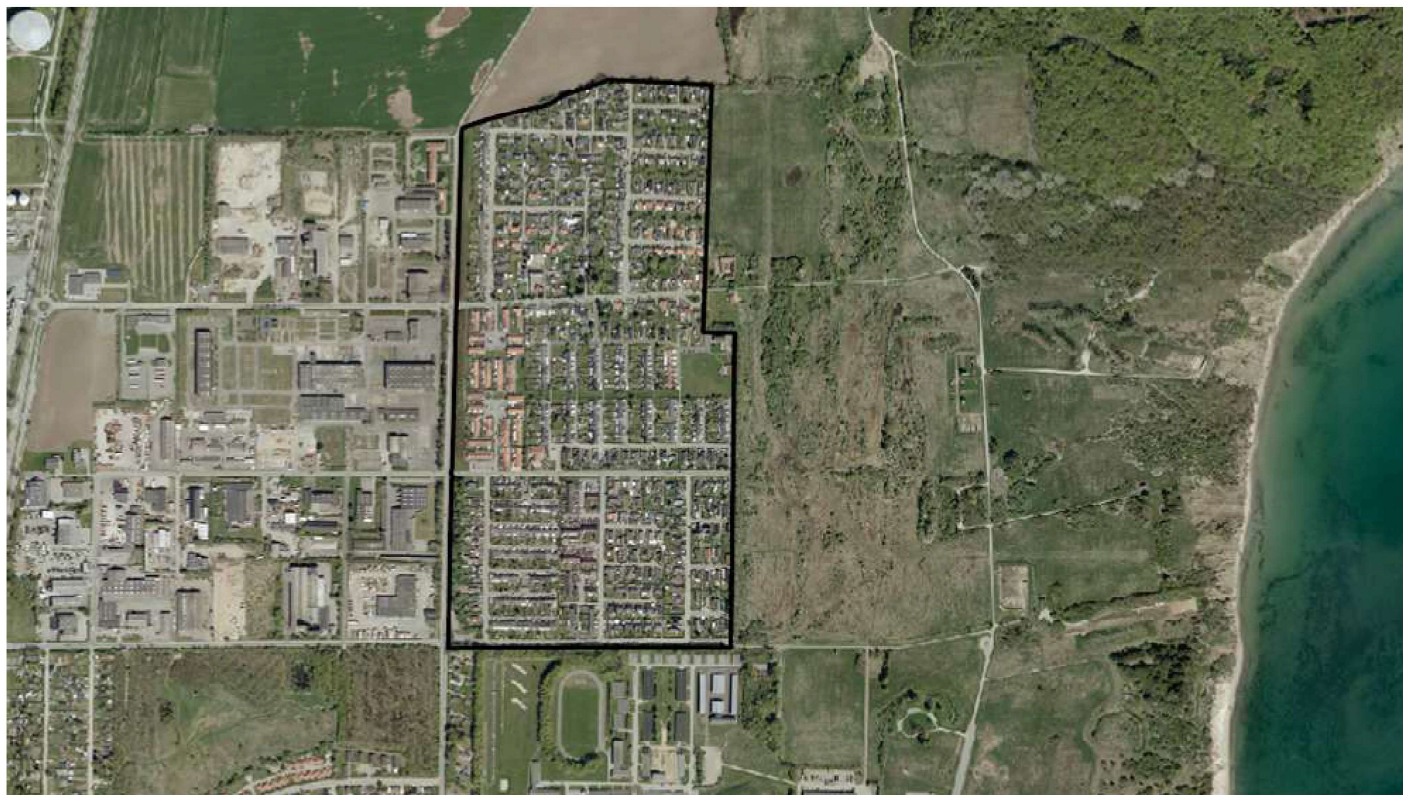


# Kommuneplantillæg nr. 16 Boligområde ved Ryeshøj

Boligområde ved Ryeshøj



Endelig vedtagelse

August 2020

**Fredericia  
Kommune**



## Indholdsfortegnelse

Om kommuneplantillæg	3
Baggrund og formål	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	6
Eksisterende forhold	9
Fremtidige forhold	10
Ny rammebestemmelse	11
Kommuneplanramme N.B.5_Forslag - Boligområde ved	12
Vedtagelsespåtegning	14
Kortbilag	15
Miljøvurdering	16

## Om kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er et tillæg til Kommunplan 2019 – 2029 for Fredericia Kommune.

Den fysiske planlægning reguleres gennem landsplanlægning, kommuneplanlægning og lokalplanlægning. Kommuneplanen revideres hvert fjerde år, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til den gældende kommuneplan. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal udarbejdes en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse.

Der skal indhentes idéer og forslag i forbindelse med udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Ved mindre ændringer i kommuneplanen kan dette undlades.

Et kommuneplantillæg består af:

En redegørelse som beskriver baggrund og formål med kommuneplantillægget samt forholdet til kommuneplanens mål og indsatser. Her redegøres også for forholdet til overordnet planlægning og lovgivning, som berøres af tillægget.

En beskrivelse af eksisterende og fremtidige forhold hvor nuværende og fremtidige retningslinjer og kommuneplanrammer beskrives. Retningslinjer beskriver arealanvendelsen for en række emner, og kommuneplanrammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen. Rammebestemmelserne skal følges op i lokalplanlægningen. Rammekort som viser rammeområdets afgrænsning.

### Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet har dog mulighed for at modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzone eller sommerhusområder kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Byrådet skal arbejde for at virkeliggøre

kommuneplanen. Det betyder, at Fredericia Kommune skal fremme tiltag som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen. Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

For borgerne er kommuneplanen ikke direkte bindende, men Byrådet har pligt til selv at virke for kommuneplanens gennemførelse.

#### **Høringsperiode**

- I offentlig høring fra 3. december 2019 til og med 6. januar 2020.
- I offentlig høring fra 12. maj 2020 til og med 9. juni 2020.

# Baggrund og formål

## Baggrund

Planlægningen er igangsat for fortsat at sikre eksisterende boligområde nord for Herrupsvej og øst for Treldevej som et fremtidsikret og attraktivt boligområde med åben-lav parcelhusbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse.

Kommuneplantillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune ledsager forslag til lokalplan 375 - Boligområde, Ryeshøj, Nordbyen og sikrer, at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Formål

Formålet med planlægningen er at tillade en højere bebyggelsesprocent samt mindre grundstørrelser for tæt-lav bebyggelse for at imødekomme de eksisterende forhold der er ude i boligområdet, Ryeshøj, Nordbyen. Der vil med denne lokalplan ikke gives mulighed for flere boligheder end der allerede eksisterer i dag.

Ændringen vil kun være gældende inden for området, som reguleres af Lokalplan 375 - Ryeshøj, Nordbyen.

Med planlægningen erstattes det eksisterende plangrundlag, således at bebyggelsesprocent samt grundstørrelser stemmer overens med det eksisterende antal boliger i Nordbyen.

## Forudgående høring – ideer og forslag

Udover den lovmæssige offentlige høring har der været forundersøgelser med opstart i januar 2018, hvor alle borgere er blevet kontaktet via e-boks for at komme med kommentarer, ideer og forslag til den kommende planlægning.

Derudover har der været afholdt flere informationsmøder ude i lokalplanområdet med stor deltagelse fra beboere i området,

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

### Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanredegørelsen og de statslige interesser i kommuneplanlægningen og afspejler de statslige mål og beslutninger.

### Miljøvurdering af planer og programmer

Planer, programmer og projekter skal undersøges med udgangspunkt i mulige miljøproblemer. "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 planerne kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

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

### Habitatdirektivet/Natura 2000

Planområdet ligger i nærheden af Lillebælt, som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek. nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området. Omkring 4,3 km øst for lokalplanområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde.

Omkring 7,8 km syd for planområdet ligger Natura 2000-område nr. 112, Lillebælt, som omfatter del af Lillebælt syd for Fænø. Området er udpeget som habitat-, ramsar- og fuglebeskyttelsesområde.

På grund af afstanden fra Natura 2000-områderne og planområdets karakter vurderes kommuneplantillægget ikke at påvirke Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag væsentligt.

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 ulovlige. 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
- Dværgflagermus
- Sydflagermus
- Troldflagermus
- Vandflagermus

Planlægningen ændrer ikke væsentligt ved anvendelsen og udformningen af planområdets arealer, og planen vurderes derfor ikke at forstyrre dyrene væsentligt. Planlægningens formål er at muliggøre udvidelse af det eksisterende renseanlæg, hvilket naturligt vil give mere aktivitet på det areal, der anvendes til renseanlæg. Aktivitetsniveauet forventes dog ikke at stige væsentligt og vil ikke være centreret omkring de arealer, der frekventeres af eller har relevans for de registrerede bilag IV-arter.

De arter, der er registreret inden for planområdet, forventes primært at leve i det beskyttede moseareal i den østlige del af planområdet, i træer og i anden beplantning inden for planområdet. Planlægningen tillader ikke ændringer i mosen,

der er udpeget som §3-område, og indeholder bestemmelser, der beskytter den høje skærmende skovbeplantning. Det vurderes, at realiseringen af planforslaget ikke truer levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for planområdet.



## Eksisterende forhold

### Rammebestemmelser

Kommuneplantillægget omfatter rammeområdet V.B.5:

### N.B.5 - Boligområde ved Ryeshøj

## Fremtidige forhold

### Nye rammebestemmelser

Dette forslag til kommuneplantillæg fastholder området til boligformål.

Ønsket om at få ændret de bebyggelsesregulerende bestemmelser er ikke i overensstemmelse med rammerne for rammeområdet

### N.B.5 - Boligområde ved Ryeshøj, idet:

Den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse er 40. Med kommuneplantillægget ændres den maksimale bebyggelsesprocent fra 40 til 60.

Kommuneplantillægget justerer også på grundstørrelsen af tæt-lav bebyggelse, således at minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav er 250 m<sup>2</sup> i stedet for 400 m<sup>2</sup>.

Ændringerne er kun gældende indenfor det område der omfattes af Lokalplan 375 - Ryeshøj, Nordbyen.

## Ny rammebestemmelse

## N.B.5\_Forslag - Boligområde ved Ryeshøj

---

### Karakter

Området øst for Treldevej består af åben-lav og tæt-lav bebyggelse fra 1960'erne og 1980'erne med meget ensartet karakter. Gaderne er navngivet efter kendte kunstnere. Mod øst afgrænses området af kasernens grønne militærarealer.

---

### Mål

Området skal fastholde sin struktur som boligområde. Det er målet at fastholde den ensartede karakter med mindre variationer i farver og materialer.

---

### Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Boligområde, åben-lav og tæt-lav boliger.

Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen. Den enkelte dagligvarebutik må max. være på 1000 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter, og den enkelte udvalgsvarebutik må max. være 500 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter. Samlet må der opføres 2000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal i rammeområdet.

---

### Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsespct. max.: 30 for åben-lav

Bebyggelsespct. max.: 60 for tæt-lav

Etageantal max.: 1½ for åben-lav

Etageantal max.: 2 for tæt-lav

Grundstørrelse min.: 700 m<sup>2</sup> for åben-lav

Grundstørrelse min.: 250 m<sup>2</sup> for tæt-lav boligenhed, inkl. andel i fællesareal.

---

### Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse kan opføres som åben-lav og tæt-lav boliger, såfremt der opnås en god helhedsvirkning med naboejendommene.

Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse.

---

### Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

Retningsgivende krav opholdsarealer:

Åben-lav - bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal.

Tæt-lav boligbyggeri - opholdsarealet skal være 100% af etagearealet.

Hvis der anlægges større samlede opholdsarealer, kan kravet efter nærmere vurdering nedsættes.

Retningsgivende parkeringskrav:

2 p-pladser pr. åben-lav bolig.  
1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig.  
Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område, kan p-kravet nedsættes.

---

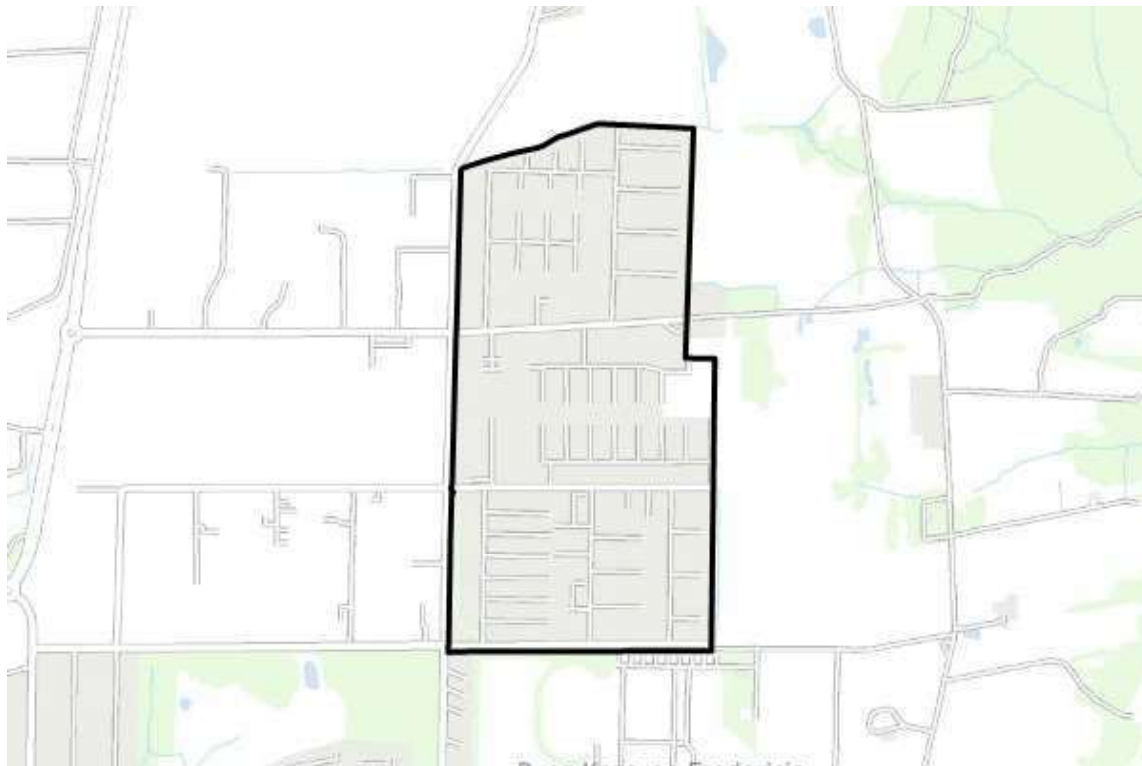
### Bevaring

Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1-4 er anført på bilag 1 - Bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse.

---

### Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**



# Vedtagelsespåtegning

## Forslag

Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-2029 er endelig vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

27. april 2020

Jacob Bjerregaard    Annemarie Zacho-Broet

Borgmester            Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden:

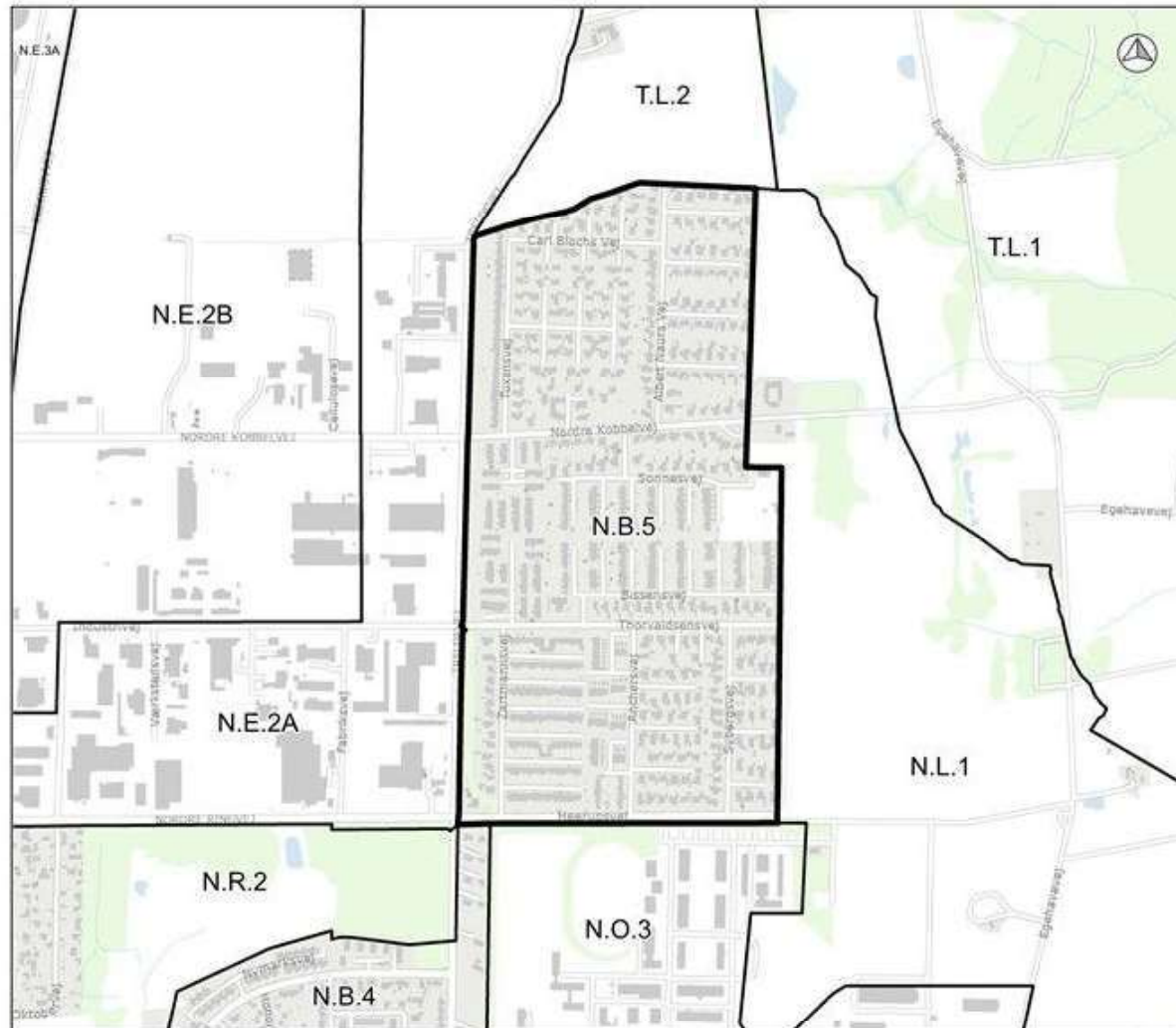
3. december 2019 til og med 6. januar 2020

og 4. maj 2020 - 01. juni 2020


# Kortbilag

Kommuneplantillæg nr. 16

## KORTBILAG 1 - Fremtidige forhold



### SIGNATURFORKLARING

 Kommuneplanramme

Fredericia Kommune 

0 500 m

© Fredericia Kommune