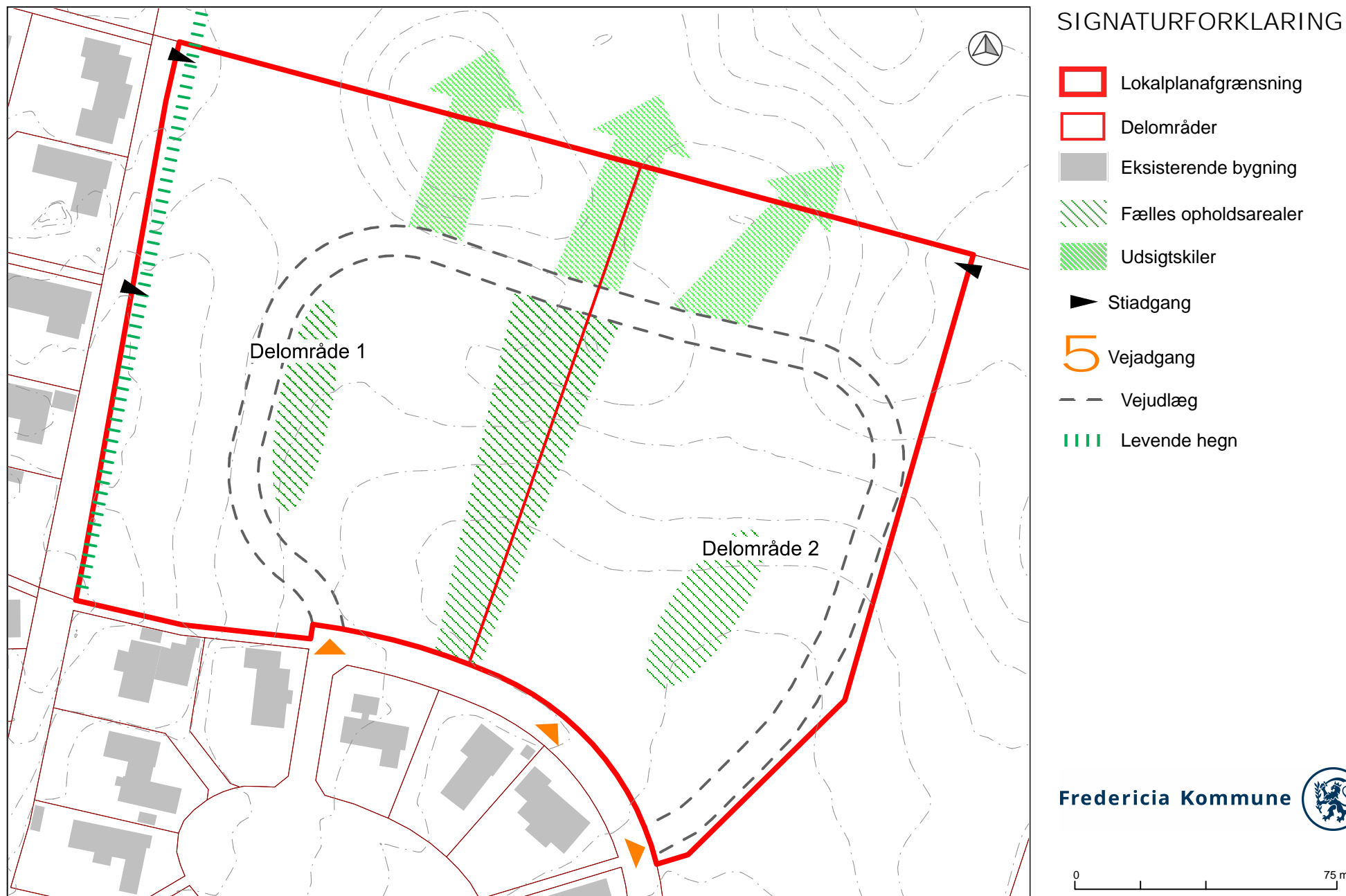
-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelafgræsning
-  Bygning
-  Levende hegn
-  Fugtige og lavtliggende områder
-  Indvindingsoplande
-  Vej
-  Kommuneplanrammer

Fredericia Kommune



0 75 m

KORTBILAG 4.1 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse



KORTBILAG 4.2 - Fremtidige forhold ved anvendelse til tæt-lav og åben-lav bebyggelse

