

Lokalplan LP370

Etageboliger ved Nørrebrogade



Endelig vedtagelse

Forslag offentliggjort 04.02.2020

I høring frem til 31.03.2020

Indholdsfortegnelse

Offentlig bekendtgørelse	1
Redegørelse	3
Lokalplanens formål og baggrund	4
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens hovedtræk	6
Anden planlægning	10
Anden lovgivning	16
Servitutter	19
Ekspropriation	20
Miljøvurdering	21
Bestemmelser	22
§1 Formål	23
§2 Område og zonestatus	24
§3 Anvendelse	25
§ 4 Udstykning	26
§5 Vej, sti og parkering	27
§6 Tekniske anlæg og forsyning	28
§7 Bebyggelsens omfang og placering	29

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	31
§ 9 Ubebyggede arealer	33
§ 10 Terrænregulering	35
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	36
§ 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	37
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	38
Vedtagelsespåtegning	40
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	41
Bilag 2 - Luftfoto	42
Bilag 3 - Eksisterende forhold	43
Bilag 4 - Fremtidige forhold	44

Offentlig bekendtgørelse

Denne lokalplan er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd den [XX. xxxxx 2020].

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden d. 4. februar 2020 - 31. marts 2020.

Vedtagelsen af lokalplanen er offentligt bekendtgjort den [X. xxxxx 202X] på Plandata.dk

Din mulighed

Det er muligt at klage over Byrådets vedtagelse af lokalplanen i op til 4 uger efter den offentlige bekendtgørelse dvs. den [\[X. xxxxx 202X\]](#).

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed eller over, at Byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over den endelige vedtagelse af lokalplanen kan du klage til Planklagenævnet. En klage indsendes ved anvendelse af digital selvbetjening via Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Du kan logge på med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen inden klagefristens udløb (ved midnat, den dato klagefristen udløber).

Når klagen sendes, betales et gebyr - med betalingskort - i Klageportalen. Klagegebyrets størrelse kan ses på nævnets hjemmeside.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du snarest, og inden klagefristens udløb, sende din klage med en begrundet anmodning til kommunen. Hvis du er fritaget for at bruge digital post af kommunen bedes du oplyse dette i din anmodning. Kommunen videresender herefter din anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning imødekommes. Du får besked direkte fra Planklagenævnet om din anmodning imødekommes.

Kommunens afgørelse kan også indbringes direkte for domstolene. Det skal ske inden 6 måneder efter offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af planen. Se mere om klage regler, herunder hvad der kan klages over, og hvem der kan klage, på Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus på www.naevneneshus.dk.

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en investor, som ønsker at udvikle området til boligformål.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre boliger i form af etagebyggeri i op til 5 etager. Planerne vil ændre anvendelsen af et areal fra erhvervsformål til boligformål.

Udnyttes etagehøjden på 5 etager fuldt ud, er det vigtigt at der opnås en variation i facadens opbygning og materialer, så byggeriet fremstår med et let, elegant og ikke for voluminøst udtryk. Ligeledes spiller placering og udformning af de grønne fri- og opholdsarealer en afgørende rolle, i forhold til at sikre den ønskede kvalitet. Derfor er der lagt vægt på netop disse parametre i udarbejdelsen af lokalplanen.

Lokalplanen fastlægger den overordnede placering og omfang af de kommende bebyggelser og anlæg i området, infrastruktur, adgang, samt grønne områder, opholds- og friarealer.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område der omfatter matrikelnummer 29k, Fredericia Kobbeljorder, Fredericia.

Lokalplanområdet er beliggende ved Nørrebrogade, Thrigesvej og Egumvej, i Fredericia Nord.

Lokalplanområdet afgrænses mod sydvest af Egumvej, mod nordvest af Thrigesvej, mod nordøst af Nørrebrogade og mod sydøst af en parkeringsplads. Den bymæssige kontekst, som lokalplanområdet indgår i, er meget blandet i både anvendelse og skala. Mod nord og vest er området præget af erhverv med overvejende store bygninger i form af haller og længere mod vest ligger rangerterræn i tilknytning til jernbanen. Mod syd er området præget af boligområde i form af etageboliger i op til tre etager, rækkehusbyggeri og enkelte parcelhuse. Vest for lokalplanområdet ligger Fredericia gymnasium, som er præget af bygninger i stor skala og åbne arealer i form af boldbaner.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5.300 m² og fremstår i dag ubenyttet, med bygningslevn fra tidligere erhverv i form af en møbelfabrik og vognmandsforretning.

Området har en veletableret infrastruktur og kort afstand til Fredericia bymidte og offentlig transport.

Lokalplanområdet ligger i kote 25 og er forholdsvis fladt med enkelte lavninger.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Med lokalplanen gives mulighed for at omdanne området fra erhverv til boligformål, i form af etageboliger i op til 5 etager med tilhørende fælles parkering, fri- og opholdsarealer. Forventningen er, at et boligområde på dette sted vil give hele bydelen et løft, og bidrage til, at gøre området mere attraktivt.

Disponering af området

Lokalplanområdet disponeres så etagebebyggelsen følger områdets kant langs med Nørrebrogade og Thrigesvej, og danner, i forlængelse af etagebebyggelsen på Egumvej, en karré-lignende afgrænsning af området. Det centralt beliggende "gårdrum", som ligeledes visuelt forlænges fra opholdsarealet imellem etagebebyggelserne på Egumvej, dispones så de grønne opholdsarealer ligger op til bebyggelsen og med mulighed for at finde både sol og skygge.

Byggefelter og arealer til udendørs ophold er placeret således, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke er påvirket af støj fra trafikken, i et omfang der overstiger de vejledende grænseværdier.



Illustrationen viser områdets disponering og eksempel på bebyggelse.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Egunvej og Thrigesvej.

Ved anvendelse til etagebebyggelse skal der anlægges parkering svarende til min. 1 p-plads pr. bolig. Størstedelen af området's parkering placeres i grundens sydvestlige hjørne, mens et mindre parkeringsareal placeres i grundens nordøstlige hjørne.

I området anlægges stier, som dels fungerer som adgangsstier internt i lokalplanområdet, dels forbinder bebyggelsen med omgivelserne.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Bebyggelsen kan opføres i op til 5 etager med en maksimal højde på 20 m, og med en maksimal bebyggelsesprocent på 120.

For at belyse i hvilket omfang en bebyggelse på 5 etager på dette sted vil påvirke omgivelserne, er der udarbejdet skyggediagrammer, der viser hvor meget skygge bygningerne kaster på forskellige tidspunkter af dagen hen over året. Diagrammerne viser, at eksisterende boligbebyggelse ikke vil blive påvirket af skygger, mens erhvervsbebyggelsen på nordsiden af Thrigesvej vil blive væsentlig påvirket i vinterhalvåret.

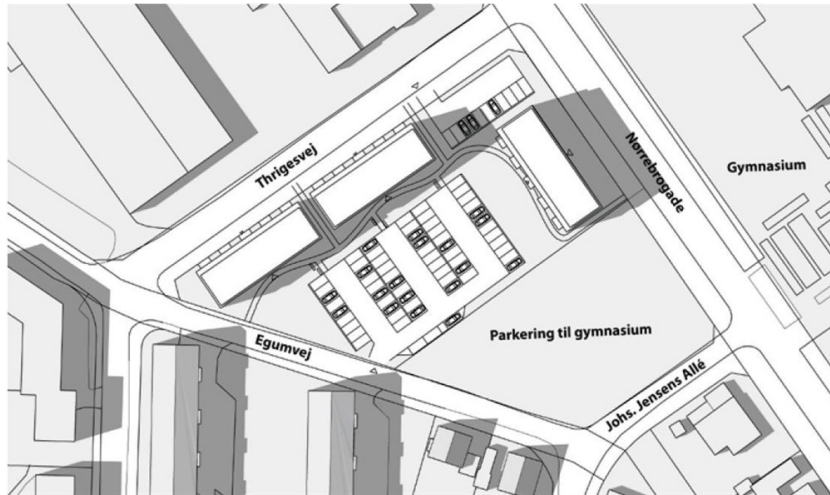


Illustration: Skyggediagram for 21. juni kl. 16:00

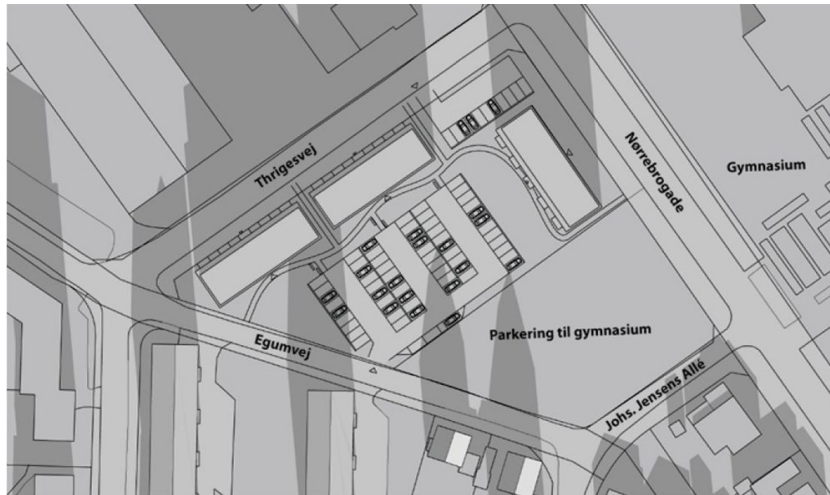


Illustration: Skyggediagram for 21. december kl. 12:00

Lokalplanen har til hensigt at sikre, at den nye bebyggelse tilpases omgivelserne og den eksisterende nabobebyggelse mod sydvest. Derfor er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at bygningernes øverste etage skal trækkes tilbage fra facadelinjerne for at give byggeriet et lettere, mere elegant og mindre voluminøst udtryk.

Det er samtidig hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet både i arkitektur og materialeholdning. Derfor er der i lokalplanen fastsat bestemmelser omkring bl.a. materialer og arkitektonisk bearbejdning, med henblik på at opnå en varieret og interessant bebyggelse både i forhold til skala og facadeudtryk.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå overvejende græsbeklædte og tilplantet med enkeltstående eller grupper af træer og buske. I bebyggelsen etableres centralt beliggende fælles opholdsarealer, som kan indrettes med eksempelvis legeplads, opholdsmøbler, grillplads, o. lign.

På arealet langs Nørrebrogade, plantes træer, som dels har til formål at bidrage til et grønnere udtryk, dels at danne en allé-oplevelse sammen med beplantningen langs Fredericia Gymnasiums grund på den modsatte side af Nørrebrogade. Træplantningen vil medvirke til at nedtone og formidle skalaen i forhold til oplevelsen af det brede vejudlæg og de høje bygninger og samtidig visuelt afskærme boligerne fra trafikken.

Terrænregulering

Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således det naturlige terræn bevares. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en meget lav hældning.

Udstykning

Området må ikke udstykkes.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Kommuneplanens overordnede retningslinjer

Området er berørt af en 500 m zone og en planlægningszone omkring risikovirksomheden Rangerbanegården, Banedanmark. Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af nedenstående retningslinje i den lokale hovedstruktur.

Retningslinje F6.4.1 - Områder omkring risikovirksomheder

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningszonen og 500 meter zone omkring risikovirksomheden Rangerbanegården, Banedanmark. Inden for planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium. Inden for planlægningszonen må der ikke planlægges for institutioner, som er væsentlige i en beredskabssituation. Nye anlæg må ikke medføre øget risiko for dominoeffekt. Ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 meter fra en risikovirksomhed skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde N.BE.1 - Område til blandet bolig og erhverv ved Nørrebrogade. Inden for kommuneplanrammens område, må der planlægges for anvendelse til blandede byfunktioner, boliger, service, offentlige formål samt virksomheder i miljøklasse 1 - 2.

Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 10 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 ved anvendelse til etageboliger.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjder.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen som muliggør en bebyggelsesprocent på max. 120, etageantal på max. 5 og en bygningshøjde på max. 20 m. Forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 16A, vedtaget d. 2. februar 1996 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af lokalplan 370 ophæves Lokalplan 16A for den del, der er omfattet af lokalplan 370.

Byomdannelsesområde

Lokalplanområdet er udpeget som byomdannelsesområde i kommuneplanen. Byomdannelsesområder er defineret som områder, hvor anvendelsen af bebyggede og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres, så områderne kan anvendes til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål, samt erhvervsformål der er forenelige med anvendelse til boligformål.

I dette konkrete tilfælde tillader hidtil gældende lokalplan kun erhverv i lettere industri- og værkstedsvirksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt, hvilket bl.a. vil sige at støjbelastningen ikke må overskride grænseværdierne for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Der er ikke kendskab til, at der forefindes virksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som kan påvirke området i et omfang der overstiger grænseværdierne, og der er derfor ikke fastsat bestemmelser om afværge- eller støjdæmpende foranstaltninger.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 2 km fra kysten. Bebyggelsens omfang er begænset til en maksimalhøjde på 15-20 m (5 etager) og vurderes derfor ikke at være synlig fra kysten eller have betydning for kystlandskabet.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil og 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, vandflagermus, markfirben og sydflagermus.

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for lokalplanområdet, og da arealet udlagt til boligbebyggelse fremstår som nedlagt erhverv, er det ikke sandsynligt at der findes bilag IV-arter her. Det vurderes, at realiseringen af planforslaget ikke truer levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

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. 13.

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 etablering af anlæg til tilbageholdelse af overfladevand samt etablering af "grønne tage". "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedum-arter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og aflaster dermed spildevandssystemet. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren. Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl.

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

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 grænser op til Nørrebrogade, Thrigesvej og Egumvej, 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 opholdsarealer overholdes.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjvurderinger og eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra Nørrebrogade, Thrigesvej og Egumvej med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken. Støjberegningerne er foretaget på baggrund af trafiktal, som er fremskrevet til år 2029. Beregningerne for vejstøj er udført efter NORD2000 jf. retningslinjerne i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2006 "Støjkortlægning og handlingsplaner" og rapport 434-2013, Beregning af vejstøj i Danmark, [1,2,3].

Vurderingen viser at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj kan overholdes i størstedelen af lokalplanområdet. Kun et bælte langs med Nørrebrogade og et areal i det nordlige hjørne af lokalplanområdet, mod Nørrebrogade og Thrigesvej vil være støjbelastet, hvorfor der ikke planlægges for boliger og udendørs ophold på disse arealer.

Der vurderes ikke at være behov for at etablere yderligere foranstaltninger til at beskyttelse af lokalplanområdet mod støj fra vejtrafik.

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 med kollektiv varmforsyning.

Det er hensigten, at der i lokalplanområdet skal være kollektiv varmforsyning.

Fredericia Fjernvarme A.M.B.A. er aktuelt forsyningselskab i området.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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

Tag- og overfladevand

Der må bortledes tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 35, som angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der 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.

Der gives ikke tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet idet det er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (V1).

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.

Risiko

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

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

Høringsvarene skal, jf. risikobekendtgørelsen inddrages i vedtagelsen af den endelige plan.

Kommunen har modtaget svar fra Miljøstyrelsen, som bemærker at planområdet ligger i udkanten af den forventede iso-kurve for individuel risiko på 10^{-9} omkring henstillingsområdet på rangerbanegården. Miljøstyrelsen, som risikomyndighed, agter på den baggrund ikke at udtale sig mod planforslaget.

Trafik

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

Arkæologiske forhold

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

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og Vejle Museum skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt

som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens §§ 26 og 27.

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven. Det betyder, at der er viden om aktiviteter på arealet, der kan have medført jordforurening. Baggrunden for kortlægningen på vidensniveau 1 er tidligere erhvervsaktiviteter i form af møbelfabrik og vognmandsforretning.

Kortlægningen betyder, at der skal indhentes tilladelse efter Jordforureningslovens §8, inden grundens anvendelse kan ændres til følsom anvendelse som f.eks. boligformål. I den forbindelse skal grundens konkrete forureningstilstand undersøges nærmere. Tilladelsen efter Jordforureningsloven skal foreligge, inden der kan meddeles byggetilladelse.

Kortlægningen betyder også, at der ikke må nedsives overfladevand på grunden og at jord fra bygge- og anlægsarbejder på ejendommen, skal håndteres og flyttes i overensstemmelse med en jordhåndteringsplan, der er godkendt af kommunen.

Lokalplanområdet ligger desuden indenfor områdeklassificeringen. Områdeklassificeringen betyder, at området som udgangspunkt er let forurenet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket fra eksempelvis industri, bilos m.m. Områdeklassificeringen betyder også, at al flytning af jord væk er omfattet af anmeldeligt og skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.

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

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder træffes tegn på jordforurening, der ikke er afdækket ved tidligere undersøgelser, som kommunen er bekendt med, skal arbejdet stoppes og kommunen straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Servitutter

Der gøres opmærksom på, at der i den vestlige side inden for vejudlægget langs Nørrebrogade ligger en varmetransmissionsledning. Forud for planlægning af arbejder inden for lokalplanområdet, bør der tages kontakt til TVIS Trekantområdets Varmetransmissionselskab I/S, som kan oplyse om vilkårene for arbejder i nærheden af varmetransmissionsledningen.

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.

Ekspropriation

Realiseringen af denne lokalplan vil ikke ske gennem ekspropriation.

Miljøvurdering

Planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som giver mulighed for opførelse af store og miljøbelastende projekter opført i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. Miljørapport kan undlades for planer, som kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer i gældende planer og hvis de ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at afgøre om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Planen er blevet screenet i forhold til biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv jf. lovens § 10 og bilag 3.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, fordi planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan og fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 370 Etagerboliger ved Nørrebrogade.

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

Formål

§1.1 .

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etagebyggeri i op til 5 etager
- at sikre at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne
- at udlægge arealer til fælles ophold

Område og zonestatus

§2.1 .

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykket/matrikelnummer: 29k, Fredericia Kobbeltjorder, Fredericia.

§2.2 Zone

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

Anvendelse

§3.1 .

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende parkeringsarealer, fælles fri- og opholdsarealer samt fællesfaciliteter. Boliger skal være helårsboliger.

§3.2 .

Inden for lokalplanområdet må der etableres bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv.

§3.3 .

Der må inden for hele lokalplanområdet etableres helt eller delvist underjordisk kælder til bl.a. parkering, depoter og teknik.

§3.4 .

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

Kommentar

I henhold til byggelovgivningen er erhverv tilladt i egen bolig, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes, herunder at parkering skal kunne holdes på egen grund. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor-, tegnestue- og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende. Anvendelse til erhverv kan kræve byggetilladelse.

§ 4 Udstykning

§4.1 .

Området må ikke udstykkes.

§5 Vej sti og parkering

§5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en tilslutning til Egumvej og evt. Thrigesvej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.2 Stier

Der udlægges areal til stier i en bredde på min. 3,0 m, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.3 .

Stier skal anlægges i en bredde af min. 2 m med fast belægning, så som asfalt, fliser eller belægningssten.

§5.4 Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til parkering svarende til minimum 1 p-plads pr. bolig.

Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler.

Parkeringspladser skal etableres inden for areal udlagt til fælles parkering i princippet som angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§5.5 Cykelparkering

Inden for lokalplanområdet skal der etableres cykelparkering svarende til minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Cykelparkering må etableres som en kombination af parkering på terræn, samt i kælderarealer og skal placeres i nærheden af indgange/opgange.

Kommentar

Ifølge SBI-anvisning 272 skal der i et boligområde på 51-75 parkeringspladser etables handicapparkeringspladser til 2 almindelige personbiler og 2 kassebiler. Dvs. at der i alt skal være 4 handicapparkeringspladser ud af 51-75 parkeringspladser i lokalplanområdet.

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.

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1 .

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

§6.2 .

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

§6.3 .

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

§6.4 .

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

§6.5 .

Der må bortledes tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 35, som angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides skal der etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal som overstiger befæstelsesgraden.

§6.6 .

Opsætning af antenner, paraboler og lign. skal ske så de ikke er synlige fra offentlige veje og offentlige stier. Paraboler må have en diameter på maks. 1,0 m.

Kommentar

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

§7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120.

§7.2 .

Der må opføres mindre bygninger til udhusformål såsom garager, carporte, affaldsskure, cykelskure, overdækninger, teknikbygninger og lignende.

Størrelsen af bygninger til udhusformål må ikke overstige 50 m² for den enkelte bygning. Carporte og garager på parkeringsarealer må udføres sammenhængende og med et areal større end 50 m²

Derudover må der opføres affaldsmolokker og miljøstationer.

§7.3 Placering

Al bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefelter.

Bebyggelse opført indenfor byggefelt 2 skal opdeles i minimum 2 bygninger og placeres med minimum 5 meters afstand imellem bygningerne.

Mindre bygninger til udhusformål, som beskrevet i §7.2, må placeres uden for byggefelter.

Al bebyggelse skal opføres under hensyn til oversigtsarealer på de tilstødende vejarealer.

§7.4 .

Helt eller delvist underjordiske kælderanlæg må placeres uden for byggefelterne.

§7.5 .

Bebyggelse må opføres med maksimalt 5 etager. Derudover må der etableres kælder.

Bebyggelse inkl. teknik, elevatortårn, solceller o.l. må opføres med en højde på maksimalt 20 m målt i forhold til eksisterende terræn.

Kommentar

Ved etageboligbebyggelse medregnes al bebyggelse, inkl. mindre bygninger, i bebyggelsesprocenten.

Undtaget herfra er mindre bygninger til udhusformål, som beskrevet i §7.2.
Disse må maksimalt opføres i én etage.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1 .

Nye bygninger til etageboliger skal fremstå i ens materialer, ens farver og med ens tagudformning inden for lokalplanområdet.

Mindre bygninger til udhusformål, såsom garager, carporte, affaldsskure, cykelskure, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end boligbebyggelsen og med en anden taghældning. Dog skal mindre bygninger til udhusformål ligeledes have et ensartet præg i form af materiale- og farveholdning.

§8.2 Facader

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, træbeklædning, skifer eller beton. Gavle og facader skal fremstå som ens materialer, og der må ikke anvendes pladematerialer.

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

Facader og gavle på bygningernes øverste etage skal trækkes minimum 1 m tilbage fra de nedre etagers gavle- og facadelinje.

§8.3 Tage

Tage skal udføres som flade tage.

Undtaget herfra er mindre bygninger til udhusformål såsom garager, carporte, affaldsskure, cykelskure, overdækninger, teknikbygninger og lign., som må opføres med en anden taghældning og tagbeklædning end hovedbebyggelsen.

§8.4 .

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

Kommentar

Hensigten med tilbagetrækningen af øverste etage er, at reducere bygningernes volumen og få bygningerne, rent arkitektonisk, til at fremstå lettere og mere elegant afsluttet.

Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

Udnyttede tagflader til haver, terrasser eller balkoner skal der opsættes værn udført i transparent glas. Værn må opsættes i flugt med underliggende etages gavle- og facadelinjer.

§8.5 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på facader og tage skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra veje, fællesarealer og nabobebyggelse.

§8.6 Energiproducerende anlæg

Energiproducerende anlæg må kun etableres på etagebebyggelsen og ikke på mindre bygninger til udhusformål. Energiproducerende anlæg på facader skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi på bebyggelsens tage må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt og ikke højere end den maksimale højde for bebyggelse som er beskrevet i § 7.5.

Anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

Til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne. Solceller og lign. energiproducerende anlæg skal være antirefleksbehandlede.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1 .

Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje og stier, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder.

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

På fælles fri- og opholdsarealer må etableres legepladser, grill-plads o.lign. På fælles friarealer må desuden placeres anlæg til håndtering af overfladevand.

§9.2 .

Der skal etableres udendørs opholdsareal for lokalplanområdets beboere svarende til minimum 25% af etagearealet. Heraf skal minimum 80% anlægges som centralt beliggende fælles opholdsarealer.

Opholdsarealer kan etableres på terræn eller over terræn på f.eks. terrasser, altaner og tagterrasser, og skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

§9.3 .

Arealet langs Nørrebrogade skal fremstå tilplantet med rækker eller grupper af træer, der i udvokset stand bliver minimum 10 m høje, i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§9.4 .

Fælles parkeringsarealer skal afskærmes med beplantning mod bebyggelse og offentlig vej, således at eventuelle blændingsgener minimeres.

§9.5 .

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

§9.6 Hegn

Kommentar

Opholdsareal defineres som en del af en ejendom eller et områdes friareal (ubebyggede areal) der anlægges, eller planlægges anvendt til ophold, f.eks. i forbindelse med rekreative aktiviteter. Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse ift. bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Opholdsarealer kan være fælles for flere ejendomme.

Kommentar

Langs Nørrebrogade ligger en varmetransmissionsledning, som er beskyttet af et servitútbælte. Træerne skal plantes uden for servitútbæltet med mindre andet aftales med TVIS, Trekantområdets Varmetransmissionselskab I/S. Se i øvrigt afsnittet om servitutter i lokalplanens redegørelse.

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.

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

§ 10 Terrænregulering

§10.1 Den maksimale terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 0,5 m. Undtaget herfra er dog udligning af eventuel terrænforskel ved indkørsler i forhold til tilstødende veje.

Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:4. Terrænregulering skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure m.v.

Undtaget herfra er eventuelle anlæg til håndtering af overfladevand, samt ramper og nedkørsler til anlæg under terræn.

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1 Forudsætning for ibrugtagning

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

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

Kommentar

Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for, at der stilles vilkår til færdiggørelsen inden for en fastsat frist, dog kun mod sikkerhedsstillelse.

Støjdæmpende foranstaltninger skal være etableret som en del af byggemodningen inden godkendelse af udstykning kan finde sted. Udstykkedes område ikke, skal støjdæmpende foranstaltninger være etableret inden ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må tages i brug.

§ 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§12.1 Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 16A, vedtaget 2. februar 1996 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen og offentliggørelse af lokalplan 370 ophæves Lokalplan 16A for den del, der er omfattet af lokalplan 370.

§ 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).

§13.2 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 Endelig Vedtagelse

Lokalplanen er vedtaget af Fredericia Byråd

XX. XXXX 2020

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broe
Borgmester	Kommunaldirektør



Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden

[4. februar 2020 - 31. marts 2020](#)

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune



KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING

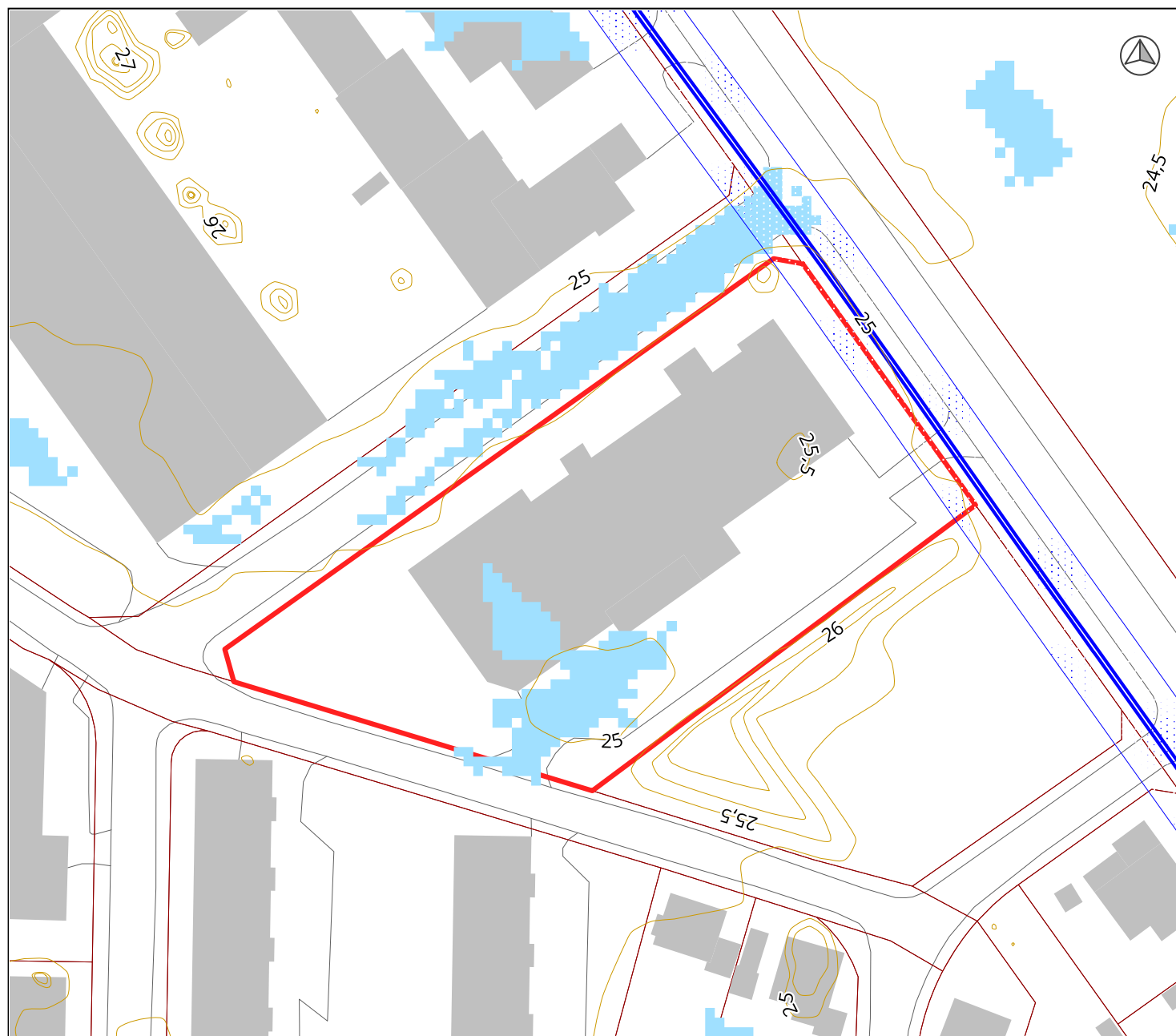


Lokalplanafgrænsning


Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

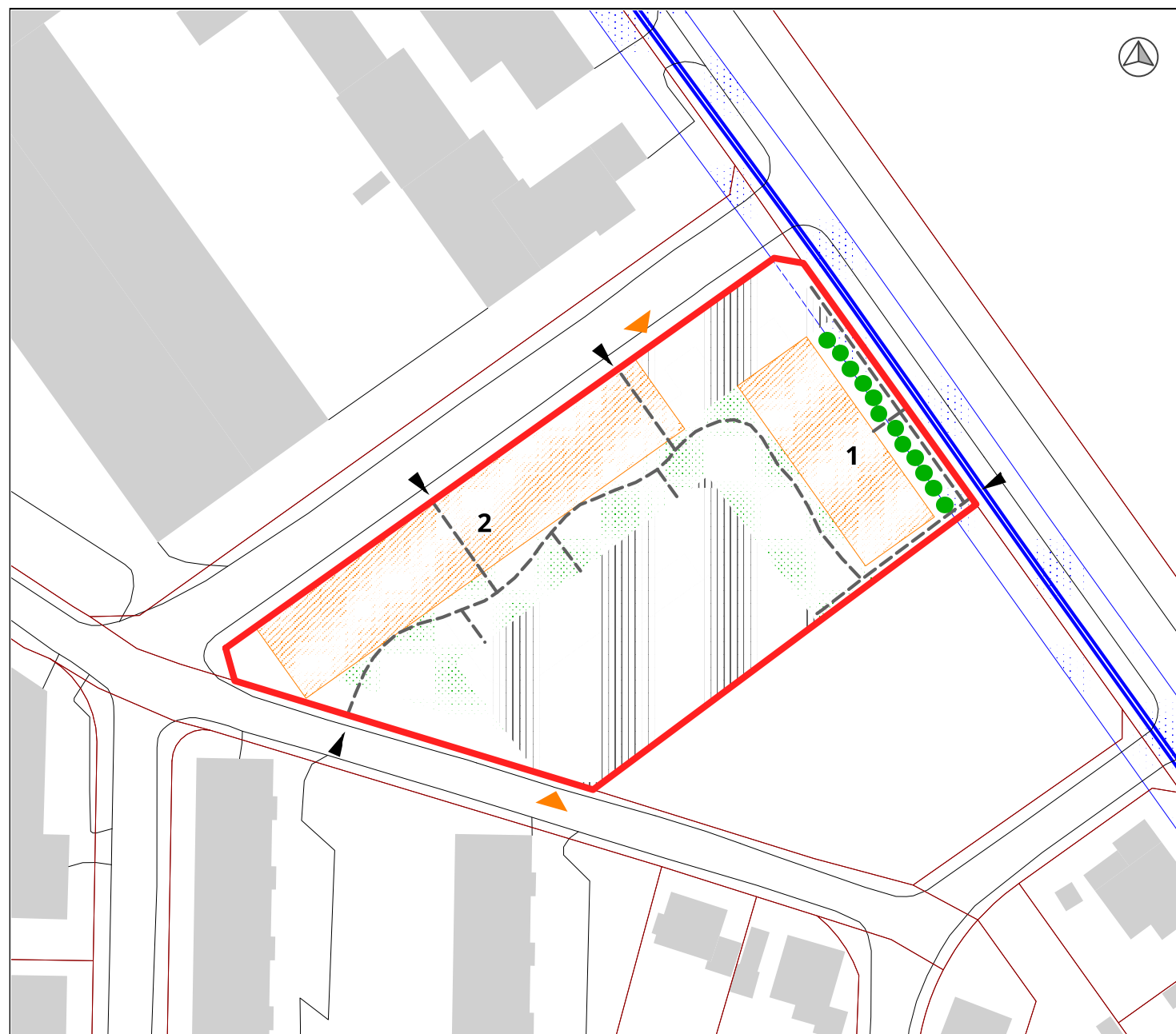
-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelgrænse
-  Eksisterende bygninger
-  Vekant
-  Bluespots
-  Højdekurver
-  Varmetransmissionsledning TVIS
-  Varmetransmissionsledning TVIS-servitut

Fredericia Kommune



0 50 m

KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelafgrænsning
-  Eksisterende bygninger
-  Vejkant
-  Vejadgang
-  Byggefelter
-  Areal til parkering
-  Opholdsarealer
-  Sti
-  Stiadgang
-  Træbeplantning
-  Varmetransmissionsledning TVIS
-  Varmetransmissionsledning TVIS-servitut

Fredericia Kommune



0 50 m