

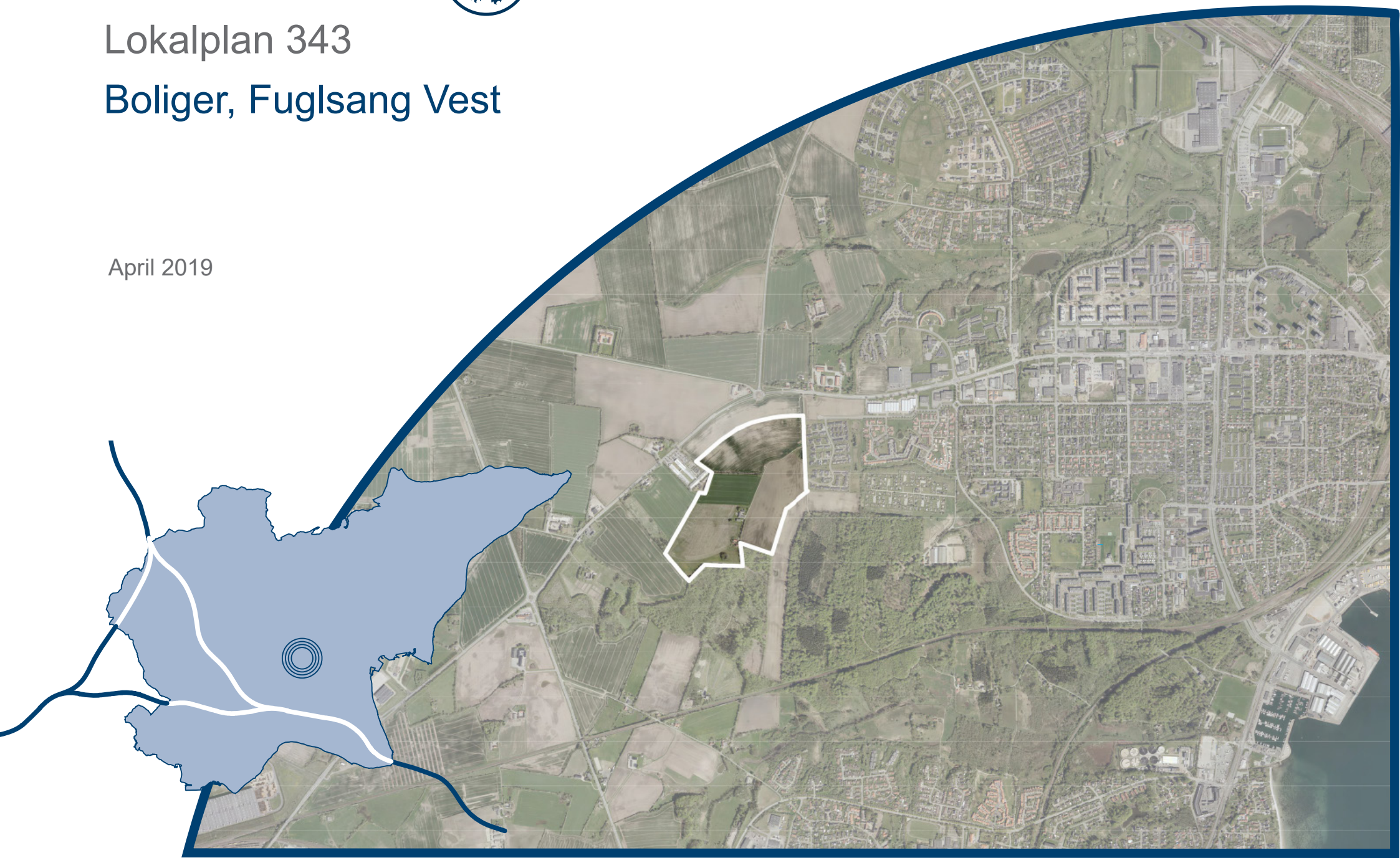
Fredericia Kommune



Lokalplan 343

Boliger, Fuglsang Vest

April 2019



# Indholdsfortegnelse

## Hvad er en lokalplan? 3

### Redegørelse

Lokalplanens formål og baggrund	4
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens hovedtræk	7
Anden planlægning	11
Anden lovgivning	17
Servitutter	19
Ekspropriation	19
Miljøvurdering	20

### Lokalplanens bestemmelser 26

§ 1 Lokalplanens formål	27
§ 2 Område- og zonestatus	28
§ 3 Områdets anvendelse	29
§ 4 Udstykning	31
§ 5 Vej, sti og parkering	32
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	34
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	36
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	37
§ 9 Ubebyggede arealer	40
§ 10 Terrænregulering	43
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	44
§ 12 Grundejerforening	45
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	46

## Vedtagelsespåtegning 47

### Kortbilag

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning	49
Kortbilag 2 - Luftfoto	50
Kortbilag 3.1 - Eksisterende forhold	51
Kortbilag 3.2 - Eksisterende administrative grænser	52
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	53



# Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige regulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere. De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, eksisterende og ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for beplantning, belægning skiltning, facadebelysning og øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Desuden indeholder afsnittet bestemmelser for lokalplanens retsvirkninger.





## Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for etablering af et attraktivt boligområde med overvejende åben-lav parcelhusbebyggelse og en mindre andel tæt-lav boliger.

Lokalplanområdet ligger så det er tæt forbundet med naturarealerne omkring Erritsø Bæk, og det er derfor også lokalplanens formål at sikre adgangen til, og muligheden for, at opleve de landskabelige sammenhænge og værdier i området, dels ved en bevidst landskabelig bearbejdning af grundenes placering og vejarealernes udformning, dels ved åbning af et rørlagt vandløb, etablering af erstatningsnatur i form af mose og naturprægede arealer til håndtering af overfladevand.

Lokalplanen skal desuden sikre, at ny bebyggelse ikke opføres tættere på skovbrynene mod syd end 100 m. Både bebyggelsen og bearbejdningen af overgangene mellem bebyggelse og landskab skal udformes så der dannes en vel tilpasset overgang til skovbrynene og højskoven. Bebyggelsen skal udformes så den nære beliggenhed til skoven giver værdi for de kommende beboere foruden at oplevelsen af et smukt og urørt skovbryn ikke ødelægges, men respekteres.

Baggrunden for lokalplanen er et politisk ønske om at kunne tilbyde flere attraktive byggegrunde. Der er opsat et mål i Bosætningsstrategi 2016-2020 om at øge befolkningsvæksten så den i 2020 er på 350 borgere årligt. For at understøtte målet i bosætningsstrategien, er der således behov for at udlægge nye attraktive boligområder, gerne i grønne omgivelser og med nem adgang til gode indkøbsmuligheder og øvrige bymæssige funktioner, samt det overordnede vejnet og motorvejen.



Lokalplanområdet





## Lokalplanområdet og dets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i det åbne land øst for Skærbækvej. Mod nord og vest mødes området af mere åbent land og erhvervsområdet i Prinsessens Kvarter, som er under udbygning. Mod øst og syd omgives området af hhv. bolig- og erhvervsområde og større skovområder. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af det eksisterende boligområde langs Fuglsang Allé, mod nord af centerområdet ved Vejlevej, mod vest af arealer udlagt til erhvervsområde ved Skærbækvej og mod syd af Fuglsang og Stoustrup skov.

Lokalplanområdet er ca. 30 ha stort og anvendes i dag overvejende til landbrugsdrift. Inden for området ligger desuden to beboelsesejendomme.

Området vejbetjenes i dag fra Stoustrup Skovvej, som har udkørsel til Vejlevej. Ved udbygning af boligområdet umiddelbart øst for lokalplanområdet, er Fuglsang Allé forberedt til at kunne forlænges og fremtidigt vejforsyne lokalplanområdet. Fra området er der gode cykel- og stiforbindelser dels til skovene, dels igennem de eksisterende boligområder og videre til golfområdet, Madsby parken og bydelens skoler.

Området ligger på nordsiden af Erritsødal, der gennemløbes af Erritsø Bæk. Erritsødal er et markant dalstrøg der strækker sig fra rundkørslen ved Vejle Landevej/Skærbækvej til Strandvejen ved Lillebælt. Området er tæt forbundet med naturarealerne omkring Erritsø Bæk og indgår i en landskabelig helhed. Erritsødal kan tolkes som en erosionsdal, der er dannet af strømmende vand i den sene del af sidste istid. Erritsødal er grundet landskabskarakteren udlagt som bevaringsværdigt landskab og indgår tillige i et større uforstyrret landskabsstrøg.



*Lokalplanområdet set fra sydøst mod rundkørslen ved Skærbækvej og Vejlevej i nord.*



*Lokalplanområdet set fra det eksisterende boligområde ved Skovkrogen mod Stoustrup skov.*

Den sydligste del af lokalplanområdet er en del af et bevaringsværdige landskab og en del af et større uforstyrrede landskab. Området er udlagt til naturområde, herunder til ekstensiv landbrugsdrift og rekreative formål. Der er inden for lokalplanområdet, og flere steder langs skovbryn, beskyttede diger. Desuden er der i den sydlige del en gravhøj, som dog ikke længere er synlig idet den er nedpløjet.

Terrænet inden for lokalplanområdet er forholdsvist jævnt med en let bølget topografi og beliggende primært i kote intervallet 25 – 28, dog med med laveste punkt i kote 22 i den nordlige del og højeste punkt i kote 30 i den sydlige del. Centralt i området ses en svag sænkning med NØ-SV-lig udbredelse. Sænkningen kan være en del af et større sammenhængende begravet dalsystem som muligvis kan sættes i forbindelse med erosionsdalen nord for området.

#### Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres det på kortbilag 4 – Fremtidige forhold viste område til byzone.



*Skovsø i skovbrynet for enden af Stoustrup Skovvej.*



*Dige i området med bevoksning.*





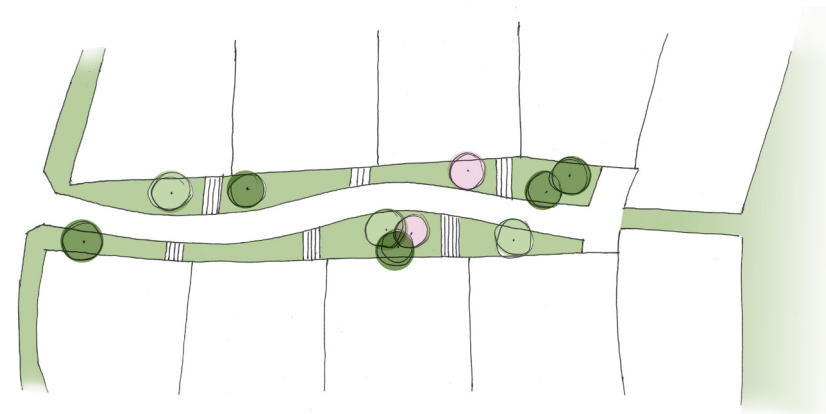
## Lokalplanens hovedtræk

Intentionen med lokalplanen er at planlægge for en ny, attraktiv boligbebyggelse i pagt med, og respekt for, det omkringliggende landskabs værdier. Områdets beliggenhed tæt på skove og i tilknytning til Erritsødalen fordrer en bevidst bearbejdning af sammenhængene og overgangene mellem bebyggede områder og de landskabelige omgivelser. I den foreliggende bebyggelsesplan arbejdes der derfor bevidst med at trække landskabet med ind i bebyggelsen på en måde så de urbane elementer og det urbane præg nedtones, og således at landskabet opleves som integreret i bebyggelsen.

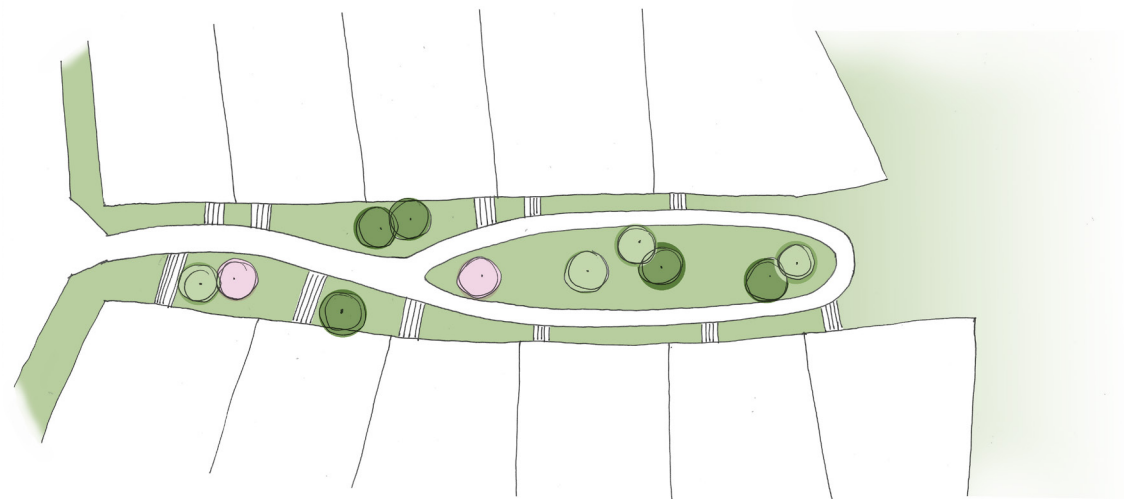
Vejudlæggene i bebyggelsesplanen får en særlig rolle, da de, ud over at skulle lede beboerne frem til deres bolig, skal fungere som de grønne landskabelige kiler, der binder bebyggelsen sammen med det omgivende landskab. Ideen er, at man oplever koblingen til landskabet fra de arealer, hvor man naturligt færdes mest, i stedet for i mere traditionelle udstykninger, hvor de grønne strøg ofte henligger ubenyttede på bagsiden af bebyggelserne. Helt konkret sikrer lokalplanen en overvægt af grønne elementer, i form af græsarealer og træplantninger, i forhold til de belagte arealer både langs stamveje og i boligvængerne. Boligvejene i den vestlige og sydlige del af bebyggelsen vil opleves som åbne forbindelser ud i landskabet, set fra boligområdet, og set fra det omgivende landskab vil de opleves som grønne kiler ind i bebyggelsen. Denne åbenhed ud mod landskabet er desuden medvirkende til, at flere grunde i udstykningen får gode muligheder for udsigt til landskabet.

### Anvendelse og disponering

Den østlige og centrale del af lokalplanområdet anvendes til boligbebyggelse. Størstedelen af boligområdet udstykkes til åben-lav parcelhusbebyggelse mens et mindre område i den syd-vestligste del også kan anvendes til tæt-lav rækkehusbebyggelse. Arealet til boligbebyggelse udgør ca. halvdelen af det samlede lokalplanområde.



*Vejudlæggene i boligvængerne inddrettes med en overvægt af grønne elementer og fungerer som landskabelige kiler, der binder bebyggelsen sammen med det omgivende landskab.*





Det rørlagte vandløb, som løber i dalbunden langs lokalplanområdets vestlige del, vil indgå i et større vandløbsprojekt, med det sigte at fritlægge strækningen, og et ca. 100 m bredt bælte udlægges dels til håndtering af overfladevand fra bebyggelsen, dels til etablering af erstatningsnatur. Løsningerne til håndteringen af overfladevand og afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelse vil blive i form af regnvandsbassiner udformet som naturlige søer med permanente vandspejl, suppleret med større arealer, som ved større regn hændelser, vil blive oversvømmet. I lokalplanområdets syd-vestligste del vil der blive etableret et min. 17.000 m<sup>2</sup> stort vådområde/ mose. Vådområdet etableres som erstatning for en beskyttet mose, som nedlægges i Børup, og skal efter etablering tinglyses som beskyttet natur.

I den nordligste del af lokalplanområdet etableres et læhegn, der dels skal fungere som en visuel afskærmning mod Vejlevej og Skærbækvej og dels som rumlig afgrænsning af boligområdet.

Sydligst i lokalplanområdet udlægges et areal til naturområde med rekreative formål. Arealet skal fremstå som naturgræs eller engområde, og kan evt. vedligeholdes ved afgræsning.

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

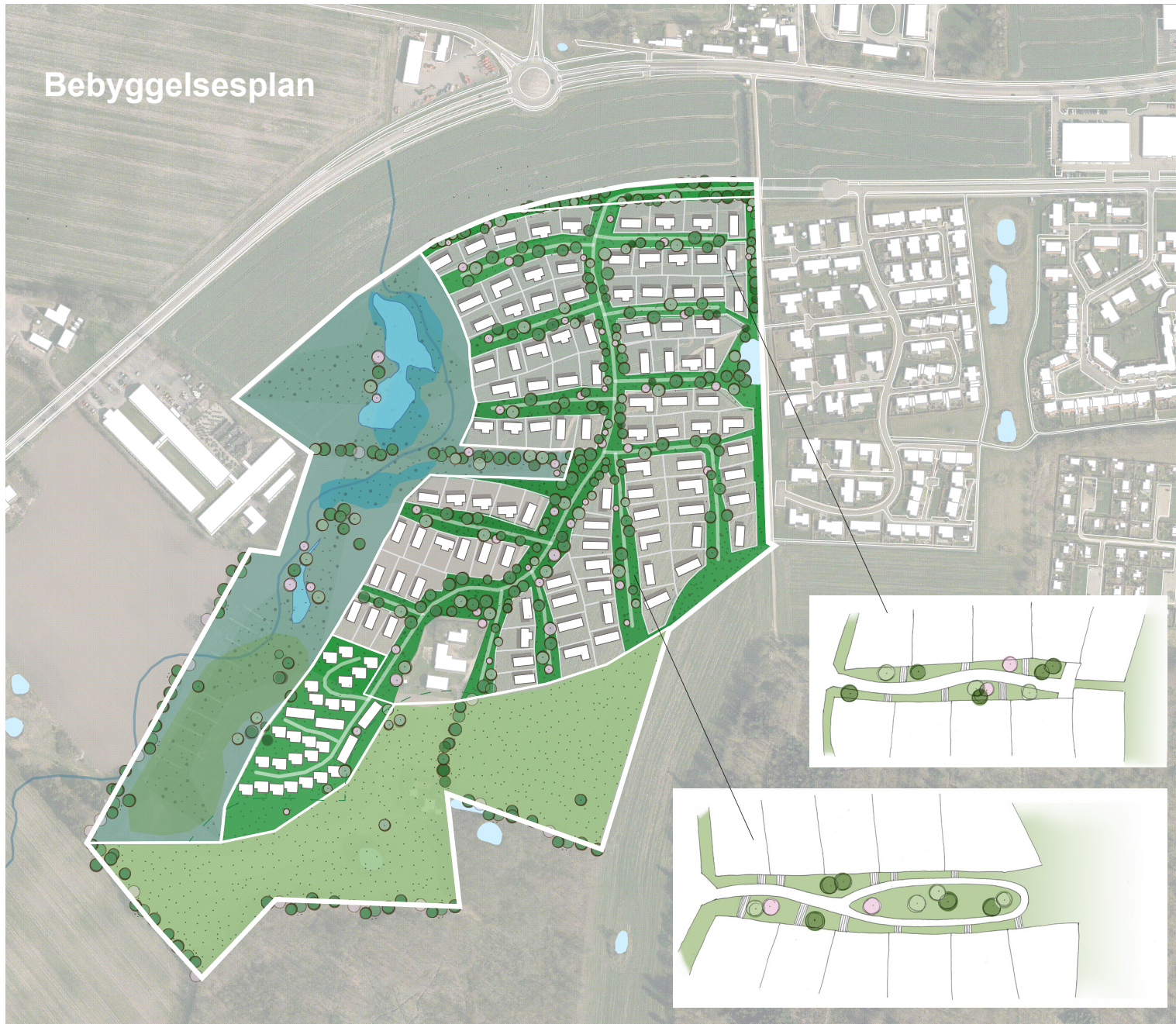
Ankomsten til lokalplanområdet vil ske fra en forlængelse af Fuglsang Allé i lokalplanområdets nordøstlige del. Fra Fuglsang Allé vil en stamvej slynge sig fra nord mod sydvest gennem lokalplanområdet. Fra Stamvejen forgrenes boligveje i øst, vest og sydlig retning. Vejene i området vil komme til at fremstå med et udpræget grønt præg, hvor de belagte arealer nedtones ift. græsbelagte arealer, og hvor træplantninger øger kvaliteten af den rumlige oplevelse i bebyggelsen og samtidig sikrer og understreger sammenhængen med det omgivende landskab. Vejudlæggene indrettes og forarbejdes så der fysisk og visuelt sikres lav hastighed og høj sikkerhed for alle aldre og trafikarter.



Områdets anvendelse og disponering.







Boligvængerne indrettes dels med dobbelttrættet, dels med ensrettet trafik, og skal udformes som multifunktionelle rum med mulighed for ophold, leg og evt. regnvandshåndtering mm. og etableres så det har karakter af samlet opholdsareal. Parkering skal, i parcelhusbebyggelsen, fortrinsvis anlægges på egen grund, mens der i rækkehusbebyggelsen kan etableres fælles parkeringsarealer.

### Udstykning

Delområde 1a udstykkes til parcelhuse med grundstørrelser på min. 700 m<sup>2</sup>. Delområde 1b kan udstykkes til enten parcelhuse som i delområde 1a, eller det kan udstykkes til tæt-lav bebyggelse i form af eksempelvis række-, klynge- eller dobbelthuse med grundstørrelser på min. 400 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen har med sine bestemmelser til hensigt at sikre en tilpasning af bebyggelsen til det omgivende landskab, og eksisterende nabobebyggelse, hvorfor de østligste, vestligste og sydligste grunde, som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, kun må bebygges i ét plan. De øvrige dele af udstykningen må bebygges i op til 2 plan. Inden for delområderne 1a og 1b må der opføres åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse, og inden for delområde 1b må der desuden opføres tæt-lav bebyggelse i form af eksempelvis rækkehuse. Det er samtidig hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet, både i udformning, arkitektur og materialevalg. Derfor er der i lokalplanen indskrevet bestemmelser omkring materialer. Ønsket er at opnå en harmonisk og imødekommende bebyggelse, der i videst muligt omfang er tilpasset landskabet.

### Terrænregulering

Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således at den landskabelige helhed og det naturlige terræn bevares. 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.

### Grundejerforening

Udstykkes området skal der stiftes en grundejerforening når Byrådet forlanger det, eller senest når halvdelen af grundene er solgt. Grundejerforeningen skal bl.a. forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier og grønne områder. Hvis der inden for delområde 1b opføres tæt-lav bebyggelse, stiftes en grundejerforening for tæt-lav bebyggelsen særskilt.





# Anden planlægning

## Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

### Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne 3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder, 3.5.1 Retningslinje for Bevaringsværdige landskaber, 3.5.2 Retningslinje for større uforstyrrede landskaber og F7.2.2. Klimatilpasset planlægning.

3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

*I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det. Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.*

3.5.1 Retningslinje for Bevaringsværdige landskaber

*De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt. For bevaringsværdige landskaber skal der ved etablering af større byg-*

*geri og større anlæg uden for de udpegede områder tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder.*

3.5.2 Retningslinje for større uforstyrrede landskaber

*De større uforstyrrede landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, så områdernes karakter af uforstyrrelse ikke påvirkes.*

F7.2.2. Klimatilpasset planlægning

*Hvor kortlægningen viser risiko for, at der kan ske skader på ejendomme, mennesker eller miljø som følge af klimaforandringerne, skal klimatilpasning indarbejdes i nye arealudlæg, byggerier, infrastrukturprojekter m.v. Tekniske løsninger til klimatilpasning skal, så vidt muligt, sammentænkes med natur- og rekreative områder samt byrum, så vandet udnyttes rekreativt. Klimatilpasning skal ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse på både eget og tilstødende arealer.*

Med lokalplanen realiseres en økologisk forbindelse gennem området i form af et ca. 100 m rekreativt bælte, som dels anvendes til håndtering af overfladevand og dels til etablering af et vådområde.

I lokalplanen friholdes de arealer, som er udpeget som bevaringsværdige landskaber og større uforstyrrede landskaber, for bebyggelse og anlæg.

### Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for følgende rammeområder:

V.B.5 – Boligområde, Skovkrogen og Stoustrup Skovvej som udlæg-



ger området til boligområde, bestående af åben-lav og tæt-lav boliger. Rammeområdet giver mulighed for boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav boliger og hvor målet er at understøtte mangfoldighed i områdets boligbebyggelse, herunder gennem variation i facadeudtryk, tagkonstruktioner, materiale- og farvevalg, men med respekt for god arkitektur.

V.L.1 – Landområde ved Hannerup Enge og Erritsø Mose som udlægger området til landområde. Landområdet skal ifølge kommuneplanen anvendes som naturområde med rekreative formål. Dette rammeområde anvendelse skal fastholdes i overensstemmelse med naturplanen, dvs. anvendes som naturområde med rekreative formål.

V.C.1 - Aflastningscenter Vejlevej, Vestcentret som udlægger området til centerområde, aflastningscenter. Indenfor området kan der etableres butikker, offentlig og privat service og området kan anvendes til virksomheder, som kun giver ringe eller middel påvirkning af omgivelserne, dvs. virksomhedsklasse 1-3, f.eks. større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt kontorerhverv, restauranter og lignende funktioner.

Lokalplanforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, herunder også Trekantområdets fælles kommuneplan.

### Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter.

### Andre kommunale planer og strategier

#### Byrådets Vision for Fredericia 2020

I visionen peger byrådet på øget bosætning som et vigtigt indsatsområde for Fredericia Kommune. Byrådet ønsker flere aktive borgere i

kommunen, der bidrager til fællesskabet og den fælles velfærd.

#### Bosætningsstrategi

Fredericia Kommunes Vision 2020 er udmøntet i Bosætningsstrategi 2016-2020. Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme den stigende efterspørgsel på boliggrunde i Fredericia Kommune, der har en attraktiv placering i forhold til tæthed til natur, infrastruktur, indkøb og lign.

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

I den kystnære zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. Derfor skal funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt. De særlige beskyttelsesområder og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg. Bygninger og anlæg herunder landbrugsbygninger, der tillades opført uden tilknytning til eksisterende bygninger, skal indpasses i landskabet eller afskærmes af beplantning i nødvendigt omfang under hensyn til værdierne i det omgivende landskab.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 2,6 km fra kysten 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, sydflagermus, vandflagermus og dværgflagermus.

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 størstedelen af arealet i dag fremstår som dyrkede marker. Arealerne, som i planen er reserverede til erstatningsnatur og vandhåndtering, kan potentielt give mulighed for at flere af arterne fremover vil kunne finde egnede levesteder.

## 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 ikke prioriteret højt ift. en indsats på klimaområdet.

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.

## Klimatilpasning

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser der friholdes de lavest liggende områder for bebyggelse, og der udlægges et større sammenhængende areal til opsamling af overfladevand fra bebyggelsen. Årsagen hertil er, at der indenfor lokalplanområdet er udpeget et større bluespot, som indikerer lavtliggende arealer, hvor der kan opstå vand på terræn ved kraftige nedbørshændelser. Desuden er der indenfor lokalplanområdet zoner, hvor der er højtstående grundvand 10-40 cm under terræn i områderne langs vandløbet. Lavningskortet viser, at der kan opstå oversvømmelser langs vandløbet, specielt i den nordvestlige del af lokalplanområdet. Der er desuden kendskab til oversvømmelser op mod det tilstødende boligområde ved Skovkrogen.

Lokalplanområdet er ikke kortlagt for regn hændelser, der indebærer vand på terræn, men tilstødende områder i Fuglsang Øst er påvirket og kan påvirkes yderligere i fremtiden med potentiel oversvømmelse ved en 5 års hændelse eller derover, fremskrevet til klimaforhold i 2050.

Der er forud for udarbejdelsen af lokalplanen foretaget undersøgelser og beregninger til indikation for, hvor store arealer der er behov for at reservere til opsamling af overfladevand.

Med lokalplanen reserveres der areal til etablering af regnvandsbassin. Regnvandsbassinet skal etableres som beskrevet i retningslinjerne i Fredericia Kommunes Spildevandsplan og Vejledning til etablering og renovering af regnvandsbassiner i Fredericia Kommune. Der skal sikres vejadgang til servicering af anlægget.

## Bæredygtighed

De planlagte tiltag i form af klimatilpasning, etablering af vådområde/ mose og et større anlæg til håndtering af overfladevand, giver mulighed for at skabe merværdi til både lokalplanområdet og de





omkringliggende områder. Disse arealer, sammen med de tilgrænsende skove, vil indgå i større sammenhængende grønne områder og bidrage til en større biologisk mangfoldighed med stor rekreativ værdi og gode muligheder for friluftsliv.

### Landskab

I den sydligste del af lokalplanområdet er et område registreret som bevaringsværdigt landskab. Desuden grænser lokalplanområdet op til skovområder mod syd, der er registreret som særlig værdifuld natur. Bevaringsværdige landskaber er områder, der er udpeget for at beskytte f.eks. synlige geologiske formationer, særlige udsigtsforhold, kulturhistoriske spor eller særlige karakteristiske landskabstræk.

Området præges af tilstedeværelsen af Fuglsang Skov og har et markant og ubrudt skovbryn mod syd. Området har en forholdsvis åben landskabskarakter med få karaktergivende elementer. Centralt i området ses et øst-vest gående hegn der markerer et jorddige. Lokalplanen afgrænses af markante diger/levende hegn mod vest og syd. Hegnene definerer en stram afgrænsning af området. Der er ingen tekniske anlæg i området eller i tilknytning dertil.

Området fremstår i dag som et intensivt dyrket landbrugsområde i middel til stor skala, karakteriseret af to solitært beliggende ejendomme mod syd. Der er ingen visuel kontakt til kysten.

Området får landskabelig værdi fra skovbrynet ind mod Fuglsang Skov samt de levende hegn centralt i området og mod vest. For at udnytte denne værdi positivt i en kommende bebyggelsesplan, indlægges en respektafstand til hhv. levende hegn og skovbryn.



## 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 ligger i umiddelbar nærhed af Vejlevej og Skærbækvej og kan derfor blive påvirket af støj fra disse veje.

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

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra Vejlevej og Skærbækvej med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken. Der er foretaget beregninger af støj fra trafikken på den kommende Fuglsang Allé, Skærbækvej og Vejlevej. Støjberegningerne viser, at med en ÅDT på 2500 for Fuglsang Allé og ÅDT på ca. 9000 for Skærbækvej, vil Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB for opholdsarealer i boligområder, være overholdt i lokalplanområdet.

Vurderingen viser således, 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.

### Støj fra centerområde

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et område, der i kommunenplan 2017-2025 er udlagt til centerområde med mulighed for bl.a.

butikker, erhvervsvirksomheder, større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed mm. Ved en fremtidig planlægning for centerområdet skal det sikres, at boligområdet ikke bliver påvirket af støj i et omfang, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## Tekniske anlæg og forsyning

### Vand

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

### Varme

Lokalplanområdet udlægges til kollektiv varmforsyning. Området ligger udenfor men lige op til eksisterende fjernvarmeområde. Der vil således være tale om udvidelse af forsyningsområdet for fjernvarme. Etablering af kollektiv varmforsyning af lokalplanområdet forudsætter, at kommunen godkender projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Området er i Fredericia Kommunes Spildevandsplan udlagt som planområde. Den praktiske håndtering af spildevand og regnvand skal fastlægges (i samarbejde med Fredericia Spildevand og Energi A/S)

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

#### 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.

### 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.

I lokalplanområdets sydvestlige del har VejleMuseerne i januar 2017 foretaget en forundersøgelse i en mindre del af området til håndtering af overfladevand. Der blev ikke ved den lejlighed gjort fund af væsentlige fortidsminder.

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.

Det er VejleMuseernes vurdering, at der flere steder i lokalplanområdet, specielt i området til boligformål, er en sådan landskabsform, at det kan forudses, at der kan være forhistorisk bebyggelse.

Det er VejleMuseernes anbefaling, at der forud for byggemodning af lokalplanområdet foretages en arkæologisk forundersøgelse efter reglerne i museumslovens § 26 for at afklare, om der i området findes hidtil ukendte fortidsminder.

Der er på forhånd kendskab til et enkelt fortidsminde i form af en overpløjet gravhøj registreret ved Nationalmuseets berejsning i 1916. Højen, som er stærkt nedpløjet og svær at erkende, er vist på kortbilag 3.1 – Eksisterende forhold. Højen bør friholdes for anlægsarbejder og bevares for eftertiden.

### Beskyttet dige

Inden for den del af lokalplanområdet, der overføres til byzone, er registreret et dige, som er beskyttet jf. Museumslovens § 29 a.

Der må ikke ske brud på diget. Sten, jord og rødder må ikke fjernes fra diget, ligesom der ikke må ske terrænreguleringer nærmere end 15 meter mod diget. Der må ske nedskæring af eksisterende beplantning, der ikke er udpeget som bevaringsværdig. Der må ikke nyplantes på diget.

Brud på diget kan muligvis blive nødvendigt ifm. håndtering af overfladevand, hvilket vil kræve tilladelse fra Fredericia Kommune. Når arealet overføres til byzone er diget ikke længere beskyttet jf. Museumsloven men alene af lokalplanens bestemmelser.

### Natur

#### Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er iht. Naturbeskyttelseslovens § 17 delvist omfattet af en 300 m skovbyggelinje langs med skoven syd for lokalplanområdet. Skovbyggelinjen har bl.a. til formål "at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet". Skovbyggelinjen er delvist op-



hævet uden for lokalplanområdet. Miljøstyrelsen vil blive anmodet om at ophæve/ reducere skovbyggelinjen i forbindelse med lokalplanlægningen. Hvis Miljøstyrelsen ikke ophæver/ reducerer skovbyggelinjen i forbindelse med lokalplanlægningen, vil opførelse af bebyggelse inden for skovbyggelinjen i stedet forudsætte, at Fredericia Kommune meddeler dispensation iht. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

#### Beskyttet natur

Inden for lokalplanområdet er der registreret to søer, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Beskyttelsen medfører, at der ikke må etableres anlæg eller bebyggelse, der kan medføre en ændring i tilstanden i de beskyttede søer. Ændringer i søernes tilstand kræver tilladelse fra Fredericia Kommune.

#### Vandløb

Gennem lokalplanområdets østlige del løber et kommunalt rørlagt vandløb, som ikke er § 3 beskyttet. Når vandløbet som planlagt genåbnes på hele strækningen kan beskyttelse blive aktuel.

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske regulering af vandløb, etableres broer, ske rørlægning, ændres beplantninger, fældes træer mv. ved vandløb i området, før Fredericia kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

#### **Landbrug**

Der er landbrugspligt på matrikel nr. 1cz, 1dg, 2c, 3d, 3e, 3g, 4c og 4s alle Stoustrup, Fredericia jorde. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til de formål lokalplanen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning og/eller ændret anvendelse jf. lokalplanens bestemmel-

ser. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

#### **Jordforurening**

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet ligger i landzone og dermed ikke omfattet af områdeklassificering. Det forventes at området kan fritages for analyser, muligvis på nær de eksisterende ejendomme.

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.

Den til enhver tid gældende kortlægning efter Jordforureningsloven kan ses på Fredericia Kommunes hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

#### 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.

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

## Ekspropriation

Planlovens § 47 gør det muligt for byrådet at ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, eksempelvis lejekontrakter, hvis der foreligger en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan og hvis der er afsat økonomi til projektet.

Formålet med en ekspropriation skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis virkeliggørelse af lokalplanen kan opnås med en frivillig aftale med den berørte lodsejer, eller hvis lodsejeren eller nogen, lodsejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der ikke eksproprieres.

Derudover er det en betingelse for ekspropriation, at der skal være et aktuelt behov for realisering af lokalplanen. Ved ekspropriation skal der foretages en afvejning mellem de almene samfundsinteresser og tyngden af disse, i forhold til indgrebets betydning for ejeren af den ejendom, der skal eksproprieres.

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





# Miljøvurdering

”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. På baggrund af denne har Fredericia Kommune afgjort, at der skal udarbejdes en miljørapport fordi planen vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt. I forbindelse med screeningen og scoping er berørte myndigheder blevet hørt. Vejle-museerne har i den forbindelse gjort opmærksom på, at der inden for lokalplanområdet befinder sig en overpløjet gravhøj, som skal friholdes for bebyggelse og anlæg.

I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet i relation til nedenstående parametre, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Der er gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

- Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna
- Befolkning og menneskers sundhed
- Jordbund
- Vand
- Luft
- Klima
- Materielle goder
- Landskab

- Kulturarv
- Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme periode som forslag til lokalplanen.

## Ikke-teknisk resumé

Som et led i udviklingen af boligområder i den vestlige del af Fredericia Kommune, har kommunen udarbejdet et forslag til lokalplan nr. 343 boligområde Fuglsang Vest.

Lokalplanens bestemmelser skal skabe rammerne for et attraktivt boligområde med god, funktionel vejbetjening og sikre muligheden for at opleve de landskabelige sammenhænge og værdier i området bl.a. ved en bevidst bearbejdning af sammenhængen mellem bebyggelsen og det åbne land. Planen tilstræber at integrere realisering af økologiske spredningsveje, etablering af natur- og grønne friarealer samt tiltag til klimatilpasning mhp. at reducere risiko for oversvømmelser forårsaget af kraftig nedbør. Desuden skal planen give sikkerhed for virksomheders/servicefunktioners fremtidige vilkår på tilstødende arealer, som er udlagt til centerfunktion i kommuneplanen.

Lokalplanen skal skabe rammer for udvikling af kommuneplanrammerne V.B.5 og dele af V.C.1 og V.L.1. Lokalplanforslaget udlægger fem delområder:

- Delområde 1a udlægges til åben-lav boligområde.
- Delområde 1b udlægges til åben-lav og tæt-lav boligområde.
- Delområde 2 udlægges til natur og areal til håndtering af regnvand og overfladevand.
- Delområde 3 udlægges til grønt areal hvor der kan etableres støjvold. *(Delområde 3 er revideret til kun at omfatte vejudlæg og læhegnsbepantning)*
- Delområde 4 udlægges til rekreativ anvendelse.



Forslaget til lokalplan er miljøvurderet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer for udvalgte miljøpåvirkninger. Der har ikke været behandlet alternative planforslag i lokalplanprocessen og der vurderes ikke at være behov for etablering af særskilt overvågning i forhold til vedtagelse af lokalplanen.

Følgende miljøparametre er medtaget i miljøvurderingen:

- Landskab
- Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna
- Befolkning og menneskers sundhed (luft og støj) samt materielle goder
- Kulturarv og arkæologi
- Jordbund og grundvand
- Overfladevand og klima
- Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer

#### Landskab

Den sydligste del af lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab og er desuden en del af et større uforstyrret landskab. Området er udlagt til landbrugsformål. Området præges af tilstedeværelsen af Fuglsang Skov og har mod syd et markant og ubrudt skovbryn. Området har en forholdsvis åben landskabskarakter med få karaktergivende elementer. Centralt i området ses et øst-vest gående hegn der markerer et jorddige. Lokalplanområdet afgrænses af markante diger/levende hegn mod vest og syd. Hegnene definerer en stram afgrænsning af området. For at udnytte denne værdi positivt er der indlagt i disponeringen af lokalplanområdet en respektafstand til hhv. levende hegn og skovbryn.

I planen medtages bestemmelser om, at ny bebyggelse, af hensyn til bevaring af det karakterskabende skovbryn, ikke bebygges nærmere end 100 meter, mens ny bebyggelse ikke bør opføres nærmere de levende hegn end 10 – 20 meter. Planen indebærer desuden, at bebyggelse kan ske i maksimalt en å to etager.

Det vurderes, at disponeringen af lokalplanområdet i fem delområder tilgodeser hensyn til et værdifuldt landskab, og samtidig udnytter de landskabelige elementer til at tilgodese både hensyn til befolkning i form af et attraktivt boligområde, de landskabelige hensyn i forhold til afstand til skov og hegn, de naturmæssige hensyn og hensyn til klimatilpasning.

Lokalplanen vurderes at have en neutral påvirkning af landskabet.

#### Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

Lokalplanområdet ligger i dag som hovedsageligt landbrugsareal. Området er uden kendte forekomster af beskyttede, rødlistede eller sjældne arter. Området kan være levested for bilag IV arterne stor vandsalamander, vandflagermus, sydflagermus, dværgflagermus og markfirben.

Vedtagelse af lokalplanforslaget vil medføre at arealer udlagt til potentiel økologisk forbindelse skal justeres i kommuneplanen. I planen udlægges en bred grøn kile i nord-syd gående retning, som kan fungere som økologisk forbindelse idet den forbinder områderne nord for Vejlevej med skovområderne syd for lokalplanområdet.

Delområde 2 og 4 i lokalplanområdet udlægges til grønne friarealer og naturarealer med mulighed for arealer til håndtering af overfladevand. Dette giver mulighed for at udvikle denne del af lokalplanområdet med en strukturel variation, der kan danne grundlag for levesteder og sikre spredningsveje for områdets biodiversitet i form af insekter, padder, småfugle, mindre pattedyr knyttet til det åbne land samt rådyrbestanden i Stovstrup Skov.

Det vurderes, at den biologiske mangfoldighed ikke vil blive påvirket negativt af lokalplanen. Etablering af erstatningsnatur og grønne arealer til håndtering af overfladevand kan derimod medvirke til at der på sigt kan opstå større biologisk mangfoldighed på arealerne end i dag. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser, der sikrer, at der ikke



sker ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper. Dog vil den øgede brug af området i sig selv kunne indebære en mindre negativ påvirkning af naturtyperne.

Planens påvirkning på eventuelt forekommende bilag IV-arter vurderes at være neutral til positiv for stor vandsalamander og markfirben, mens der vurderes at være behov for særlig opmærksomhed på forekomsten af arter af flagermus ved nedrivning af bygninger og evt. fældning af gamle træer ved de eksisterende ejendomme.

Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke levevilkårene for de nævnte arter i negativ retning, da levestederne i forvejen må forventes at være begrænsede. Arealerne, som i planen er reserverede til erstatningsnatur og vandhåndtering, kan potentielt give mulighed for at flere af arterne fremover vil kunne finde egnede levesteder.

Samlet vurderes planens påvirkning af biologisk mangfoldighed (biodiversitet), potentiel økologisk forbindelse (spredningsveje) samt levesteder for dyr og planter at være neutral – positiv.

#### Befolkning, menneskers sundhed og materielle goder

Lokalplanen vurderes overordnet at have en neutral til positiv påvirkning på befolkningen, befolkningens sundhed mht. trafik, støj og luft samt materielle goder. Planen medfører, at der etableres et attraktivt boligområde i Fredericia Kommune, med adgang til grønne områder og naturarealer for lokalområdets indbyggere.

Realisering af lokalplanen vil medføre en begrænset øget trafik på vejnettet omkring lokalplanområdet, men det eksisterende vejnet vurderes at være tilstrækkeligt til at betjene området. Der vil være nærhed til offentlig transport og der vil være stiforbindelser til det øvrige stisystem ind mod Fredericia. Planmæssigt vil der på sigt være nærhed til centerfunktioner umiddelbart nordvest for lokalplanområdet.

Det vurderes, at opfyldelse af vejledende krav til luftkvalitet og støj ikke vil være problematisk i forbindelse med udlægning af arealet til boliger. Det vurderes, at der ikke skal etableres eller udbygges særlige tekniske anlæg, for at kunne betjene området og realisere planen.

#### Kulturarv og arkæologiske interesser

Lokalplanområdets kulturhistoriske og arkæologiske værdier omfatter bevaringsværdige diger og en overpløjet gravhøj. Gravhøjen ligger i et delområde, hvor der ikke etableres bebyggelse. Diger langs lokalplanområdets afgrænsning påvirkes heller ikke. Et centralt øst-vest orienteret dige kan blive gennembrudt i forbindelse med etablering af afvandingsløsninger og frilægning af vandløbet Himmerigshuse. De uberørte dele af dette dige sikres ved etablering af en respektafstand på 10 – 20 meter for bebyggelse. Desuden er der i delområdet for bebyggelse sandsynlighed for forekomst af arkæologiske fund, og derfor anbefaler museet, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse i dette område.

Det vurderes, at realisering af lokalplan 343 ikke vil medføre væsentlige negative påvirkninger på bevaringsværdige kulturhistoriske eller arkæologiske værdier i området.

#### Jordbund og grundvand

Lokalplanen vil indebære, at de nuværende landbrugsarealer omdannes til boligområde samt grønt friareal til rekreativ anvendelse og naturområde. Jordbunden i området udgøres af lerjord. Der er ikke konstateret jordforurening i området.

I tilknytning til byggemodning og bebyggelse af arealerne vil der ske terrænregulering og udgravning til fundamenter, ledninger, veje, regnvandsbassiner mv. Det vurderes, at lokalplanen ikke indebærer risiko for en væsentlig negativ påvirkning af jordbunden.



Lokalplanen ligger i et område hvor der ikke er særlige grundvandsinteresser og vandindvindingsinteresser. Lokalplanen vil ikke udlægge arealer til anvendelser der kan indebære en væsentlig risiko for jord og grundvandsforurening. Det vurderes at lokalplanen ikke indebærer en negativ påvirkning af grundvands-forekomster og vandindvindingsinteresser.

#### Overfladevand og klima

I området findes et rørlagt vandløb, fra Himmerigshuse til Sønderbygård, som afvander mod nord til Ullerup Bæk. Ullerup Bæk er målsat til God økologisk tilstand, men har en Ringe økologisk tilstand baseret på forekomst af smådyr (DVF1). Miljømålet for Ullerup Bæk nord for lokalplanområdet er således ikke opfyldt. Ullerup Bæk er i dag hydraulisk belastet og det vil derfor være nødvendigt at etablere håndtering af overfladevand lokalt i lokalplanområdet i overensstemmelse med kommuneplanens, spildevandsplanens og vandområdeplanens retningslinjer.

Ved realisering af lokalplan 343 vil det rørlagte vandløb frilægges og vil indgå i afvanding af området. Grundet jordbundsforholdene og anlæg af veje og bebyggelse i området vil mængden af overfladevand, der skal bortledes, blive øget med planens realisering. Ligeledes forventes en øget hyppighed af kraftige og længerevarende nedbørshændelser som følge af klimatiske forhold. I tilknytning til den forventede øgede mængde overfladevand skal det sikres, at der ikke sker en uacceptabel hydraulisk belastning af vandløbet. Der skal således etableres våde regnvandsbassiner, som dels vil reducere den hydrauliske belastning, dels øge stofomsætningen og fjernelse af kvælstof og fosfor inden regnvandet udledes til bækken. Desuden vil det være nødvendigt at etablere arealer, der kan oversvømmes i nedbørsrige perioder, sådan at den øgede mængde afledt overfladevand ikke medvirker til øget hydraulisk belastning af Ullerup Bæk.

Det vurderes, at realisering af lokalplanen kan gennemføres uden at hindre opfyldelsen af de fastlagte miljømål for vandløb og overfladevand. Afledning af overfladevand skal ske i henhold til kommuneplanens og spildevandsplanens retningslinjer samt etablering af våde regnvandsbassiner, sådan at der ikke forekommer en uacceptabel hydraulisk og næringsstof påvirkning af vandløbet.

Ved regulering af vandløbet fra Himmerigshuse til Sønderbygård skal der indhentes tilladelse ved kommunalbestyrelsen iht. vandløbsloven.

I forbindelse med Fredericia Kommunes klimatilpasningsplan vil Fredericia Kommune gøre en særlig indsats i oplandet til Ullerup Bæk. Det skyldes, at der i forbindelse med ekstreme regnskyl har været problemer med oversvømmelser ved Vejlevej og af Strandvejen. Det påtænkes, at etablere en eller flere permanente søer eller vådområder i området langs Ullerup Bæk. Indsatserne i oplandet til Ullerup Bæk vil blive gennemført under hensyntagen til de særlige naturinteresser i området og Ullerup Bæks høje målsætning på den øverste strækning.

Vedtagelse af lokalplan 343, med de tiltag og muligheder dette indebærer for at etablere regnvandsbassiner og arealer til opstuvning af vand i lokalplanområdet, er således i tråd med kommunens spildevandsplan og klimatilpasningsplan.

Det vurderes samlet, at lokalplanen, på trods af udfordringen med at planen vil indebære en øget mængde overfladevand der skal afledes, vil have en positiv påvirkning af overfladevand, idet planen udlægger et delområde til naturarealer og arealer til håndtering af regnvand. Derved etableres mulighed for at imødegå fortsat hydraulisk belastning af Ullerup Bæk og at reducere påvirkningen af bækken med næringsstoffer.





### Samspelet mellem påvirkningerne, afværgeforanstaltninger og overvågning

Med lokalplanen etableres mulighed for et meget stærkt positivt samspil mellem tiltag for etablering og genopretning af natur, realisering af biologiske spredningsveje, klimatilpasning i form af reguleret afledning af overfladevand, og dermed bidrag til reduktion af hændelser med vand på veje og i kældre, samt bevarelse og positiv udnyttelse af beskyttede naturtyper og kulturarv. Samtidig udnyttes terrænets naturlige fald og landskabets værdier aktivt til at skabe et attraktivt boligområde med muligheder for styrkelse af befolkningens (beboernes) sundhed og trivsel. Lokalplanen er desuden i god overensstemmelse med den øvrige og overordnede planlægning for Fredericia Kommune, herunder varetagelse af hensyn til etablering af centerfunktioner i området nord for lokalplanområdet samt sammenhæng med det eksisterende boligområde Fuglsang Øst og udnyttelsen af eksisterende infrastruktur i tilknytning til vejnet, stiforbindelser og forsyning.

Samlet vurderes lokalplan 343 med arealdisponeringen af området og rammerne for arealanvendelsen indenfor delområderne at være en bemærkelsesværdig helstøbt og fremsynet planlægning.

En realisering af lokalplan 343 vil ikke i sig selv have væsentlig negativ indvirkning på miljø og natur og ved miljøvurdering af planen er der ikke identificeret behov for at iværksætte særskilt overvågning i tilknytning til vedtagelse og realisering af planen.

### **Sammenfattende redegørelse**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), skal planmyndigheden foretage en miljøvurdering, hvis planforslaget antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor er der udarbejdet en miljørapport af lokalplanforslag 343 Boliger, Fuglsang Vest.

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 343 skal der således foreligge en sammenfattende redegørelse for hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, samt hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Lokalplan 343 fastlægger de fysiske rammer for områdets udformning og anvendelse til bolig og rekreative formål og muliggør hermed den videre udvikling af boligområder i den vestlige del af Fredericia ved Skovkrogen. Ud over boligområder udlægger planen et større grønt areal, som giver muligheder for ophold og friluftaktiviteter og sikrer naturinteresser og afvandingsinteresser i området.

Miljørapporten har medvirket til, at relevante problemstillinger er undersøgt. I planforslaget er der indarbejdet bestemmelser blandt andet om håndtering af overfladevand og anlæg til afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelser. De væsentligste problemstillinger i tilknytning til projektets hovedforslag og alternativer fremgår af miljørapportens afsnit om miljøpåvirkninger.

Den sammenfattende redegørelse skal indgå i grundlaget for den endelige politiske vedtagelse af planerne og miljørapporten.



### *Integrering af miljøhensyn*

Lokalplanen fastlægger de fysiske rammer for udformning og anvendelse af området til boligformål og rekreative formål.

Følgende miljøparametre er medtaget i miljøvurderingen:

- Landskab
- Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna
- Befolkning og menneskers sundhed (luft og støj) samt materielle goder
- Kulturarv og arkæologi
- Jordbund og grundvand
- Overfladevand og klima
- Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer

### *Miljørapportens og offentlighedsfasens betydning for planforslaget*

Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanen som følge af, at der er udarbejdet miljørapport. Der er heller ikke modtaget henvendelser, som Fredericia Kommune vurderer, giver anledning til yderligere undersøgelser eller til ændringer i lokalplanen.

### *Bemærkninger fra offentlighedsfasen*

Miljørapporten har været offentliggjort sammen med lokalplanforslaget i perioden 5. september til 1. november 2018. I høringsperioden er der indkommet henvendelser fra naboer, lodsejere og Banedanmark. De indkomne høringssvar er samlet og behandlet i et selvstændigt høringsnotat med forvaltningens vurdering. Høringsnotatet er vedlagt byrådets sagsbehandling som bilag. Der er indkommet bemærkninger hovedsagelig i forhold til lokalplanområdets afgrænsning, bevaring af læhegn og vejbetjening af lokalplanområdet.

### *Konklusion*

Fredericia Kommune vurderer, at lovgivningen er overholdt og finder ikke, at der i offentlighedsperioden er fremkommet bemærkninger, der medfører behov for at foretage yderligere vurderinger og undersø-

gelser. Høringssvarene har givet anledning til en mindre ændring af lokalplanens afgrænsning og bestemmelser om bevaring af et eksisterende læhegn.

*Hvordan er den vedtagne plan valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet?*

0-alternativet:

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 – 2029 udlagt til boligformål V.B.5 og landområde med rekreative formål V.L.1.

Hvis Lokalplan 343 ikke vedtages vil området, der i dag fortrinsvis udnyttes til landbrugsformål, kunne anvendes i overensstemmelse med den gældende kommuneplan efter forudgående lokalplanlægning. Der er ikke undersøgt alternative lokaliteter til placering af aktiviteterne beskrevet i lokalplanforslaget.

### *Overvågning*

En realisering af lokalplan 343 vil ikke i sig selv have væsentlig negativ indvirkning på miljø og natur og ved miljøvurdering af planen er der ikke identificeret behov for at iværksætte særskilt overvågning i tilknytning til vedtagelse og realisering af planen.

Ved byggesagsbehandlingen påser Fredericia Kommune, at lovgivningen og planlægningen bliver overholdt ved etablering af ny bebyggelse og anlæg. Herunder bl.a. vejlov, miljøbeskyttelseslov, jordforureningslov og planlov. Det er vurderet, at der ikke er behov for at etablere et overvågningsprogram for denne plan.

I forbindelse med byggemodning og etablering af boliger inden for området vil støvende og støvende aktiviteter i anlægsfasen blive håndteret i forbindelse med bygherres anmeldelse af midlertidige aktiviteter.



# Bestemmelser

Lokalplan 343 Boliger, Fuglsang Vest

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervsministeriets 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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål, naturområde samt rekreative formål
- at give mulighed for realiseringen af et nyt attraktivt bosætningsområde med direkte adgang til naturoplevelser
- at sikre muligheden for at opleve de landskabelige sammenhænge og værdier i området bl.a. ved en bevidst bearbejdning af overgangene mellem bebyggelsen og det omgivende landskab
- at sikre sammenhængen til det omgivende landskab ved at trække landskabelige elementer ind i bebyggelsen bl.a. ved at areaerne inden for vejudlæggene gives et overvejende grønt præg
- at sikre åbning af vandløb og etablering af erstatningsnatur i form af vådområde/mose
- at sikre en klimatilpasset afvanding af området under hensyn til ejendomme, natur og kulturarv, herunder at udlægge arealer til håndtering af overfladevand og afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse
- at sikre at ny bebyggelse ikke opføres nærmere skovbrynet end 100 m.





## § 2 Område- og zonestatus

### *Afgrænsning*

#### § 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning, og omfatter jordstykkerne/ matrikelnumrene: 2c, 4c, 4h, 4s samt del af 1cz, 1dg, 3d, 3g, 3e og vejlitra 7000d alle Stoustrup, Fredericia jorde.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/ parceller, der efter 1. august 2018 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

### *Delområder*

#### § 2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1a, 1b, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 1 – Lokalplanafgrænsning.

### *Zoneforhold*

#### § 2.3

Lokalplanområdet ligger i landzone. Arealer beliggende inden for delområde 1a, 1b, 2, og 3 overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse. Arealer beliggende inden for delområde 4 forbliver i landzone.



## § 3 Områdets anvendelse

### Delområde 1a

#### § 3.1

Delområde 1a må kun anvendes til åben-lav boligformål i form af fritliggende énfamiliehuse. Der må ikke etableres vandrette lejligheds-skul. Boliger skal være helårsboliger.

#### § 3.2

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

### Delområde 1b

#### § 3.3

Delområde 1b 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 fællesfaciliteter. Boliger skal være helårsboliger.

### Delområde 2

#### § 3.4

Delområde 2 må kun anvendes til rekreative formål, til etablering af erstatningsnatur i form af vådområde/ mose og til anlæg til håndtering af overfladevand. Dette indebærer bl.a. at der kan udføres et vandløbsprojekt med fritlægning af et rørlagt vandløb og udlægges arealer, som kan oversvømmes i perioder med kraftig regn.

### Delområde 3

#### § 3.5

Delområde 3 må kun anvendes til vejformål med mulighed for etablering af læhegnsbeplantning.

*Note:*

*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.*



**Delområde 4****§ 3.6**

Delområde 4 må kun anvendes til naturområde med rekreative formål. Herved sikres afstand til skovbrynet, som vil give et frirum til rekreative oplevelser og som sikrer oplevelsen af landskabsrummet mellem naturområdet i delområde 2 og Stoustrup Skov syd for lokalplanområdet.

*Note:*

*Delområdet forbliver i landzone og reguleres efter landzonereglerne.*





## § 4 Udstykning

### Delområde 1a

#### § 4.1

Ingen grund til åben-lav må udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>. Ved beregning af grundstørrelser må fælles friarealer ikke medregnes.

#### § 4.2

Udstykning skal ske i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, og grunde må ikke placeres nærmere det beskyttede dige end 15 m.

Mtr. nr. 4c må yderligere udstykkes i grunde á min. 700 m<sup>2</sup>. Dette gælder kun for den del af matriklen beliggende inden for delområde 1a.

#### § 4.3

Tekniske anlæg må udstykkes separat.

### Delområde 1b

#### § 4.4

Ingen grund til åben-lav må udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>, og ingen grund til tæt-lav må udstykkes mindre end 400 m<sup>2</sup>. Ved udstykning til tæt-lav må ideelle andele af fælles parkerings- og friarealer inden for delområdet medregnes ved beregning af grundstørrelser.

#### § 4.5

Der må tillige ske udstykning af delområde 1b som helhed.

#### § 4.6

Tekniske anlæg må udstykkes separat.

### Delområde 2

#### § 4.7

Delområde 2 må udstykkes til tekniske anlæg, naturområde o.l.

#### Note:

Godkendelse af udstykninger kan ikke finde sted før et samlet vejprojekt for lokalplanområdet er godkendt. Etablering, drift og vedligehold af fællesarealer sikres ved tinglysning af en servitut herom i forbindelse med udstykningen.



## § 5 Vej, sti og parkering

### Veje

#### § 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en forlængelse af Fuglsang Allé i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

#### § 5.2

Der udlægges, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold, areal til følgende veje:

Stamvej min. 20 m bred.

Boligveje min. 10 m brede.

#### § 5.3

Vejudlæg skal fremstå beplantede og skal ved begrønning, i form af græsarealer, træplanter o.l., indrettes så der sikres en sammenhæng med det omkringliggende landskab. Omfanget af belagte arealer skal begrænses af hensyn til områdets grønne karakter og bebyggelsens fremtræden i landskabet.

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

Beplantning beskrives i § 9.

#### § 5.4

Stamvejen skal anlægges med fortov i den ene side adskilt fra kørebanelen med en min. 2 m bred græsabat.

#### § 5.5

Der må ikke etableres kørende adgang til stamvejen fra de tilgrænsende grunde.

#### Note:

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

#### Note:

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.



## § 5.6

Boligveje skal udformes til lav hastighed og som multifunktionelle rum til ophold, leg og regnvandshåndtering mm. og etableres med belægningstyper så det har karakter af opholdsareal.

Minimum 50% af arealet udlagt til boligvej skal anlægges så det fremstår tilsået/ tilplantet.

## § 5.7

Til hver ejendom må der anlægges maks. én overkørsel i en bredde af 3 m, evt. med mulighed for udvidelse til maks. 6 m. Der opfordres til at anvende græsarmering som en del af belægningen af hensyn til områdets grønne karakter.

## § 5.8

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

## § 5.9

Der skal etableres adgangsvej til betjening af regnvandsbassiner i en bredde af min. 5 m. Vejen skal anlægges i græsarmering eller lignende grøn belægning.

*Stier*

## § 5.10

Der udlægges i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, areal til følgende stier:

Hovedsti: min. 4 m

Rekreative stier: min. 4 m

Herudover kan etableres trampede, slåede eller grusbelagte stier i de rekreative områder.

*Parkering*

## § 5.11

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

## § 5.12

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres mindst 1½ p-plads pr. bolig. Min. 1 p-plads skal etableres i tilknytning til den enkelte bolig, mens øvrige parkeringspladser kan etableres som fællesparkering.





## § 6 Tekniske anlæg og forsyning

### § 6.1.

Nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

### § 6.2.

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

### § 6.3.

Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer. Lyskilder må, af hensyn til den naturnære beliggenhed og oplevelsen af mørket og nattehimlen, ikke være synlige fra luften.

### § 6.4.

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

### § 6.5.

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

### § 6.6.

Der skal etableres regnvandsbassiner med en placering i princippet som angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold. I tilknytning til bassinerne udlægges oversvømbare arealer som afværgeforanstaltning til sikring mod oversvømmelser.

### § 6.7.

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

#### Note:

*Krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning er betinget af, at Fredericia Kommune har godkendt eller efterfølgende godkender et varmforsyningsforslag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra forsyningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.*

#### Note:

*Eventuelle regnvandsbassiner skal udformes som beskrevet i "Vejledning til etablering af regnvandsbassiner i Fredericia Kommune". Regnvandsbassin skal have permanent vandspejl og kombineres med tørre arealer, som oversvømmes ved større regnhændelser.*



## § 6.8

Overfladevand fra f.eks. tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes på den enkelte grund. Befæstelsesgraden for lokalplanområdet er 35 %, hvilket fremgår af Fredericia kommunes spildevandsplan.



## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Omfang

#### § 7.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 ved anvendelse til åben-lav boliger.

*Note:*

*Jf. § 4.1 må fællesarealer ikke medregnes i bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse.*

#### § 7.2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 ved anvendelse til tæt-lav boliger. Grundens ideelle andel i fælles parkerings- og friarealer inden for delområde 1b må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

### Højde

#### § 7.3.

Åben-lav bebyggelse må opføres i hhv. 1 og op til 2 etager som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold. Tæt-lav bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage.

Mindre bygninger til udhusformål såsom eksempelvis carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, overdækninger og lign. må opføres i maksimalt 1 etage.

#### § 7.4.

Bebyggelse i 1 og 2 etager må opføres med en højde på maksimalt 6,7 m målt i forhold til eksisterende terræn. Bebyggelse i 1½ etage må opføres med en højde på maksimalt 8,5 m.

Mindre bygninger til udhusformål såsom eksempelvis carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, overdækninger og lign. må opføres med en højde på maksimalt 3 m målt i forhold til eksisterende terræn.



## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### *Facader*

#### § 8.1

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.

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

#### § 8.2

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

#### § 8.3

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

#### § 8.4

Til facadebeklædning må ikke benyttes spejlglas og lignende reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

#### § 8.5

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg 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.





### *Tage*

#### § 8.6

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.

#### § 8.7

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

#### § 8.8

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

#### § 8.9

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.



*Anlæg til indvinding af solenergi*

## § 8.10

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

## § 8.11

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.

## § 8.12

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.

## § 8.13

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

## § 8.14

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

### *Friarealer*

#### § 9.1

Ubebyggede fællesarealer i delområde 2 og 4 skal fremstå som åbne naturområder i form af naturgræs/eng og kun med spredt trævækst. I delområde 2 må etableres anlæg til håndtering af overfladevand og afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

#### § 9.2

Der skal etableres et min. 17.000 m<sup>2</sup> stort vådområde/ mose, i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold. Området omkring vådområdet må ikke beplantes. Vådområdet skal tinglyses som beskyttet natur.

#### § 9.3

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

### *Opholdsarealer*

#### § 9.4

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der anlægges opholdsarealer for bebyggelsens beboere. Opholdsarealet skal omfangsmæssigt svare til minimum 100% af etagearealet. Opholdsarealer skal placeres, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

#### *Note:*

*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.*



*Beplantning*

## § 9.5

Beplantning langs stamveje og boligveje skal bestå af træsorter i varierende størrelse og udtryk. Heraf skal minimum en tredjedel være træer, der i udvokset stand bliver min. 10 m høje. Stamvejen skal være tilplantet med et antal træer svarende til antallet af grunde inden for delområde 1a. Boligveje skal være tilplantet med et antal træer svarende til antallet af tilstødende grunde. Træer kan plantes fritstående og i grupper.

*Dige*

## § 9.6

Der må kun ske brud på diget, i det omfang det er nødvendigt for håndteringen af overfladevand. Sten, jord og rødder må ikke fjernes fra diget. Der må ske nedskæring af eksisterende beplantning, der ikke er udpeget som bevaringsværdig og der må ikke nyplantes på diget.





## Hegn

### § 9.7

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 min. 0,5 m inde på egen grund.

### § 9.8

I den nordligste del af lokalplanområdet etableres et 3-rækket læhegn som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Læhegnet etableres som angivet på illustrationen 1.1 Beplantningsplan - princip for etablering af læhegn på denne side.

### § 9.9

Det eksisterende læhegn langs Stoustrup Skovvej skal bevares, og der må plantes yderligere læhegnsbeplantning mellem bebyggelsen og lokalplanområdets østlige afgrænsning i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

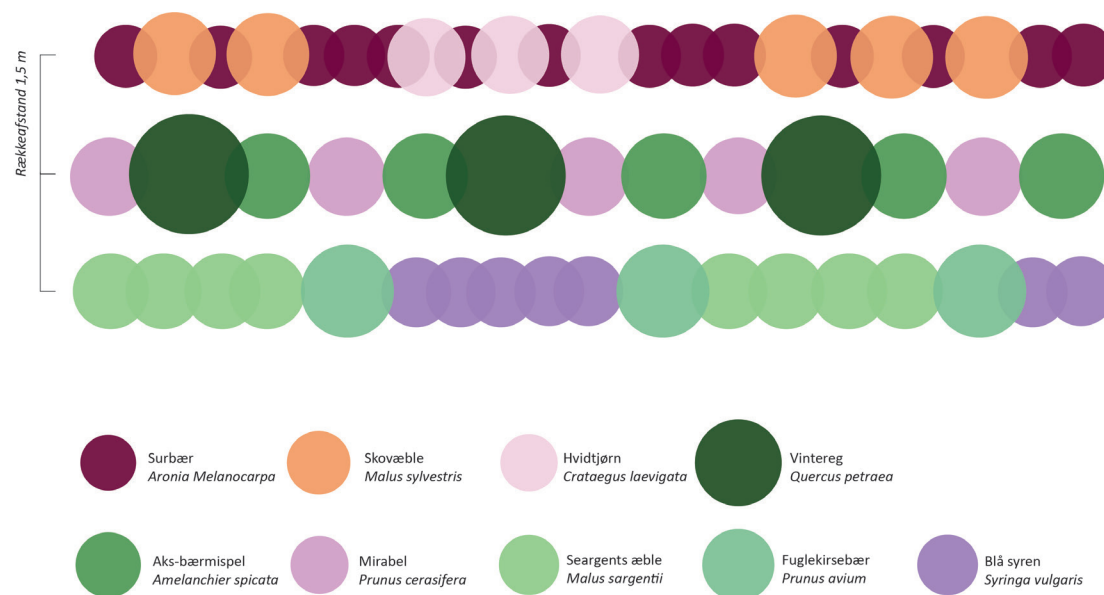


Illustration 1.1  
Beplantningsplan - princip for etablering af læhegn.



## § 10 Terrænregulering

### § 10.1

Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således at den landskabelige helhed og det naturlige terræn bevares.

Derfor må der 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 terrænregulering i forbindelse med etablering af overkørsler, tilslutning til veje, samt etablering af regnvandsbassiner. Terrænregulering skal udformes som naturlige skrånninger med en maks. hældning på 1:4.

Terrænreguleringer må ikke ændre på overfladevandets naturlige afstrømning og må ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealer.

### § 10.2

Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere diget end 15 meter.

*Note:*

*Både i forbindelse med og efter byggemodning skal der, hvis der terrænreguleres nærmere vejskel end 3 m, søges tilladelse hos vejmyndigheden.*



## § 11 Forudsætning for ibrugtagning

### § 11.1.

Ny 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.
- Anlæg til afværgestiltninger til sikring mod oversvømmelser er etableret. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.
- Tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

*Note:*

*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.*

*Note:*

*Krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning er betinget af, at Fredericia Kommune har godkendt eller efterfølgende godkender et varmforsyningsfor-slag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra forsy-ningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.*



## § 12 Grundejerforening

### § 12.1

Ved udstykning af området skal der stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme beliggende i den del af lokalplanområdet, der overføres til byzone. Grundejerforeningen skal stiftes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt.

Såfremt delområde 1b udstykkes til tæt-lav bebyggelse skal der stiftes en grundejerforening særskilt for dette område. Grundejerforeningen skal stiftes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt.

### § 12.2

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Fredericia Kommune, optage medlemmer fra naboområdet.

### § 12.3

Såfremt der etableres én fælles grundejerforening for delområde 1a og 1b skal denne grundejerforening vederlagsfrit tage skøde på og vedligeholde lokalplanrådets fællesarealer.

Såfremt der etableres mere end én grundejerforening, skal grundejerforeningerne i fællesskab vederlagsfrit tage skøde på og vedligeholde lokalplanrådets fællesarealer. Fordelingen af omkostninger skal ske på baggrund af en fordelingsnøgle baseret på antal boliger. Dvs. at alle boliger, om tæt-lav eller åbent-lav betaler samme andel til vedligehold.

Grundejerforeningerne skal vedligeholde lokalplanrådets veje og stier, såfremt disse udlægges som private fællesveje og stier. Grundejerforeningerne overtager således alle forpligtigelser der efter privatvejsloven er pålagt de tilgrænsende lodsejere.

Udstykkes delområde 1b ikke, påhviler skøde- og vedligeholdelsesforpligtelserne grundejer/udlejer.

### § 12.4

Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen har den, der udvikler arealet, pligt til at vedligeholde grønne arealer samt veje, stier og fortove mm.



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





# Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd

29. april 2019

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden

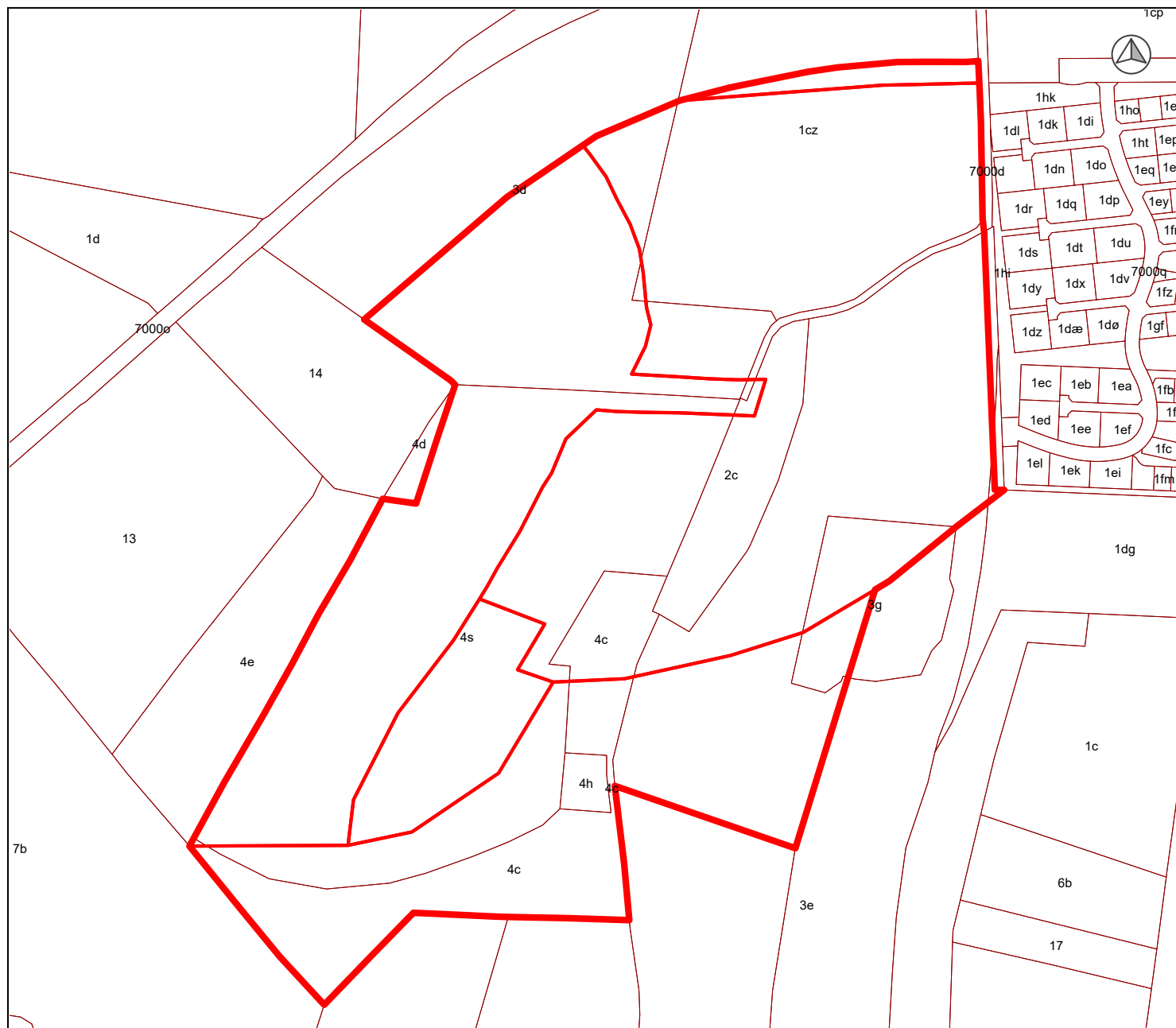
5. september 2018 - 31. oktober 2018  
og igen i perioden 21. januar 2019 - 18. marts 2019

Den endelige lokalplan er offentliggjort  
3. maj 2019








# KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune



# KORTBILAG 2 - Luftfoto



## SIGNATURFORKLARING



Lokalplanafgrensning



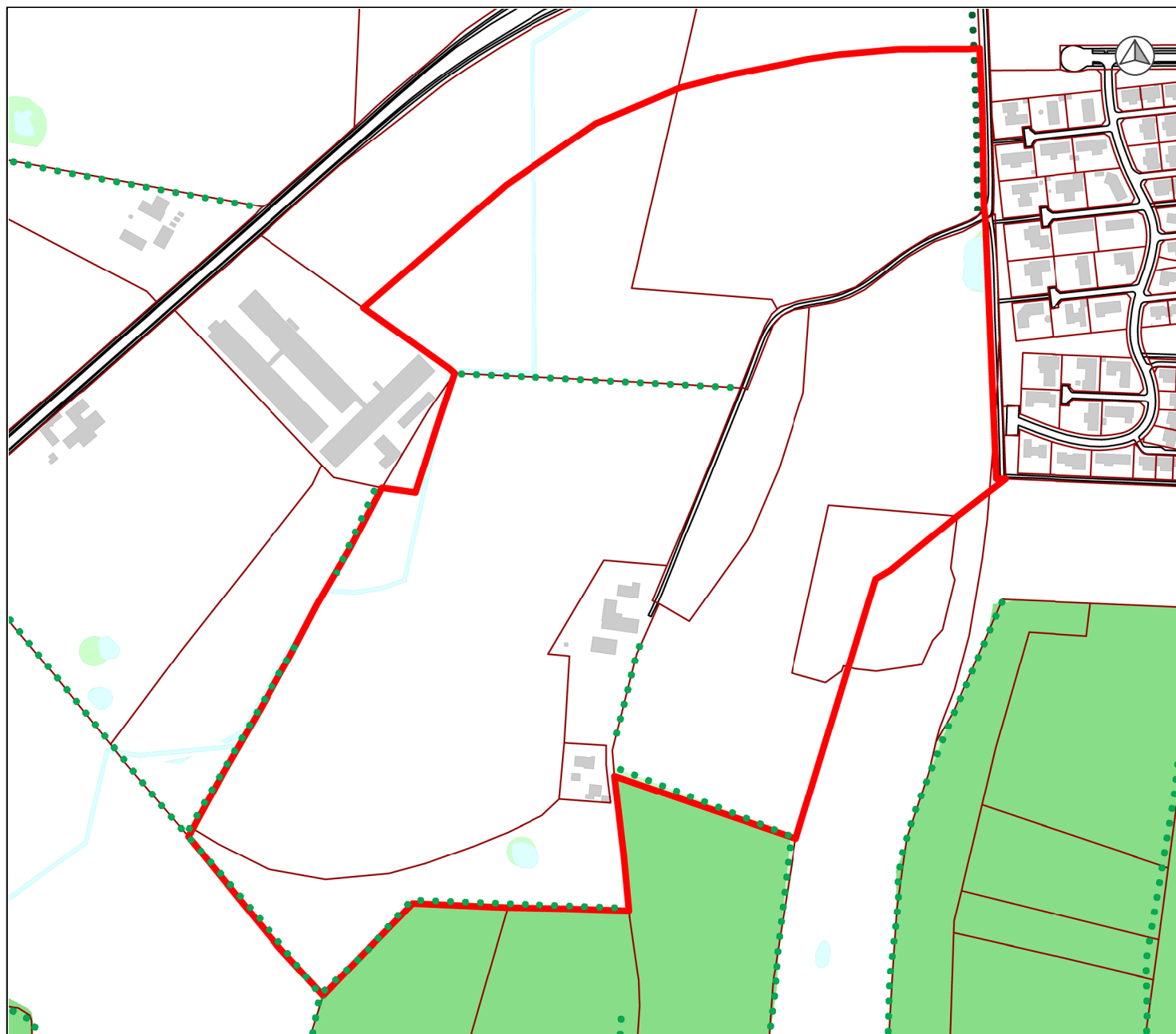
Delområder



Fredericia Kommune



## KORTBILAG 3.1 - Eksisterende forhold



## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelafgrsning
-  Bygning
-  Sø
-  Skov
-  Vandløb - rørlagt
-  Beskyttede sten- og jorddiger
-  Eksisterende læhegn
-  Veje

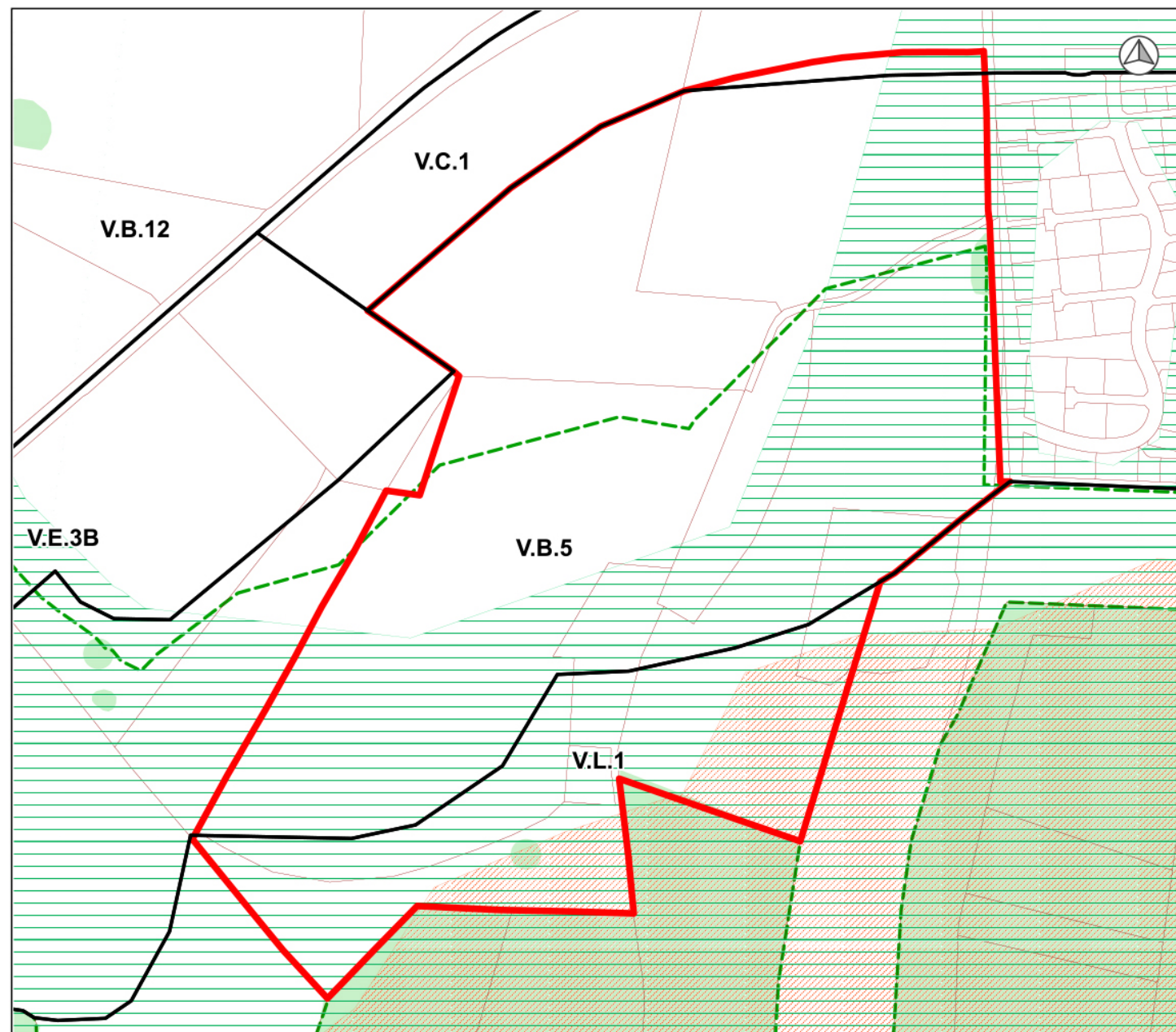
Lokalplan 343 Boliger, Fuglsang Vest

Fredericia Kommune





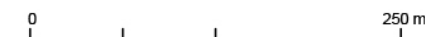
# KORTBILAG 3.2 - Eksisterende administrative grænser



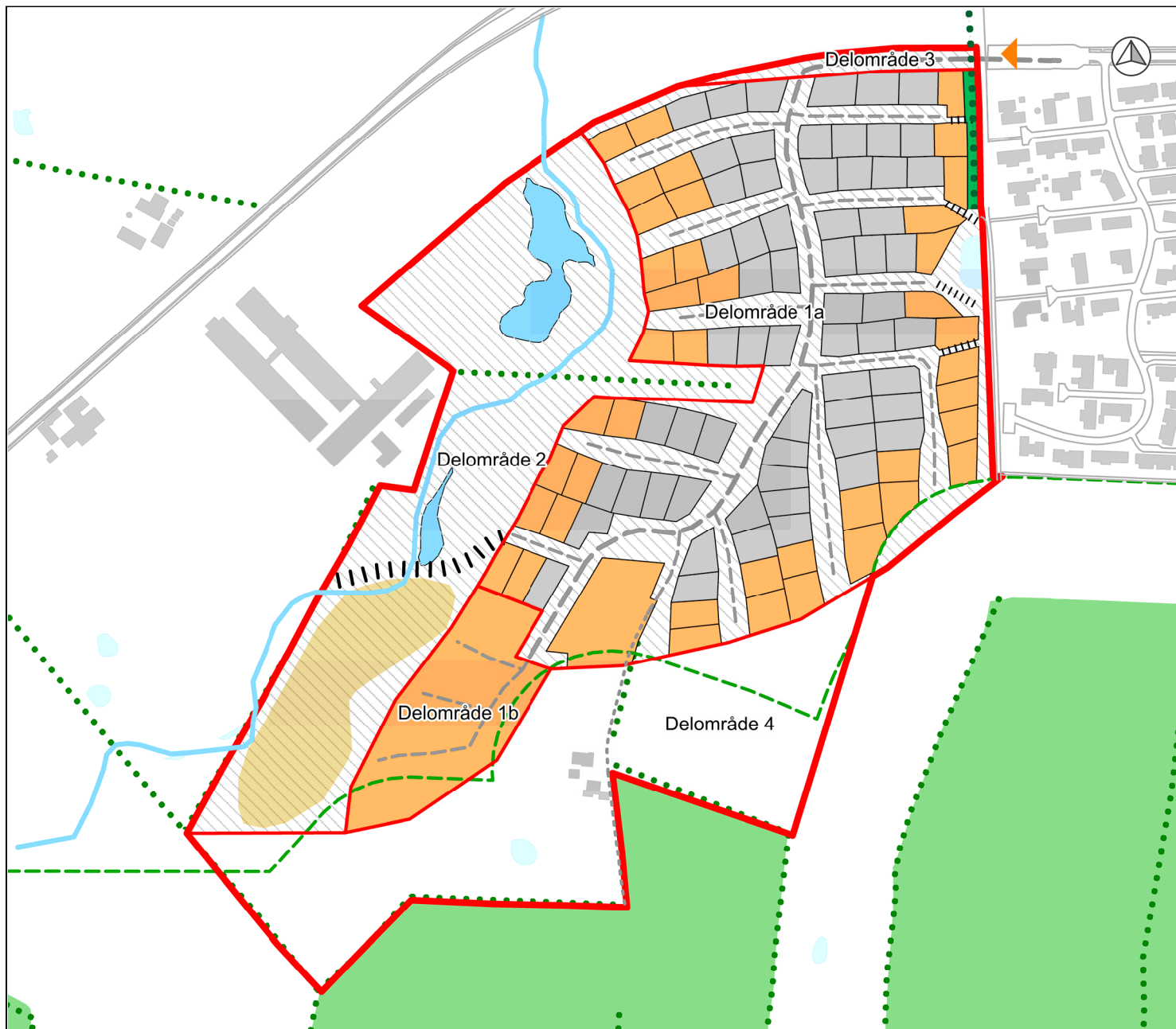
## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning
-  Kommuneplanrammer
-  Bevaringsværdige landskaber
-  Potentielle økologiske forbindelser
-  Skovbyggelinjer
-  Naturbeskyttelsesområder

Fredericia Kommune



# KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



## SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafrænsning
- Delområder
- Fremtidig byzone
- Bebyggeshøjde max 1 etage
- Bebyggeshøjde max 2 etage
- ▲ Vejadgang
- Stamvej
- Boligvej
- Eksisterende mark-/skovvej
- Hovedsti
- Rekreativ sti
- Vådområde/Mose
- Regnvandsbassin
- Åbent vandløb
- Sø
- Sten- og jorddiger
- Revideret skovbyggelinje
- Eksisterende læhegn
- Plantebælte
- Skov

Fredericia Kommune





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

fredericia.dk  
kommunen@fredericia.dk  
tlf: 72 10 70 00