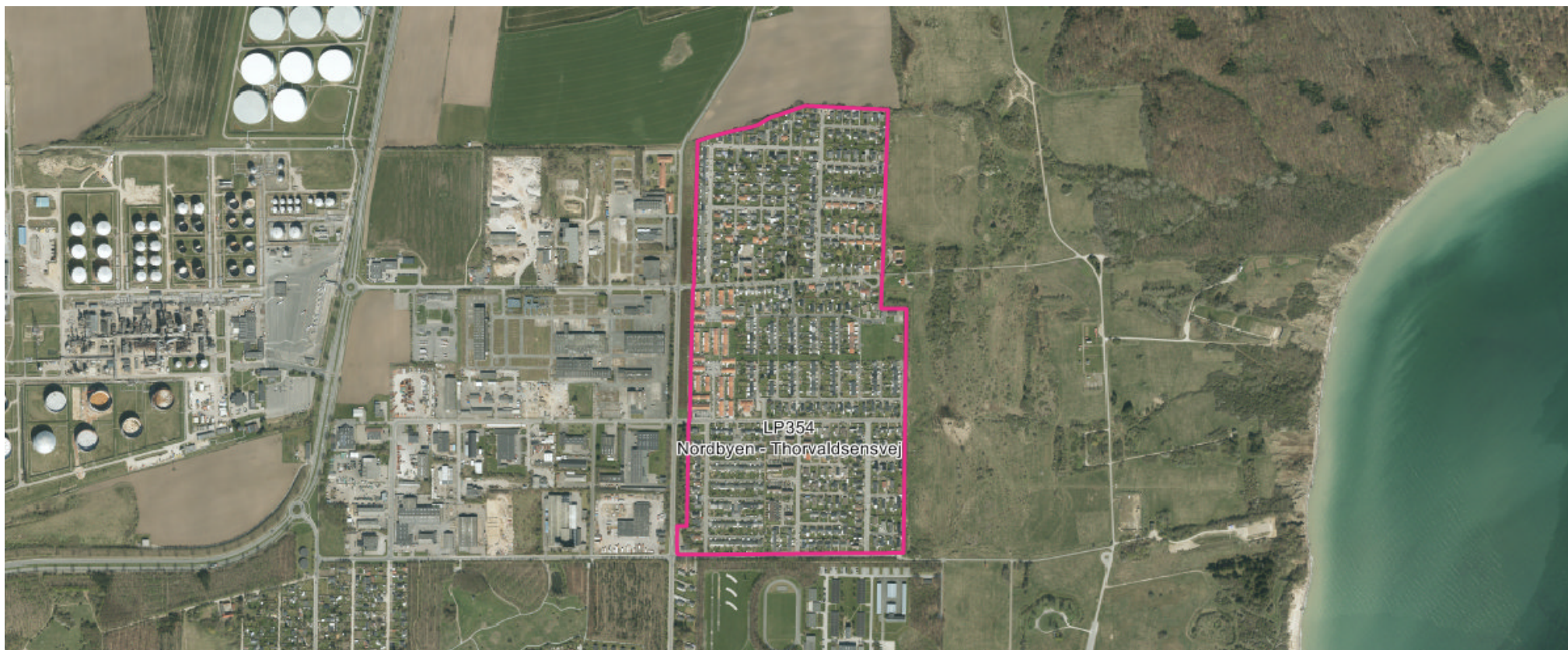


Lokalplan LP354

Boligområde, Ryeshøj, Nordbyen



KLADDE

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	3
Lokalplanens hovedtræk	6
Anden planlægning	11
Anden lovgivning	17
Servitutter	18
Miljøvurdering	19
Bestemmelser	21
§1 Formål	22
§2 Område og zonestatus	23
§3 Anvendelse	24
§4 Udstykning	25
§5 Vej, sti og parkering	26
§6 Tekniske anlæg og forsyning	28
§7 Bebyggelsens omfang og placering	29
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 9 Ubebyggede arealer	35

§ 10 Terrænregulering	36
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	37
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	38
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	39
Vedtagelsespåtegning	41
Kortbilag	42
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	43
Bilag 2 - Luftfoto	44
Bilag 3 - Eksisterende og fremtidige forhold	45

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang, placering og udformning, veje og stier, parkering, friarealer osv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Planloven kan kommunen altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at kommunen skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er at sikre sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal kommunen offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Lokalplanforslaget skal annonceres og fremlægges offentligt. Indkomne bemærkninger fra høringsperioden skal indgå i kommunens videre overvejelser, men det er alene Fredericia Kommune der afgør, om bemærkningerne skal medføre ændringer, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

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

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

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

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

Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er, fortsat at sikre boligområdet i Nordbyen som et attraktivt boligområde med både åben-lav parcelhusbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse, med tilhørende kollektive anlæg som f.eks børneinstitution og lign. samt mulighed for mindre butikker der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Baggrunden for lokalplanen er at imødekomme behovet for at forny og fremtidssikre det eksisterende boligområde som et attraktivt og nutidigt boligområde, både for nuværende beboere og for at kunne tiltrække fremtidige beboere til området.

Med den nye lokalplan er der foretaget ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, i form af højere bebyggelsesprocent, nye retningslinjer for små bygninger og lign., tilpasning af byggelinjer og nye bestemmelser for materialevalg, farver og lign.

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

Lokalplanen understøtter og sikrer mulighed for denne udvikling.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Lokalplanområdet er et allerede eksisterende boligområde nord for Heerupsvej og øst for Treldevej i den nordlige del af Fredericia by. Mod øst ligger et større industriområde, mod nord er der åbent land i form af landbrugsareal og mod vest ligger Hyby Fælled som er en del af Naturpark Lillebælt og som forbinder Fredericia by med Trelde Næs.

Denne lokalplan er gældende for et område på ca. 500.000 m² og anvendes i dag primært til åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen omfatter de matrikler, der er benævnt i §2.

Nordbyen består i dag af parcelhusbyggeri, rækkehuse samt mindre erhverv og enkelte butikker. Bebyggelsen i området er primært fra 1960'erne og 1980'erne med en dengang meget ensartet karakter, der med tiden har fået en større grad af variation i form af materialevalg, farver og lignende. Selve bebyggelsestrukturen er bevaret.



Fra Nordbyens kvarter er der adgang til Hyby fælled. Hyby Fælled er mere end 200 hektar stort og henligger i dag for størstedelens vedkommende som skov og åbne naturarealer. Området er i dag fredet og der kan ikke bygges yderligere boliger. Derudover benyttes fælleden stadig som øvelsesområde for Telegrafregimentet på Ryes Kaserne. En særlig

landskabelig karakter ved kanten af fælleden er skrænterne ned til Østerstrand. Her er der en særdeles smuk udsigt over Lillebælt.

Et særligt historisk kendetegn i lokalplanområdet er et mindesmærke i form af en høj, hvor der på toppen er opstillet en stendysse. Det er rejst til minde om general Olaf Rye, der faldt under udfaldet fra Fredericia den 6. juli 1849. Til højre for højen fører en sti cirka 200 meter ned til selve stedet, hvor Rye er faldet. Her finder man en mindre mindesten med et indhugget kors og generalens navn.



Nordbyen er en velfungerende boligkvarter hvor der er stor variation i både byggestile og befolkningssammensætning. Der er et særligt sammenhold og sammenhængskraft i området og særligt Nordbo huset, områdets fælleshus, samler folk omkring forskellige aktiviteter og trækker derudover også folk fra den yderligere del af Fredericia by ved deres arrangementer f.eks Sankt Hans, spejder events og lignende.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til boligbebyggelse samt visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning.

Intentionen med lokalplanen er at forny og fremtidssikre boligområdet som et attraktivt og nutidigt boligområde. I Kommuneplan 2019-2029, i Hovedstruktur, afsnit 2.3 Byudvikling, byomdannelse og byfortætning står der følgende:

Mål og visioner

- At der til enhver tid er et bredt udvalg af bosætningsmuligheder herunder byggegrunde, der imødekommer efterspørgslen.
- At byudvikling fortrinsvist finder sted indenfor de eksisterende bygrænser.
- At der findes plads til byudvikling bl.a. gennem omdannelse af utidssvarende byområder.
- At der sker en gradvis fortætning af bebyggelser i centrale byområder, hvor dette er muligt og ønskværdigt.

Igennem forundersøgelser og dialogmøder har det været muligt at få et indblik i, hvilke mangler og behov beboere der bor i Nordbyen har. Igennem dette arbejde er lokalplanen blevet udarbejdet på en måde således at de behov der er blevet beskrevet igennem disse tiltag imødekommes i videst muligt omfang.

Det er intentionen med lokalplanen at ligestille Nordbyen med de nye boligområder i Fredericia Kommune.

Disponering af området

Lokalplanområdet disponeres således at der kan placeres åben-lav og tæt-lav bebyggelse i hele området. Det er også muligt at indpasse

bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde.

Bevaringsværdig/fredet bebyggelse

Mindesmærket i form af en høj, hvor der på toppen er opstillet en stendysse, skal bevares. Til højre for højen fører en sti cirka 200 meter ned til selve stedet, hvor general Olaf Rye er faldet. Her finder man en mindre mindsten med et indhugget kors og generalens navn, dette skal også bevares.

Butikker

Der må være mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte dagligvarebutik må max. være på 1000 m² bruttoetagemeter, og den enkelte udvalgsvarerbutik må max. være 500 m² bruttoetagemeter. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Vejarealer inden for lokalplanområdet er udlagt som fordelingsveje og stamveje.

Ankomsten til lokalplanområdet sker fra Treldevej og ind i området via de tre fordelingsveje, Heerupsvej, Thorvaldsensvej og Nordre Kobbelvej. Fra de tre fordelingsveje udgår der et vejsystem bestående af stamveje og der er et eksisterende stisystem til bløde trafikanter.

Eksisterende veje og stier ændres ikke med lokalplanen.

Udstykning

Lokalplanområdet er et eksisterende boligområde, der er fuldt udstykket. Hvis der ønskes en anden indretning må ingen grund til tæt-lav bebyggelse udstykkes mindre end 250 m², hvor en ideel andel af områdets fælles friareal må medregnes i grundstørrelsen. Ved åben-lav bebyggelse må der ikke udstykkes mindre end 700m².

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen har med sine bestemmelser til hensigt at sikre mulighed for at beboere i Nordbyen kan fremtidssikre deres boliger. F.eks. ved at give mulighed for energirenovering udvendigt og ved at kunne anvende nutidige byggematerialer til renovering af eksisterende byggeri i området.

Der er igennem de bebyggelsesregulerende bestemmelser sikret, at Nordbyens beboere har de samme muligheder som i de nye boligområder, rundt om i Fredericia Kommune. Dette opnåes i form af f.eks. højere bebyggelsesprocent, nye retningslinjer for små bygninger og lign., tilpasning af byggelinjer og nye bestemmelser for materialevalg, farver og lignende.

Vejledning i parcelhusets arkitektur:

I lokalplanen er der vejledende kommentarer til to bestemmelser der regulerer den ydre fremtræden af eksisterende parcelhuse. Det er hensigten at skabe en bedre forståelse for bestemmelserne og at give råd om udviklingen af parcelhuse. Som supplement til den meget korte vejledning kan der f.eks. søges vejledning hos foreninger som Bygningskultur Danmark, Historiske Huse, Bolius (RealDania) og Danske BoligArkitekter, som alle har udgivet materiale med råd om byggeteknik, materialer m.v. Bogen "Parcelhuset - Guide til bevaring og fornyelse" fra Bygningskultur Danmark kan nævnes. Bogen giver en gode råd til hvordan et parcelhus kan fornyes og renoveres.

Mange af parcelhusene i kvarteret er fra parcelhuskvarternes storhedstid. Det er afgørende af tænke over husets oprindelige ide og stil, når huset skal fornyes eller energirenoveres. Derudover er det en god ide at tænke over, hvad der er "grimme" eller "dårlige" løsninger lige nu. Endeligt er det vigtigt at tænke over om man kan bygge om og til med husets stil.

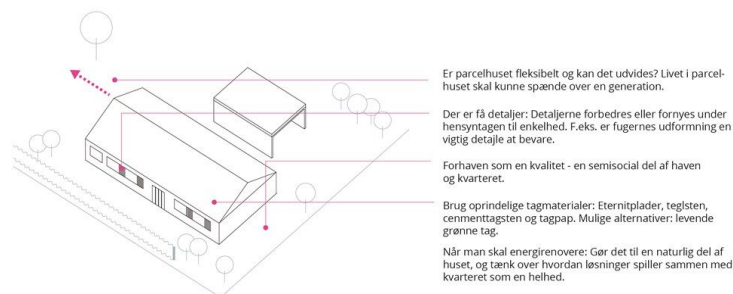


Diagram: Fornyelse eller energirenovering - hvad bør man fokusere på? (klik på diagrammet for åbne det)

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

I lokalplanområdet findes der flere fri- og opholdsarealer, som bevares med denne lokalplan. Disse arealer skal bruges til at give beboerne i Nordbyen mulighed for at udfolde aktiviteter der passer ind i et nutidigt boligkvarter.

Der opfordres også til at disse fri- og opholdsarealer anvendes på en måde, således at der skabes mulighed for biodiversitet, således at naturen i form af planter og dyreliv kan opleves helt inde i Nordbyen.

Derved skabes der mulighed for at alle har tilgængelighed til rekreative natur arealer samt at der gives mulighed for at anvende arealerne til at kunne opsamle/forsinke regnvand ved store hændelser.

Da størstedelen af boligområdet på nuværende tidspunkt er befæstiget i høj grad, er der behov for at have fokus på hvilke konsekvenser det har for regnvandshåndtering både på fri- og opholdsarealerne samt inde på folks egne private grund.

Indenfor de ubebyggede arealer findes der også støjbegrænsende volde. Disse er på nuværende tidspunkt beplantet. Med denne lokalplan gives der mulighed for at bestemme, hvilket udtryk voldene må have, f.eks. i form af græs eller lignende.

Terrænregulering

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

Anden planlægning

Overordnet planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune Trekantområdets fælles kommuneplan

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

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

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

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde N.B.5 - Boligområde ved Ryeshøj, som udlægger området til boligområde med åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse. Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen.

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

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som muliggør en bebyggelsesprocent på 60% for tæt-lav boligbebyggelse samt en minimums grundstørrelse på 250m². Tillæg nr. 16 til Kommuneplan

2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

Trekantområdets fælles kommuneplan

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

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

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

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 47, vedtaget 2. juni 2081 af Fredericia Byråd samt lokalplan 207 vedtaget 14 januar 2002 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 47 og lokalplan 206 i sin helhed.

Andre kommunale planer og strategier

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

Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ændrer ikke karakter, højde eller lignende og vurderes derfor ikke at 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 bilag IV-arter. De relevante arter for lokalplanområdet er stor vandsalamander, markfirben, vandflagermus, sydflagermus, dværgflagermus og troldflagermus.

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for lokalplanområdet, og det vurderes, at der ikke er oplagte levesteder for markfirben, stor vandsalamander eller flagermus inden for eller i nærheden af lokalplanområdet. Der er iøvrigt ingen registreringer af arter i lokalplanområdet, der er omfattet af bilag IV i Habitatdirektivet.

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. 22.

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. Desuden indeholder lokalplanen mulighed for at etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede, og lign.

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

Støj

Lokalplanområdet ligger op til Treldevej og et større erhvervsområde og kan derfor blive påvirket af støj fra disse veje. Der er opført støjvolde ud mod Treldevej og industriområdet.

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

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig inden for lokalplanområdet, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboer, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

For åben-lav boligområde ligger grænseværdien på 40/35/35 dB(A).

Se i øvrigt regler for etablering af erhverv i lokalplanområdet i bestemmelse 3.1. om anvendelse.

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der i Fredericia Kommunes

varmeplan er fastlagt til fjernvarme. Området forsynes af Fredericia Fjernvarme.

Området vil efter lokalplanens vedtagelse fortsat være udlagt til kollektiv varmeforsyning – i praksis fjernvarme ved Fredericia Fjernvarme.

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

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes [Spildevandsplan](#).

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

Tag- og overfladevand

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til den befæstelsesgrad der er angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der, inden for den enkelte matrikel, etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal som overstiger befæstelsesgraden.

Befæstede arealer er bebyggede arealer og arealer med en belægning eller overfladebehandling, som forhindrer den naturlige nedsivning og dermed forøger den overfladiske afstrømning, dvs. hvor vandet strømmer af f.eks. tagflader, asfalterede og flisebelagte områder.

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

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger kan eksempelvis være etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation),

anlæggelse af faskiner, regnvandsbassiner mm., og anvendelse af belægningsarter, der tillader delvis nedsivning som permeabel asfalt eller permeable belægningssten, græsarmingssten, grus og lignende.

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

Renovation/affald

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Fredericia Kommune.

Anden lovgivning

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

Trafik

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives en tilladelse til udførelse af vejanlæg inkl. afmærkning, overkærslers m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).

Arkæologiske forhold

Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren forud for igangsætning af anlægsarbejder anmode Vejle Museum om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og Vejle Museum skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens §§ 26 og 27.

Jordforurening

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.

Servitutter

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

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.

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 planerne 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.

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 [\[planen/planerne\]](#) kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 354 Boligområde Ryeshøj Nordbyen

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 Formålsparagraf

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål.
- at sikre at området er et attraktivt bosætningsområde.
- at fastlægge en byggelinje på 2,5 meter på fordelingsveje.
- at give bedre mulighed for varierende og anvendelige fælles fri- og opholdsarealer.

Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matrikelnumrene:

24ab, 24ai, 24af, 24r, 267ci, 7000ba, 24ad, 24ae, 24s, 267ca, 24bc, 24bi, 24bg, 24m, 24bb, 24ak, 267bz, 24br, 267ai, 267bv, 24bu, 24bv, 24cg, 267am, 267bx, 24bp, 24h, 267bs, 267by, 24bt, 24bø, 267bi, 267cd, 267ce, 24ah, 267dm, 267bø, 267dl, 24ag, 267co, 267ch, 24e, 24bq, 267bm, 24d, 24bx, 24f, 267bk, 267br, 267db, 267bq, 24bf, 24bh, 24bk, 24ci, 24bz, 24bæ, 24c, 267bp, 24cb, 24cd, 24bn, 24b, 24ca, 267ao, 267k, 267l, 267n, 267da, 267d, 267ah, 267b, 267dd, 267m, 267ak, 24bs, 24cf, 267bl, 267dc, 267f, 267h, 267o, 267i, 267g, 267an, 24by, 24g, 267e, 267al, 24ce, 24cc, 24bo, 267ab, 24q, 267z, 7000aæ, 267cs, 24au, 267az, 24at, 267as, 267cr, 267cp, 267æ, 267ct, 267ay, 267cq, 267bc, 267cx, 267ad, 267x, 267y, 267ø, 24ba, 24aø, 24aæ, 24az, 267aø, 267av, 267bo, 267dk, 267bt, 267bu, 267ag, 267r, 267aa, 267df, 267ck, 267cg, 267cf, 267cc, 267cb, 267de, 24al, 24as, 24ax, 24ao, 24an, 24am, 24ar, 24o, 267cz, 267ar, 24x, 24t, 24v, 24ac, 24y, 24ø, 267cl, 267cm, 24u, 24z, 24æ, 267bb, 267ba, 7000aø, 267di, 267aæ, 267ax, 267cn, 7000ap, 267c, 267bh, 273b, 267dg, 267bæ, 267q, 267p, 267aq, 267af, 267t, 267s, 267u, 267ae, 24be, 24k, 267bg, 24aa, 24a, 267bf, 267be, 24l, 24ap, 267at, 267au, 267ap, 267dh, 24bm, 24i, 267bn, 267cu, 24av, 24ch, 267cy, 267cø, 267cv, 267cæ, 267bd, 24n, 24p, 24aq, 24ay, 24bd, 24bl, 267ac, 267valle

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter xx.xx.xxxx udstykses, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Anvendelse

§3.1 Delområde 1

Lokalplanområdet må anvendes til åben-lav boliger i form af fritliggende énfamiliehuse og tæt-lav boligformål i form af række-, kæde-, klynge-, og dobbelthuse og lignende.

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

§3.2 Erhverv

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3 i form af eksempelvis erhvervstyper der kan indpasses i området uden gene påvirkninger i forhold til omgivelserne.

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 Udstykning

Ingen grund til tæt-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 250 m². En ideel andel af områdets fælles friareal må medregnes i grundstørrelsen.

Ingen grund til åben-lav boligbebyggelse må udstykkes mindre end 700 m².

§5 Vej sti og parkering

§5.1 Tilslutning som vist på kortbilag

Lokalplanområdet vejbetjenes via tilslutning fra Treldevej til følgende fordelingsveje: Heerupsvej, Thorvaldsensvej og Nordre Kobbelvej, i princippet som vist på kortbilag 3 - Eksisterende og fremtidige forhold.

§5.2 Overkørsler

Ved tæt-lav boligbebyggelse må der ikke fra den enkelte grund etableres overkørsel direkte til fordelingsveje.

§5.3 Byggelinjer

Der er fastsat en byggelinje på 2,5 meter fra nuværende vejskel på følgende fordelingsveje: Heerupsvej, Thorvaldsensvej og Nordre Kobbelvej.

§5.4 Håndtering af regnvand indenfor vejudlægget

Inden for samlige vejudlæg i lokalplanområdet må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede, og lign.

§5.5 Omfang af bilparkering

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til bilparkering svarende til minimum:

2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

1½ p-plads pr. tæt-lav bolig.

1 p-plads pr. 20 m² etageareal til dagligvarebutikker.

1 p-plads pr. 30 m² etageareal til udvalgswarebutikker.

I forbindelse med butiksformål, skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler i frohld til anvendelsen.

§5.6 Vendeplads

Kommentar

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

Handicapvenlige p-pladser er pladser med et brugsareal på hhv. 3,5 x 5,0 m for handicapbiler og 4,5 x 8,0 m for handicapbusser af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Kommentar

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

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

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1 Jordkabler

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

§6.2 Blænding eller oplysning af boliger og naboarealer

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

§6.3 Indvinding af solenergi

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

§6.4 Opsætning af antenner, paraboler og lign.

Opsætning af 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.

§6.5 Tag- og overfladevand samling og genbrug

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

§6.6 Overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende

Overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes på egen grund. Befæstigelsesgraden for lokalplanområdet er ved vedtagelse datoen, 30 %, hvilket fremgår af Fredericia kommunes spildevandplan.

Kommentar

Eventuelle regnvandsbassiner skal udføres som beskrevet i Fredericia Kommunes vejledning til etablering af regnvandsbassiner.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1 Bebyggelsesprocent

Omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 60 % ved anvendelse til tæt-lav boliger og 30 % ved åben-lav boliger.

§7.2 Højder

Højde

Åben- lav boliger må opføres med maksimalt 1,5 etager maksimalt 8,5 meter. Tæt-lav boliger må opføres med maximalt 2 etager maksimalt 6,7 meter

Undtaget herfra er mindre bygninger såsom eksempelvis carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger, mure, legepladser og lign. som må opføres i 1 etage.

§7.3 Byggelinjer

Byggelinjer

På arealet på 2,5 meter mellem vejskel og vejbyggelinjer må der ikke etableres bebyggelse, parkering, skiltning og støttemure.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1 Facadernes ydre fremtræden

Facader skal fremstå som blankt murværk, pudset eller vandskuret, træbeklædning, skifer eller beton.

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.

Anlæg til indvinding af solenergi er undtaget fra ovenstående.

Kommentar

Vejledning i parcelhusets arkitektur:

I det følgende gennemgås forskellige elementer, der er vigtige at forholde sig til, når et parcelhus skal fornys, ombygges eller renoveres.

Materialer generelt: Facaderne på de oprindelige parcelhuse er typisk konstrueret med tunge ydervægge med lette bræddebeklædte detaljer, f.eks vindsbånd og gavltrekanter. Væggene er typisk af murværk eller beton.



Billede: Eksempel på typisk parcelhus med facadeelementer af træ.

Lette facadeelementer: Vindues bånd, gavltrekanter o.l. opføres i træ. Træet skaber en god kontrast til murværket. Hvis et murværk skal skiftes eller der skal bygges til er det et rigtig godt valg, da det er billigere end murværk. Mindre facadepartier i træ, vil ofte være en bedre løsning end nyt murværk, da det vil være svært at finde den rigtige mursten, som passer med de eksisterende.



Billede: Eksempel på typisk parcelhus med facadeelementer af træ.

Farver: De mest almindelige farver er røde eller gule mursten eller hvide cementsten. Træværket kan med fordel holdes i mørke eller hvide nuancer, da det passer godt til murværket.

§8.2 Mindre bygningers ydre fremtræden

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

§8.3 Træhuse

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 blokhúsbrædder.

§8.4 Reflekterende materialer

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

Kommentar

Vejledning i parcelhusets arkitektur:

I det følgende gennemgås forskellige elementer, der er vigtige at forholde sig til, når et parcelhus skal fornyes, ombygges eller renoveres.

Tagmaterialer og farver: Materialer på taget er afgørende for husets helhed. Sorte, brune eller røde tegl- eller betonsten passer godt til parcelhusets oprindelige arkitektur. Som et moderne alternativ kan der lægges et grønt sedumtag eller tagpap med lister.

Murrem: En murrem i træ kan være en vigtig detalje at bevare.



Billede: Eksempel på murrem af træ. Her ført ud over tagkanten i gavlen.

§8.5 Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på tage

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 nabobebyggelse.

§8.6 Energitilførende anlæg på facader

Energitilførende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del

af bygningernes arkitektur.

§8.7 Indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader

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

Solenergianlæg må opsættes på mindre bygninger.

§8.8 Afskærmning af anlæg til indvinding af solenergi

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

§8.9 Energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer

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.

§8.10 Placering af skilte

Området skal friholdes for skiltning og reklamering. Ved liberale erhverv kan der dog opsættes et henvisningsskilt på op til 0,1 m².

Ved skiltning i forbindelse med butiksmål skal der ansøges om byggetilladelse hertil.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1 Ubebyggede fællesarealer

De ubebyggede arealer skal anvendes til varierende og anvendelige fælles formål f.eks. i form af parkanlæg, idræts/foreningsformål og lignende.

§9.2 Opstilling/opbevaring af specifikke køretøjer på fælles friarealer

Opstilling/opbevaring af campingvogne, trailere, lystfartøjer og både, lastbiler og uindregistrerede biler må ikke finde sted på fælles friarealer, hvis der ikke er angivet plads hertil.

§9.3 Ingen plantearter, der er uønskede i den danske natur

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

§9.4 Hegn

Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn, 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.

Kommentar

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

§ 10 Terrænregulering

§10.1 Den maksimale terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m. Undtaget herfra er dog regulering af eventuel terrænforskel i forhold til tilstødende veje.

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

Terrænregulering må ligeledes ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealer.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1 Forudsætning for ibrugtagning

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

- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.

§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§13.1 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 354 vedtaget xx.xx.2019 af Byrådet ophæves helt for det område lokalplan 47 og lokalplan 207 omfatter ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 354.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

§15.1 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).

§15.2 Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af Fredericia Kommune endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder de midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Når indsigelsesfristen til lokalplanforslaget er udløbet, kan Fredericia Kommune tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser til lokalplanens indhold, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Vedtagelsespåtegning

§16.1 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

[xx.xxx 20xx]

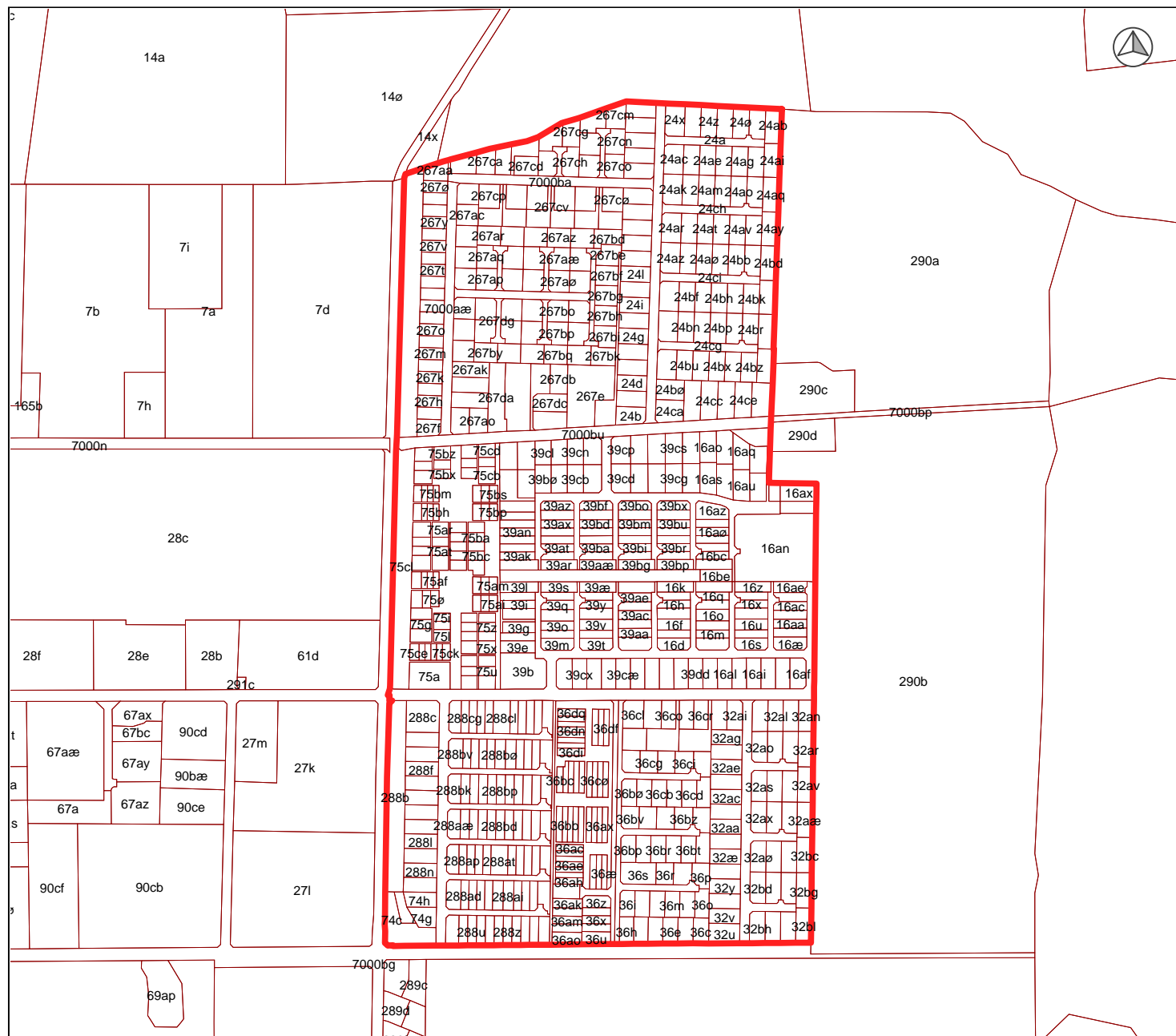
Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broe
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

[xx.xxx 20xx - xx.xxx 20xx]

Kortbilag

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune



KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING

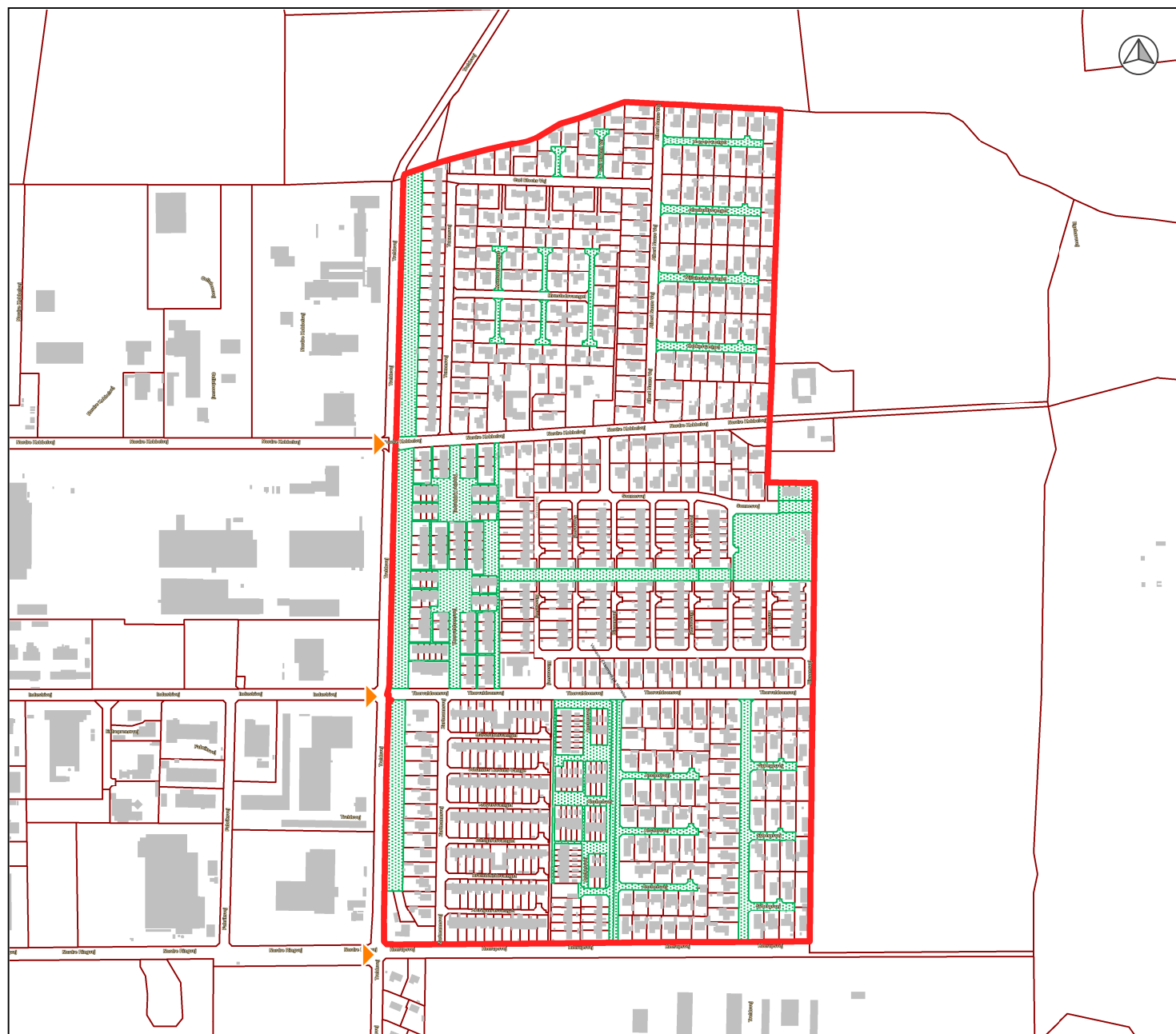


Lokalplanaafgrænsning




Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende og fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Fællesarealer
-  Vejadgang

