

Lokalplan LP368

Boliger i en del af Stjerne kvarteret, Fredericia Vest



**ENDELIG
VEDTAGELSE**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	3
Lokalplanens hovedtræk	8
Anden planlægning	19
Anden lovgivning	25
Servitutter	27
Ekspropriation	28
Miljøvurdering	29
Bestemmelser	30
§1 Formål	31
§2 Område og zonestatus	32
§3 Anvendelse	33
§4 Udstykning	34
§5 Vej, sti og parkering	35
§6 Tekniske anlæg og forsyning	39
§7 Bebyggelsens omfang og placering	40
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	43

§ 9 Ubebyggede arealer	48
§ 10 Terrænregulering	49
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	50
§ 12 Servitutter	51
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	54
§ 14 Grundejerforening ved udstykning af delområde 2, 3, 4 og 5	55
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	56
§16 Vedtagelsespåtegning	58
Kortbilag	59
Bilag 1 - Lokalplanafgrænsning	60
Bilag 2 - Luftfoto	61
Bilag 3 - Eksisterende forhold	62
Bilag 4.1 - Fremtidige forhold	63
Kortbilag 4.2 - Delområde 2 fremtidige forhold ved tæt-lav bebyggelse	64
Kortbilag 4.3 - Delområde 3 fremtidige forhold ved tæt-lav bebyggelse	65
Kortbilag 4.4 - Delområde 4 fremtidige forhold ved tæt-lav bebyggelse	66
Kortbilag 4.5 - Delområde 5 fremtidige forhold ved tæt-lav bebyggelse	67

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 opførelse af åben-lav parcelhusbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse i en del af Stjerne kvarteret. Med lokalplanen fastlægges bebyggelsesstruktur, vejadgang, bebyggelsens omfang og ydre fremtræden og omfanget af grønne områder.

Formålet er også, at den fremtidige bebyggelse opføres og ombygninger af eksisterende parcelhuse udføres i en høj kvalitet og er velindpasset i det eksisterende parcelhuskvarter.

Endeligt er det formålet at afgrænse byggemulighederne for tæt-lav bebyggelse til fire specifikke grunde i kvarteret.

Etableres der tæt-lav bebyggelse på disse grunde spiller placeringen af bygninger og udformningen af grønne fri- og opholdsarealer og parkeringsarealet en afgørende rolle i forhold til at sikre den ønskede kvalitet. Der er lagt vægt på netop disse parametre i udarbejdelsen af lokalplanen.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra en privat bygherre, som ønsker at etablere 3 rækkehuse i parcelhuskvarteret, hvilket det nuværende plangrundlag ikke giver mulighed for. Lokalplanen har derfor til formål at erstatte det eksisterende plangrundlag for at muliggøre og sikre de ønskede kvaliteter i fremtidig tæt-lav bebyggelse.

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

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for en del af Stjerne kvarteret. Området er afgrænset af Venusvej mod nord og af offentlige institutioner og Hannerup Kirkegård mod syd. Lokalplanen omfatter de matrikler, der er benævnt i §2.

Lokalplanområdet er ca. 196.000 m² stort og anvendes i dag til åben-lav bebyggelse i form af parcelhuskvarter. I området findes der desuden fire bygninger, som anvendes eller har været anvendt til skolehjem for Center for Høretab.

Stjerne kvarteret ligger i dag midt i Fredericia Vest. Fra 1950'erne og frem er Fredericia vokset fra banelegemet mod vest. Fredericia Vest består af parcelhusbyggeri, rækkehuse og etagebyggerier, samt erhverv og butikker. Større butikker er placeret langs Vejlevej, som fører ind til bymidten. Fra Stjerne kvarteret er der adgang til det bevaringsværdige landskab Erritsødalen og Hannerup Skov.

Stjerne kvarteret er opstået fra 1960'erne og frem og er udlagt efter en tidstypisk byplan. Området er opbygget efter en træliggende struktur, hvor træets stammer (stamveje) fordeler trafikken til mindre grene (boligveje), hvorpå husene hænger, som om de var blade på et træ. Grenene (boligvejene) danner kortere eller længere, men lukkede vænger, hvor livet kan udspille sig i et lyst og roligt tempo.

Størstedelen af de eksisterende parcelhuse er også tidstypiske og er alle repræsentanter for en vigtig tid i dansk historie, hvor byerne voksede både i befolkningstal og i areal, og drømmen om egen bolig, have og lys og luft blev tilgængelig for de mange.

De eksisterende parcelhuse repræsenterer også en stor værdi for samfundet, da det i fremtiden vil blive sværere at udlægge nye parcelhusområder. I fremtiden vil "nye" parcelhuse også i høj grad være fornyelse og modernisering af allerede eksisterende parcelhuse i vore mange eksisterende parcelhuskvarterer rundt omkring i byerne.

Opdelingen af bløde og hårde trafikanter i Stjernekvartret er også en tidstypisk kvalitet. Biltrafikken ledes fra stamvejene (Neptunvej og Jupitervej) til kvarterets boligveje. Imellem boligvejene løber stier til cyklister og gående. Cyklister og gående kan ligeledes bevæge sig i og på langs af kvarteret ad stier. Bilister har via Venusvej adgang til Vester Ringvej og derved til byens overordnede vejnet.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Oversigtskort



Lokalplanområdet og udsnit af Fredericia Vest. Luffoto 2018.



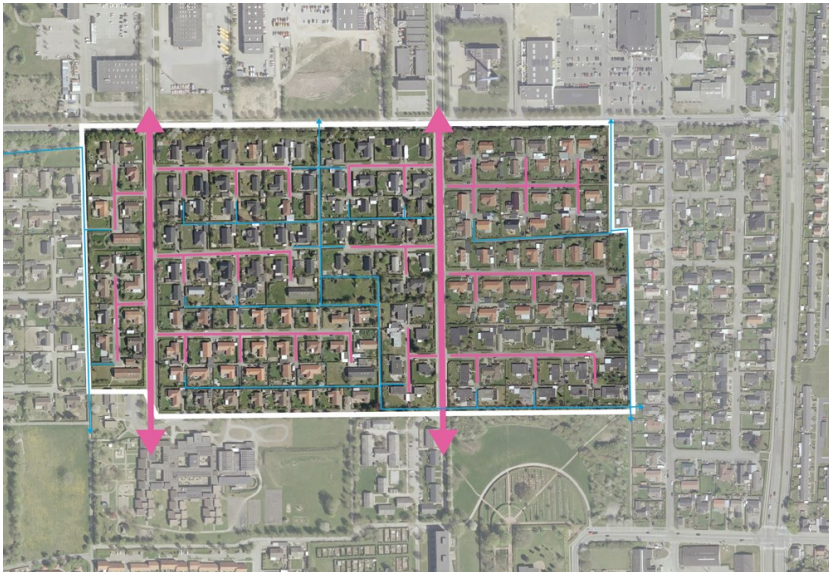
Lokalplanområdet (omtrentlig placering) og udsnit af Fredericia Vest i 1985. Historisk luftfoto 1985.



Lokalplanområdet (omtrentlig placering) og udsnit af Fredericia Vest fra 1972-73. Historisk luftfoto 1972-73.



Lokalplanområdet (omtrentlig placering) og udsnit af Fredericia Vest fra 1954. Historisk luftfoto 1954.

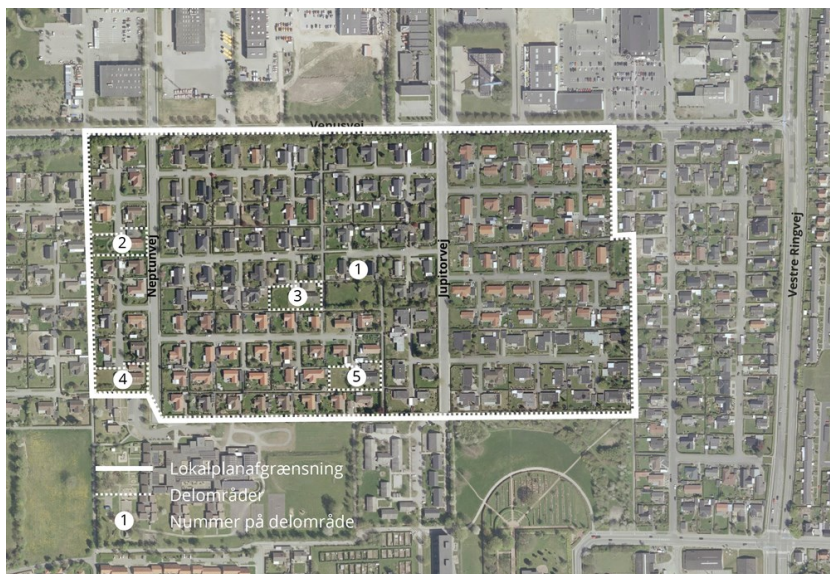


Lokalplanområdet og udsnit af Fredericia Vest: Opdeling af bløde og hårde trafikanter er en kvalitet i den historiske byplan. Lyserøde: Stam- og boligveje. Blå: Stier til bløde trafikanter.

Lokalplanens hovedtræk

Lokalplanen er todelt. Delområde 1 indholder de eksisterende parcelhuse, veje, stier og grønne områder. Delområderne 2, 3, 4 og 5 omfatter de fire matrikler, der indeholder skolehjem. I delområde 2, 3, 4 og 5 giver lokalplanen mulighed for enten at udnytte grundene til åben-lav parcelhusbebyggelse, eller at udvikle området til tæt-lav boligbebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse er f.eks. rækkehuse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for den eksisterende parcelhusbebyggelses placering, udformning og omfang. Den indeholder også bestemmelser for fremtidig bebyggelses placering, udformning og omfang, som skal sikre en bebyggelse af høj kvalitet, der er tilpasset den omkringliggende bebyggelse.



Delområdernes disponering. Luftfoto 2018.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af enten åben-lav parcelhusbebyggelse eller tæt-lav bebyggelse.

Udstykning og disponering af området

Delområde 1 - Parcelhuse

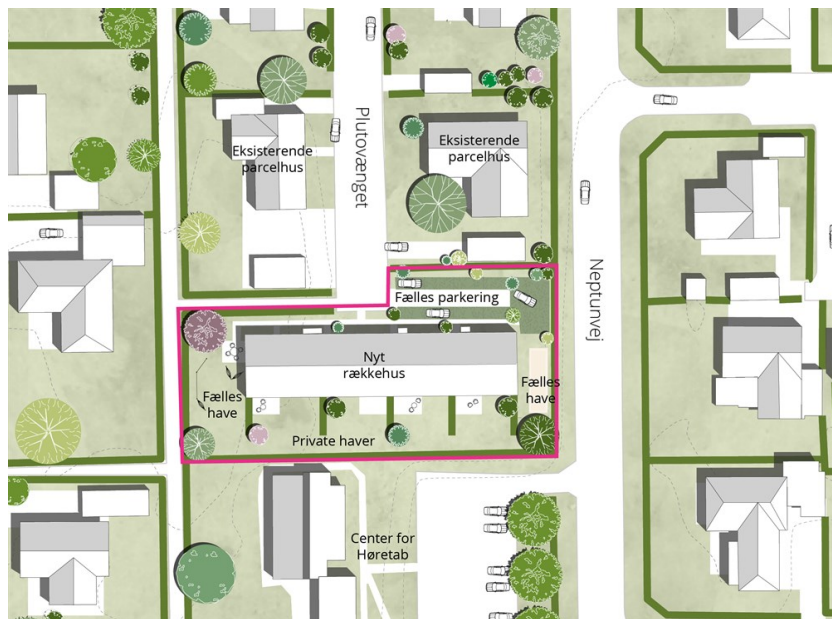
Området fastholdes som åben-lav bebyggelse. Udstykninger til parcelhusgrunde skal være min. 700 m². Parcelhuse skal placeres i forhold til de historiske vejbyggelinjer og med overkørsler til boligvejene.

Delområde 2, 3, 4 og 5 - Rækkehuse eller parcelhuse

De fire grunde kan udstykkes til parcelhusgrunde á min. 700 m² eller tæt-lav bebyggelse med en grundstørrelse på min. 400 m² pr. bolig. Ved anvendelse til tæt-lav boliger disponeres grundene med fælles parkeringsarealer og fælles opholdsarealer. De på kortbilag 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5 viste byggefelter gælder ikke, hvis delområderne anvendes til åben-lav bebyggelse.



Illustrationsplan: Skitse der viser en mulig indretning af lokalplanområdet, hvis alle fire skolehjem ombygges til tæt-lav bebyggelse.



Illustrationsplan: Skitse der viser en mulig indretning som tæt-lav bebyggelse af delområde 2, 3, 4 og 5.

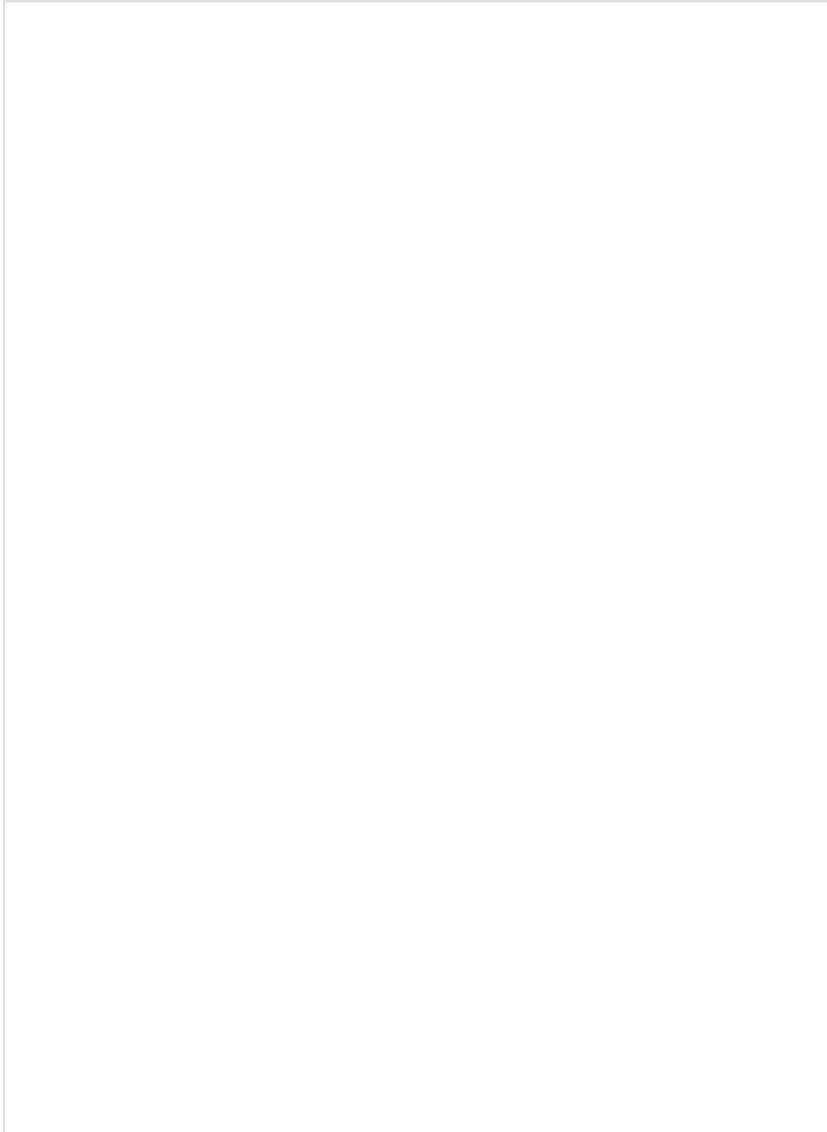
Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Åben-lav bebyggelse - Eksisterende og nye parcelhuse

Lokalplanen aflyser den nuværende byplan der regulerer omfang og udseende af det eksisterende parcelhusbyggeri. Den nuværende byplan er en deklARATION der er tinglyst på de enkelte ejendomme. Historisk har området været inddelt i flere mindre kvarterenheder, hvor bygningernes ydre fremtræden var reguleret i forhold til materialer, tagkonstruktioner og farver. Med den nye lokalplan moderniseres disse bestemmelser, således at der er rum til at de ældre parcelhuse kan fornyes. Fornyelsen skal ske med udgangspunkt i den eksisterende parcelhusarkitektur.

Lokalplanen tillader saddeltag med lav hældning og flade tage i hele området, ydermere har ejendomme på Polluxvænget og Castorvænget mulighed for at etablere udnyttelige tagetager.

Det er hensigten med lokalplanen, at parcelhusets typiske tunge ydervægge med lette bræddebeklædte detaljer, f.eks vinduesbånd og gavltrekanter, fastholdes. Derfor tillades pudset, vandskuret eller blankt murværk, skiffer eller beton som facademateriale. Mindre facadedele, gavltrekanter, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompisitmateriale og glas.



Vejledning i parcelhusets arkitektur:

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

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

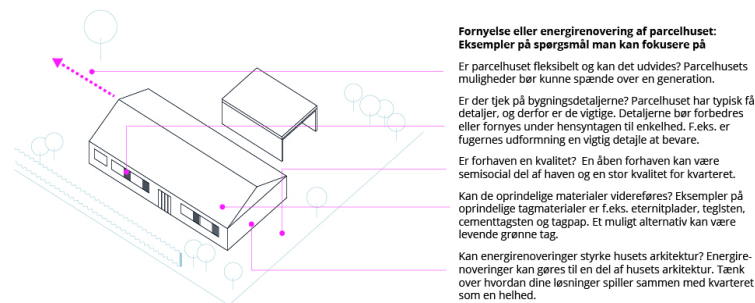


Diagram: Fornyelse eller energirenovering af parcelhuset: Eksempler på spørgsmål man kan fokusere på (klik på diagrammet for åbne det)

Tæt-lav bebyggelse - Rækkehuse i delområderne 2, 3, 4 og 5

Udgangspunktet for lokalplanen er et ønske om at genanvende de eksisterende skolehjem, som kan ombygges og udvides til rækkehuse.

Fremtidig tæt-lav bebyggelse skal derfor opføres som længehus, og den skal tilpasse til den omgivende nabobebyggelse, hvorfor bebyggelse kun må opføres i ét plan og skal placeres indenfor et givent byggefelt.

Yderligere er det hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet, både i forhold til udformning og materialevalg. Arkitekturen skal indpasses i den eksisterende parcelhusearkitektur med saddeltag, facader af sten og facadedetaljer i træ, som de bærende elementer.

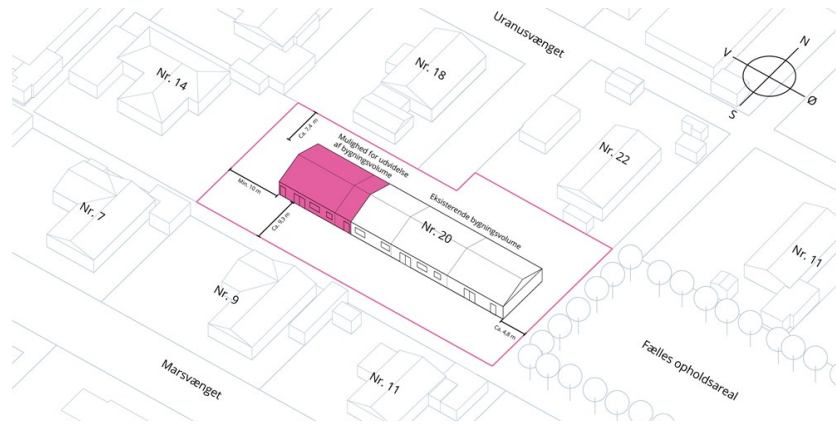


Illustration: Tilpasning af rækkehuse til eksisterende parcelhusbebyggelse - højde og placering reguleres af lokalplanen. (klik på diagrammet for åbne det)

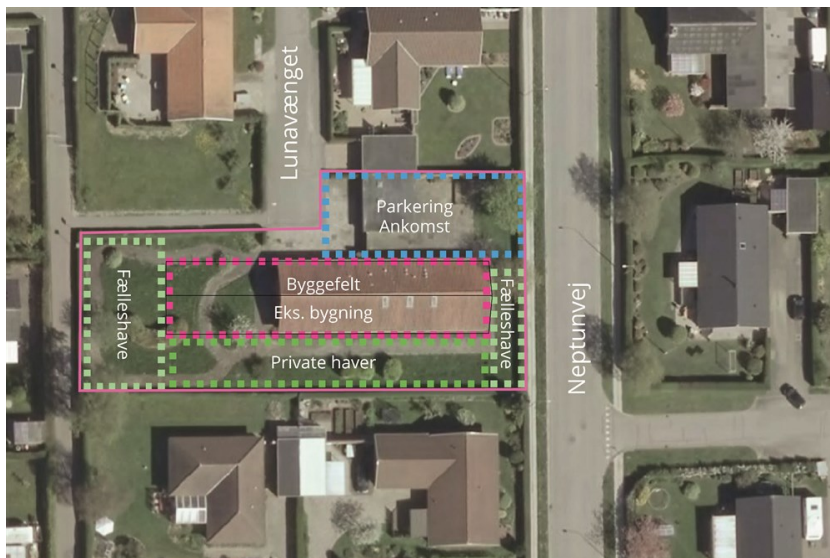


Diagram: Indretning i forhold til eksisterende anvendelse. (klik på diagrammet for åbne det)

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Neptunvej. Vejarealer inden for lokalplanområdet er udlagt som stam- og boligveje. Der må ikke etableres overkørsler til stamvejene. Der er ligeledes udlagt stier til bløde trafikanter. Eksisterende veje og stier ændres ikke med lokalplanen. Der skal etableres to parkeringspladser på egen grund ved åben-lav bebyggelse.

Delområde 2, 3, 4 og 5 - Parkering ved rækkehuse

Vejarealer inden for delområderne skal etableres i belægningssten el. lign. så der fysisk og visuelt sikres lav hastighed og høj sikkerhed for alle aldre og trafikarter.

Der skal anlægges et fælles parkeringsareal, som skal fremstå grønt og etableres overvejende i græsarmring. Anvendelsen af græsarmring og belægningssten skal bidrage til et grønnere udtryk, hvilket vil understøtte en rækkehusbebyggelse af høj kvalitet. Det fælles parkeringsareal skal afskærmes mod nord, således at evt. blændingsgener minimeres.

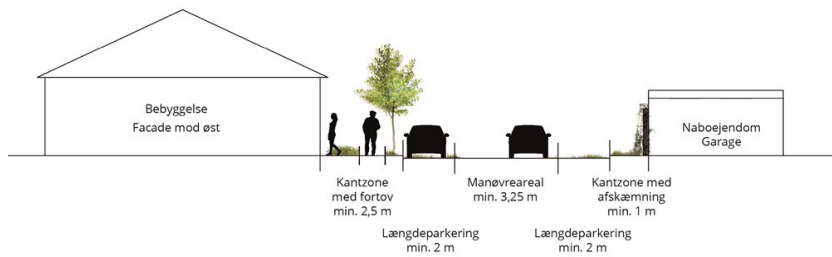


Illustration: Eksempel på vejprofil på fælles parkeringsarealer.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

I lokalplanområdet findes der i dag to fælles opholdsarealer, som begge bevares med denne lokalplan. En anden kvalitet ved den oprindelige byplan (deklarationen), som ønskes bevaret er de levende hegn, der giver området et grønt og indbydende udtryk. Endeligt er kvarterets mange åbne forhaver en kvalitet, der også bør fastholdes og udvikles. Lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser eller krav om åbne forhaver. Forhaveren er vigtig for parcelhusets historie, og en åben forhave danner rammerne om mødet mellem det private og offentlige rum.

Generelt skal fælles fri- og opholdsarealer fremstå overvejende græsbeklædte og tilplantet med enkeltstående eller grupper af træer og buske.



Billede: Det fælles opholdsareal centralt i Stjerne kvarteret



Billede: Eksempel på en åben forhave - en stor kvalitet for kvarteret.

Delområde 2, 3, 4 og 5 - Ubebyggede arealer i forbindelse med rækkehuse

Centralt for de enkelte rækkehuse skal der etableres et fælles opholdsareal øst og vest for bebyggelsen, som kan indrettes med mindre anlæg i form af eksempelvis fælles terrasse, petanquebane, bålplads, opholdsmøbler o. lign. Fælles fri- og opholdsarealer ved rækkehusene skal fremstå overvejende græsbelædede og tilplantet med enkeltstående eller grupper af træer og buske.

På de ubebyggede arealer kan der etableres løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Eksempelvis kan der anlægges faskiner, regnvandsbassiner, regnvandsbede mv.

Parkeringspladsen skal etableres med græsarmering, som skal bidrage til et grønnere udtryk.



Billeder: Rende til forsinkelse af regnvand. Græsarmering skal sikre et grønt udtryk.

Terrænregulering

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

Grundejerforening

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at grundejere ved udstykning af delområde 2, 3, 4 og 5 har medlemspligt i den eksisterende grundejerforening.

Det påhviler den eksisterende grundejerforening at vedligeholde og renholde fælles fri- og opholdsarealer for hele og at renholde kvarterets veje og stier.

Hvis delområde 2, 3, 4, og 5 udstykses, skal der oprettes en separat grundejerforening for hvert delområde, som skal sikre vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer, parkeringsplads mv. De enkelte nye grundejere har stadigvæk medlemspligt i den eksisterende grundejerforening for hele kvarteret.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at tilslutning af kloakledninger, vand- og elforsyning, samt etablering af eventuelle nye udlæg af veje, fælles parkeringspladser og fælles opholdsarealer skal være sket, før ibrugtagning af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Trekantområdets fælles kommuneplan

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

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

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

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia

Kommune inden for rammeområde V.B.3 Boligområde

Stjerne kvarteret, som udlægger området til boligområde med åben-lav bebyggelse (parcelhuse). Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår muligheden for at etablere tæt-lav boligbebyggelse.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som gør det muligt at etablere tæt-lav bebyggelse på de fire grunde, som oprindeligt indeholder skolehjem. Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen

med lokalplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 86 - Boligområde ved Regulustvænget og Capellavænget, vedtaget d. 25. september 1987 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 86 i sin helhed.

Andre kommunale planer og strategier

Bosætningsstrategi

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

Habitatdirektivet

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, og de kaldes derfor i daglig tale for bilag IV-arter. Alle former for forsætlig indfangning eller drab på bilag IV-arter er ulovlig. Derudover er forsætlig forstyrrelse af disse arter, især i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt.

I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. De relevante arter for lokalplanområdet er stor vandsalamander, markfirben, vandflagermus, sydflagermus, dværgflagermus og troldflagermus.

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

Klima og bæredygtighed

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 17.

Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kommunen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser om tilbageholdelse og opsamling af regnvand for at sikre at eksisterende og fremtidigt byggeri kan etablere afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelse forårsaget af regnvand. Lokalplanen muliggør, at der etableres "grønne tage". "Grønne tage" er tage dækket med bevoksning af græs eller sedum-arter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og aflaster dermed spildevandssystemet. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren. Lokalplanen muliggør, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl. Desuden indeholder lokalplanen mulighed for at etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede, og lign.

I lokalplanområdet som helhed forekommer der såkaldte "blue spots" eller lavninger i terrænet.

Med henvisning til kommunens klimatilpasningsstrategi opfordrer Fredericia Kommune til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet derforebygger oversvømmelser fra regnvand.

Støj

Trafikstøj

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af Neptunvej, Vejlevej og Vester Ringvej 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.

Virksomhedsstøj

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

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

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

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

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der i Fredericia Kommunes varmeplan er fastlagt til fjernvarme. Området forsynes af Fredericia Fjernvarme.

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

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

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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

Tag- og overfladevand

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

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

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

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger kan eksempelvis være etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation), anlæggelse af faskiner, regnvandsbassiner mm., og anvendelse af belægninger, der tillader delvis nedsivning som permeabel asfalt eller permeable belægningssten, græsarmeringssten, grus og lignende.

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

Renovation/affald

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

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

Anden lovgivning

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

Trafik

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives 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

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse udtaget af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden i området som udgangspunkt betragtes som ren, da historikken ikke peger på, at der er risiko for forurening fra eksempelvis industri, bilos m.m.

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

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og Fredericia Kommune straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til, om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

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.

Tilstandsservituten "Deklaration for et villaområde nord for Prangervej" og tilhørende servitutter om kvarterenheder vil blive delvist afløst. Servitutterne blev lyst i forbindelse med kvarterets tilblivelse i 1960'erne. Formålet med servitutterne var at fastlægge områdets anvendelse og disponering samt parcelhusenes udformning og ydre fremtræden. Den nye lokalplanen regulerer samme forhold i fremtiden. Servitutternes indhold vil blive afløst på nær de forhold, der fastlægger vedligeholdelse og renholdelse af veje, stier, grønne områder, friarealer og medlemspligt i grundejerforeningen.

Ekspropriation

Planlovens § 47 gør det muligt for byrådet at ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, eksempelvis lejekontrakter, hvis der foreligger en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan og hvis der er afsat økonomi til projektet. Formålet med en ekspropriation skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis virkeliggørelse af lokalplanen kan opnås med en frivillig aftale med den berørte lodsejer, eller hvis lodsejeren eller nogen, lodsejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der ikke eksproprieres. Derudover er det en betingelse for ekspropriation, at der skal være et aktuelt behov for realisering af lokalplanen. Ved ekspropriation skal der foretages en afvejning mellem de almene samfundsinteresser og tyngden af disse, i forhold til indgrebets betydning for ejeren af den ejendom, der skal eksproprieres.

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

Miljøvurdering

Planer og programmer

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

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

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

Miljøvurdering af lokalplaner for mindre områder

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

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 368 - Boliger i en del af Stjerne kvarteret

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

Formål

§1.1 Formålsparagraf

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse
- at sikre at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne
- at udlægge arealer til fælles ophold og fælles parkering ved anvendelse til og udstykning af tæt-lav bebyggelse
- at områdets struktur og parcelhuskvarterets karakter fastholdes og styrkes

Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matriklerne: 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bv, 1bx, 1by, 1bz, 1bæ, 1bø, 1ca, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1cp, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1cv, 1cx, 1cy, 1cz, 1cæ, 1cø, 1da, 1db, 1dc, 1dd, 1de, 1df, 1dg, 1dh, 1di, 1dk, 1dl, 1dm, 1dn, 1do, 1dp, 1dq, 1dr, 1ds, 1dt, 1du, 1dv, 1dx, 1dy, 1dz, 1dæ, 1dø, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 1eg, 1eh, 1ei, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1ep, 1eq, 1er, 1es, 1et, 1eu, 1ev, 1ex, 1ey, 1ez, 1eæ, 1eø, 1fa, 1fb, 1fc, 1fd, 1fe, 1ff, 1fg, 1fh, 1fi, 1fk, 1fl, 1fm, 1fn, 1fo, 1fp, 1fq, 1fr, 1fs, 1ft, 1gf, alle Fredericia Stadsjorder, vejlitra ge, vejlitra gb, vejlitra ga, vejlitra fø, vejlitra fy, vejlitra fx, vejlitra fv, vejlitra ft. og dele af vejlitra fu.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter den [\[Dato for endelig vedtagelse\]](#) 2020 udstykses, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

§2.2 Zoneforhold

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

Anvendelse

§3.1 .

Delområde 1 må anvendes til åben-lav boligformål i form af fritliggende énfamiliehuse. Boliger skal være helårsboliger.

§3.2 .

Delområde 2, 3, 4 og 5 må anvendes til åben-lav boligformål i form af fritliggende énfamiliehuse eller tæt-lav boligformål i form af rækkehuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Boliger skal være helårsboliger.

Ved udbygning af delområde 2, 3, 4 og 5 til tæt-lav bebyggelse skal der etableres fælles opholdsarealer for hvert delområde. Det fælles opholdsareal skal have et areal på mindst 10 % af det pågældende delområde med en placering i princippet som vist på kortbilag 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

§3.3 .

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

Kommentar

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

Udstykning

§4.1 .

Ingen grund til åben-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 700 m², og ingen grund til tæt-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 400 m².

Ved udstykning til tæt-lav i delområderne 2, 3, 4 og 5 må ideelle andele af fælles fri- og opholdsarealer inden for delområdet medregnes ved beregning af grundstørrelser. Et areal svarende til det antal parkeringsbåse, som er krævet som følge af parkeringsnormen altså 1,5 parkeringsplads pr. bolig - må ligeledes medregnes i grundstørrelsen.

Ved udstykning til åben-lav og tæt-lav bebyggelser må grundens andel i de fælles fri- og opholdsarealer for hele kvarteret ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. De fælles opholdsarealer for hele kvarteret er vist på kortbilag 4.1 - Eksisterende forhold.

§4.2 .

I delområderne 2, 3, 4 og 5 må parkeringsarealer udstykkes separat uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse.

De ideelle andele af eventuelle fælles fri- og opholdsarealer indenfor det parkeringsarealer, der er udstykket separat, må medregnes ved beregning af grundstørrelser.

Et areal svarende til det antal parkeringsbåse, som er krævet som følge af parkeringsnormen må medregnes i grundstørrelsen.

§4.3 .

Eksisterende fælles opholdsarealer, som er vist på kortbilag 3 - Eksisterende forhold, må ikke udstykkes.

Kommentar

Godkendelse af udstykninger kan ikke finde sted, før et samlet vejprojekt for lokalplanområdet er godkendt, og før eventuel støjafskærmning er etableret.

Etablering, drift og vedligehold af fællesarealer sikres ved tinglysning af en servitut herom i forbindelse med udstykningen.

Kommentar

Parkeringsnormen fastlægges i §5.6., og den er 1½ parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse.

§5 Vej sti og parkering

Veje

§5.1 .

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra to tilslutninger til Venusvej.

§5.2 .

Delområde 2 skal vejbetjenes fra en tilslutning til Lunavænget, i princippet som vist på kortbilag 4.2 - Delområde 2 fremtidige forhold.

Delområde 3 skal vejbetjenes fra en tilslutning til Uranusvænget, i princippet som vist på kortbilag 4.3 - Delområde 3 fremtidige forhold.

Delområde 4 skal vejbetjenes fra en tilslutning til Plutovænget , i princippet som vist på kortbilag 4.4 - Delområde 4 fremtidige forhold.

Delområde 5 skal vejbetjenes fra en tilslutning til Marsvænget, i princippet som vist på kortbilag 4.5 - Delområde 5 fremtidige forhold.

§5.3 .

I lokalplanen benævnes vejene indenfor lokalplanområdet som henholdsvis stamveje og boligveje. Stamvejene er Jupitervej og Neptunvej. Øvrige veje er boligveje og fungerer som adgangsveje i kvarterets vænger.

§5.4 .

Adgang til ejendomme må ikke ske fra stamvejene Neptunvej og Jupitervej samt fra Venusvej langs områdets nordside.

§5.5 .

Adgang til hjørnejendomme langs stamvejene Neptunvej og Jupitervej skal etableres fra boligveje og være beliggende ved skel fjernest fra de pågældende stamveje.

Kommentar

Lokalplanområdet tilsluttes til Venusvej via Jupitervej og Neptunvej.

Parkering

§5.6 .

Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse skal der reserveres areal til parkering af 2 biler på den enkelte grund.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der etableres mindst 1½ p-plads pr. bolig.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal parkeringen etableres som fællesparkering, og placeres som vist på kortbilagene 4.4, 4.3, 4.4 og 4.5.

§5.7 .

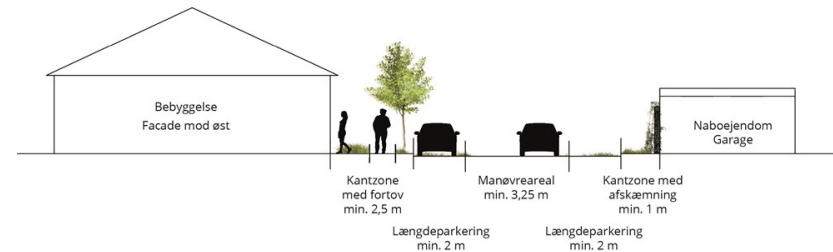
Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der anlægges en adgangssti (et fortov) til de enkelte boliger i en bredde på min. 1 m med fast belægning.

§5.8 .

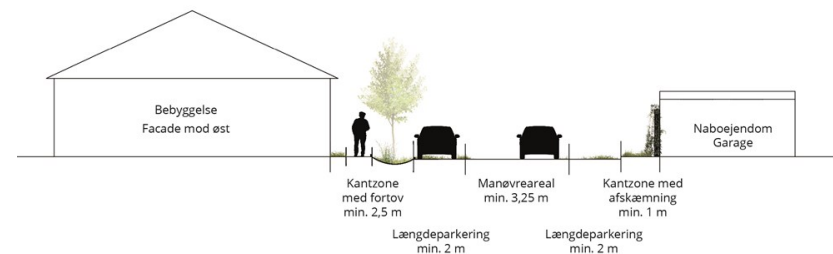
I delområde 2,3, 4, og 5 skal et fælles parkeringsareal indrettes som længdeparkering med:

- En minimum 2,5 m bred kantzone inkl. fortov mod bygningens nærmeste facade. Fortovet skal minimum være 1 m bredt.
- En minimum 1 m bred kantzone mellem parkeringsarealet og naboskel mod nord skal, hvori der etableres mur eller beplantning, således at eventuelle blændingsgener minimeres.
- Længdeparkeringsbåsene skal minimum være 2 m brede.
- Manøvrearealer skal være minimum 3,2 m brede.

Kommentar



Vejprofil med eksempel på indretning af parkeringsareal med manøvreareal, parkeringsbåse, kantzoner og afskærmning.



Kantzonen mod facaden kan bruges til et evt. klimatilpasningsprojekt, hvis det er teknisk muligt. Herover vises en vejprofil med eksempel på indretning af parkeringsareal med rende til forsinkelse og fordampning af regnvand i

kantzonen. Anlæg til nedsivning af overfladevand fra tage og belægninger kan etableres på egen grund, hvor dette er muligt, og kræver en tilladelse fra kommunen.

§5.9 .

Ved anlæg af fællesparkering skal veje anlægges med fast belægning i form af belægningssten, asfalt el.lign.

Parkeringsbåse og vendeplads skal etableres i græsarming evt. i kombination med belægningssten. Belægningsten må kun bruges til at markere parkeringsbåsene.

Vej og parkeringsarealer i forbindelse med åben-lav bebyggelse er undtaget denne bestemmelse.

Kommentar

Illustrationen herunder viser den principielle belægning på parkeringspladsen.

Græsarming skal anvendes, således der ikke etableres store golde arealer foran bebyggelsen.



Eksempel på belægning på parkeringspladsen

§5.10 .

I delområder 2, 3, 4, og 5 skal parkeringsarealer afskærmes med beplantning, en mur eller en kombination heraf mod det nordlige skel, som i princippet vist på kortbilag 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5, således at eventuelle blændingsgener mod naboer minimeres.

Anlæg til håndtering af regnvand på vejareal

§5.11 .

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

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1 .

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

§6.2 .

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

§6.3 .

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

§6.4 .

Overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes inden for lokalplanområdet.

§6.5 .

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

Kommentar

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

Ved lokalplanens vedtagelse er befæstelsesgraden i lokalplanområdet er henholdsvis 35% og 40% afhængigt af hvilket kloarkopland, de enkelte ejendomme afleder overfladevand til. Der opfordres til at kontrollere befæstelsesgraden i den gældende spildevandsplan.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

§7.1 .

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 ved anvendelse til åben-lav bebyggelse.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse må der maksimalt etableres 4 boliger indenfor hvert af delområderne 2, 3, 4 og 5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40 ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse. Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse må grundens ideelle andel i fælles parkerings- og friarealer inden for delområdet medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Grundens andel i de fælles fri- og opholdsarealer for hele kvarteret må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Placering

§7.2 .

På stamvejene og boligvejene pålægges byggelinjer i nedenfor angivne afstande fra vejmidten:

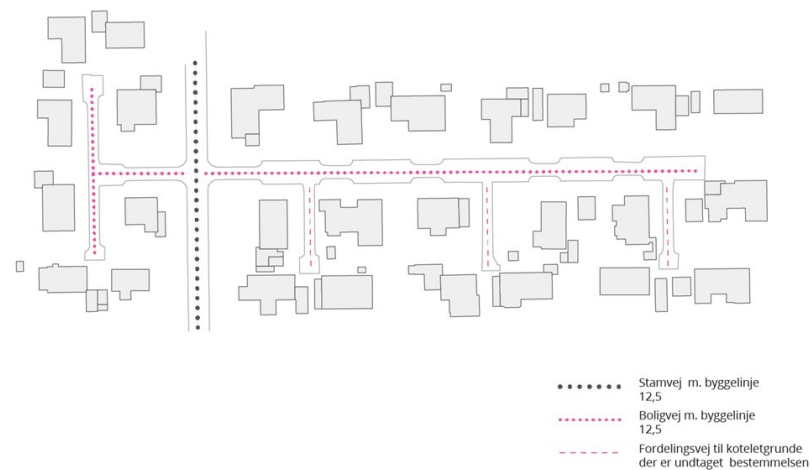
På stamveje er byggelinjens afstand fra vejmidte 12,5 m.

På boligveje er byggelinjens afstand fra vejmidte 11 m.

På arealet mellem vejmidte og byggelinjerne må der ikke etableres bebyggelse i form af bygninger, skiltning, og lignende.

Dog er fordelingsvejene på boligvejene der fører ned til koteletgrunde undtaget denne bestemmelse.

Kommentar



§7.3 .

Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse må boligbebyggelse ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

§7.4 .

Beboelsesbygninger må kun opføres med gavl eller facade parallelt med vejskel.

§7.5 .

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal boligbebyggelse placeres inden for de, på kortbilagene 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5, viste byggefeltet.

§7.6 .

Mindre bygninger til udhusformål såsom eksempelvis garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lign. må gerne placeres uden for byggefeltet, men skal placeres mellem skel og den nordvendte facade på hovedbebyggelsen.

Princippet for placering af mindre bygninger er vist på illustrationen.

Kommentar

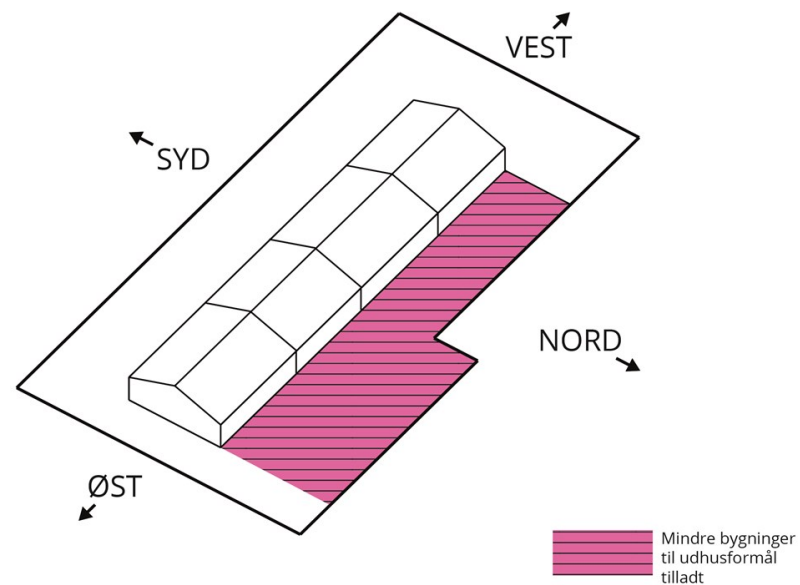


Illustration: Vejledende princip for placering af mindre bygninger er illustreret herover.

Se også bestemmelser om indretning af parkeringsarealer under §5 Vej, sti og parkering.

Højde

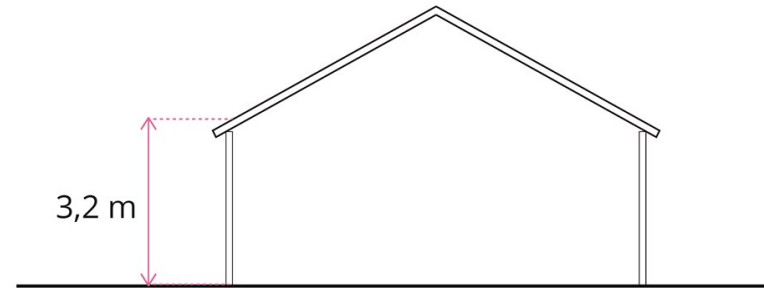
§7.7 .

Bygninger må opføres i maksimalt 1 etage. Derudover må der etableres kælder.

Facadehøjden må ikke overstige 3,2 m målt fra terræn (niveauplan) til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra eventuelle gavltrekanter).

Ejendomme på/langs boligvejene Castorvænget og Polluxvænget må gerne opføres i 1½-etage.

Kommentar



Maksimalt tilladte facadehøjde

Illustration af facadehøjde målt på den hovedbebyggelse.

Grundeherer langs boligvejene Castorvænget og Polluxvænget har historisk haft lov til at udføre ejendomme i 1½-etage, hvor der kan etableres udnyttelige tagetager. Denne mulighed bibeholdes i denne lokalplan.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

§8.1 .

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, skiffer eller beton. Der må ikke anvendes pladematerialer.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompisitmateriale og glas. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end 1/3 af den enkelte facades areal.

Kommentar

Vejledning i parcelhusets arkitektur:

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

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



Billede: Eksempel på typisk parcelhus med facadeelementer af træ.

Lette facadeelementer: Vindues bånd, gavltrekanter o.l. opføres i træ. Træet skaber en god kontrast til murværket. Hvis et murværk skal skiftes eller der skal bygges til er det et rigtig godt valg, da det er

billigere end murværk. Mindre facadepartier i træ, vil ofte være en bedre løsning end nyt murværk, da det vil være svært at finde den rigtige mursten, som passer med de eksisterende.



Billede: Eksempel på typisk parcelhus med facadeelementer af træ.

Farver: De mest almindelige farver er røde eller gule mursten.

Træværket kan med fordel holdes i mørke eller hvide nuancer, da det passer godt til murværket.

§8.2 .

Mindre bygninger til udhusformål, såsom f.eks.: carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer end hovedbebyggelsen.

§8.3 .

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg, varmepumper og lignende på facader skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur eller afskærmes, så de ikke er synlige fra veje, stier, fælles fri- og opholdsarealer eller nabobebyggelsen.

Tage

§8.4 .

Tage skal udføres som saddeltage med en hældning på op til 33 grader eller som flade tage.

Ejendomme på/langs boligvejene Castorvænget og Polluxvænget må udføres med en hældning på op til 45 grader.

§8.5 .

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, beton eller tagpap i sorte, grå, brune, røde nuancer. Desuden må tage etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

Mindre tagpartier som eksempelvis murrem, kviste, ovenlysvinduer, rytterlys eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompisitmateriale og glas. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end 1/3 del af den samlede tagflades areal.

Kommentar

Grundejere langs boligvejene Castorvænget og Polluxvænget har historisk haft lov til at udføre ejendomme med 1½-etage, så tagetagen kan udnyttes.

Kommentar

Vejledning i parcelhusets arkitektur:

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

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

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



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

§8.6 .

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

§8.7 .

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

Energiproducerende anlæg

§8.8 .

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

§8.9 .

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.

§8.10 .

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

§8.11 .

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

Skiltning

§8.12 .

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

§ 9 Ubebyggede arealer

Hegn

§9.1 .

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

Hvis der etableres levende hegn mod veje og stier skal hegnet plantes 0,50 m inde på egen grund.

Tæt-lav bebyggelse i delområderne 2, 3, 4 og 5 er delvist undtaget denne bestemmelse, da der her må etableres en mur med beplantning, som skal afskærme mod blændingsgener fra bebyggelsens parkeringsarealer. En eventuel mur må kun etableres ved det nordlige skel med en placering, som er markeret med "afskærmning" på kortbilagene 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

Fælles- og opholdsarealer

§9.2 .

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

§9.3 .

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

Opstilling og opbevaring

§9.4 .

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

Kommentar

Der må kun etableres levende hegn, der må derfor ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende, dog kan hække indadtil på grunden suppleres med trådhegn.

Kommentar

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

§ 10 Terrænregulering

§10.1 .

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

Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:2.

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1 .

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

- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.
- Inden for delområde 2, 3, 4, og 5 gælder det yderligere, at fælles adgangsvej og parkering inden for delområdet skal være anlagt, hvis delområdet anvendes til tæt-lav bebyggelse.

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 Servitutter

§12.1 .

Servituttuer på matr. nr. 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bv, 1bx, 1by, 1bz, 1bæ, 1bø, 1ca, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1cp, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1cv, 1cx, 1cy, 1cz, 1cæ, 1cø, 1da, 1db, 1dc, 1dd, 1de, 1df, 1dg, 1dh, 1di, 1dk, 1dl, 1dm, 1dn, 1do, 1dp, 1dq, 1dr, 1ds, 1dt, 1du, 1dv, 1dx, 1dy, 1dz, 1dæ, 1dø, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 1eg, 1eh, 1ei, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1ep, 1eq, 1er, 1es, 1et, 1eu, 1ev, 1ex, 1ey, 1ez, 1eæ, 1eø, 1fa, 1fb, 1fc, 1fd, 1fe, 1ff, 1fg, 1fh, 1fi, 1fk, 1fl, 1fm, 1fn, 1fo, 1fp, 1fq, 1fr, 1fs, 1ft, 1gf, alle Fredericia Stadsjorder, aflyses som følgende.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse ophæves delvist følgende servitutter:

Kommentar

Tilstandsservituten "Deklaration for et villaområde nord for Prangervej" og tilhørende servitutter om kvarterenheder vil blive delvist afløst. Servitutterne blev lyst i forbindelse med kvarterets tilblivelse i 1960'erne. Formålet med servitutterne var at fastlægge områdets anvendelse og disponering samt parcelhusenes udformning og ydre fremtræden.

Servitutternes indhold vil blive afløst på nær de forhold, der fastlægger vedligeholdelse og renholdelse af veje, stier, grønne områder, friarealer og medlemspligt i grundejerforeningen.

- Tinglyst den 13. januar 1971 angående Deklaration for et villaområde nord for Prangervej anmodes aflyst på nær bestemmelsen §4 punkt 4 om grundejernes pligt til at vedligeholde områdets fælles friarealer.
- Tinglyst den 1. juli 1969 angående Deklaration på villagrunde beliggende mellem Skolevej og Neptunvej (stamvej A) anmodes aflyst på nær bestemmelserne punkt 1 og 2 om grundejernes pligter ift. renholdelse af veje og stier og medlemsskab af grundejerforeningen.
- Tinglyst den 21. december 1976 angående Deklaration på kvarterenhed C anmodes aflyst på nær bestemmelserne punkt 1 og 2 om grundejernes pligter ift. renholdelse af veje og stier og medlemsskab af grundejerforeningen.
- Tinglyst den 5. november 1975 angående Deklaration på kvarterenhed D anmodes aflyst på nær bestemmelserne punkt 1 og 2 om grundejernes pligter ift. renholdelse af veje og stier og medlemsskab af grundejerforeningen.
- Tinglyst den 1. juli 1969 angående Deklaration på kvarterenhed E anmodes aflyst på nær bestemmelserne punkt 1 og 2 om grundejernes pligter ift. renholdelse af veje og stier og medlemsskab af grundejerforeningen.
- Tinglyst den 1. juli 1969 angående Deklaration på kvarterenhed F anmodes aflyst på nær bestemmelserne punkt 1 og 2 om grundejernes pligter ift. renholdelse af veje og stier og medlemsskab af grundejerforeningen.
- Tinglyst den 9. maj 1969 angående Deklaration på kvarterenhed G og I anmodes aflyst på nær bestemmelserne punkt 1 og 2 om grundejernes pligter ift. renholdelse af veje og stier og medlemsskab af grundejerforeningen.

- Tinglyst den 9. maj 1968 angående Deklaration på kvarterenhed
H anmodes aflyst på nær bestemmelserne punkt 1 og 2 om
grundejernes pligter ift. renholdelse af veje og stier og medlemskab af
grundejerforeningen.
- Tinglyst den 9. maj 1968 angående Deklaration på kvarterenhed
J anmodes aflyst på nær bestemmelserne punkt 1 og 2 om grundejernes
pligter ift. renholdelse af veje og stier og medlemskab af
grundejerforeningen.
- Tinglyst den 9. maj 1968 angående Deklaration på kvarterenhed
K anmodes aflyst på nær bestemmelserne punkt 1 og 2 om
grundejernes pligter ift. renholdelse af veje og stier og medlemskab af
grundejerforeningen.
- Tinglyst den 9. maj 1966 angående Deklaration på kvarterenhed
L anmodes aflyst på nær bestemmelserne punkt 1 og 2 om grundejernes
pligter ift. renholdelse af veje og stier og medlemskab af
grundejerforeningen.

§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§13.1 .

Lokalplan 86 - Boligområde ved Regulusvænget og Capellavænget vedtaget 25 september 1987 af Fredericia Byråd ophæves helt ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 368.

§ 14 Grundejerforening ved udstykning af delområde 2, 3, 4 og 5

§14.1 .

Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse af delområde 2, 3, 4 og 5 skal der stiftes en grundejerforening for hvert delområde med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for hvert delområde. Grundejerforeningen skal stiftes, når byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt.

§14.2 .

Grundejerforeningerne indenfor delområde 2, 3, 4 og 5 skal tage skøde på og vedligeholde og renholde delområdets fælles opholdsarealer, samt delområdets veje og stier, herunder også vedligeholde evt. græsrabatter og busketter.

§14.3 .

Ved udstykning af delområderne 2, 3, 4 og 5 har de enkelte grundejere medlemspligt i grundejerforeningen for Stjerne kvarteret, som blev etableret i forbindelse med etableringen af parcelhuskvarteret.

Kommentar

Bestemmelsen sikre at nye grundejere ved udstykning af delområderne 2, 3, 4 og 5 også har pligt til bidrage til kvarterets fælles fri- og opholdsarealer, veje, legepladser mv.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

§15.1 Lokalplanens retsvirkninger

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. (Jf. Planlovens § 18)

Eksisterende lovlige forhold

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Dispensationer

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19)

Naboorientering

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

Ny lokalplan

Udstykning, byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Servitutter

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18).

Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. planlovens § 15 stk. 2, pkt. 16)

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil (Jf. Planlovens § 42.) Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44).

Ekspropriation

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Byrådet, inden for 5 år efter at lokalplanen er offentligt bekendtgjort, beslutte at ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

§16 Vedtagelsespåtegning

16

§16.1

Lokalplanen er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd

[xx.xxx 20xx]

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broe
Borgmester	Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplanen
har været i offentlig
høring i perioden

02. december 2019 - 28. januar 2019

Den endelige lokalplan er offentliggjort

[xx.xxx 20xx]

Kortbilag

KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING



Lokalplanafgrænsning



Delområder

Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

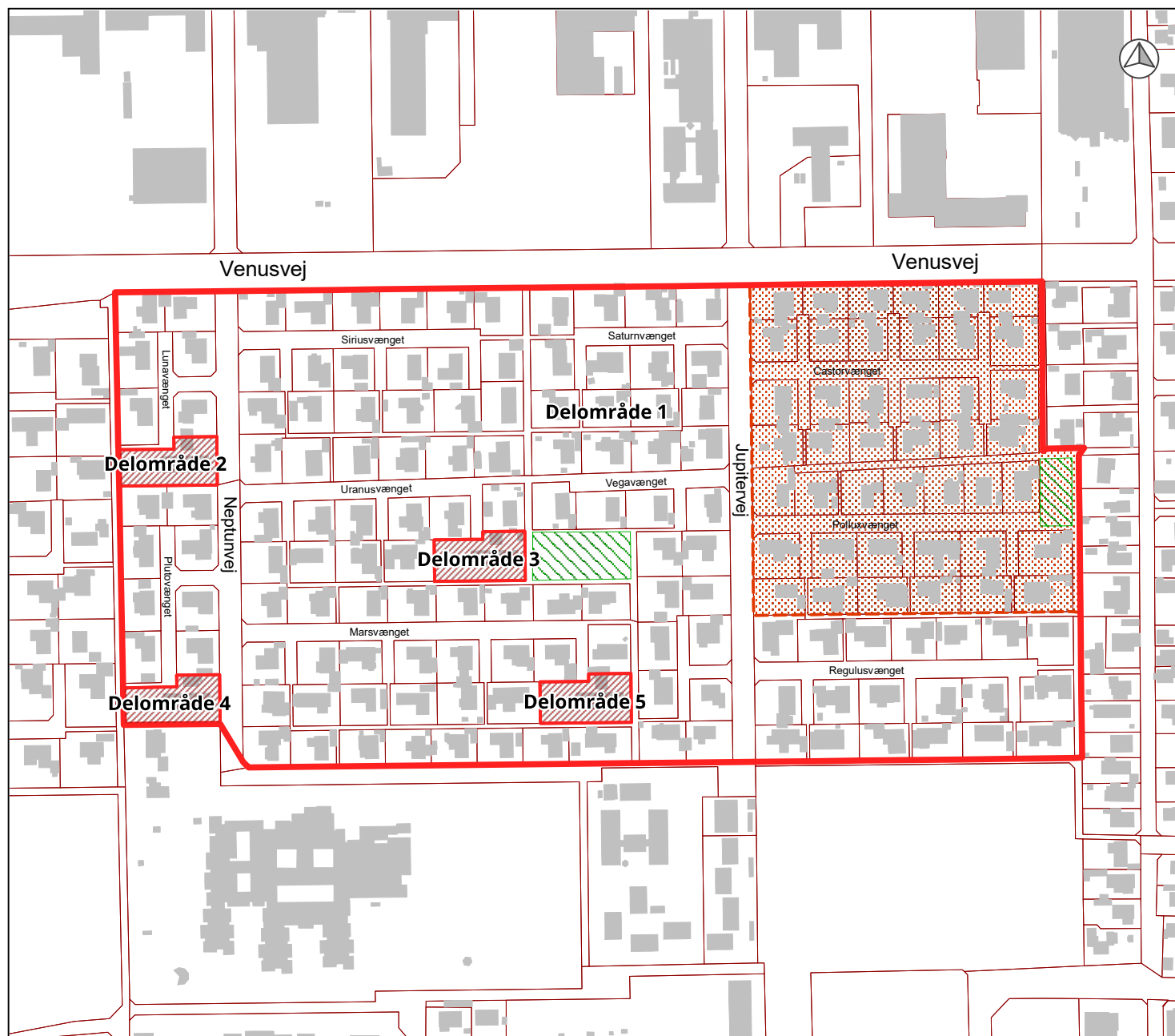
- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelafgrænsning
- Lokalplan 86
- Fælles opholdsarealer (eksisterende)
- Bygning
- Vej

Fredericia Kommune








0
0
200 m

KORTBILAG 4.1 - Fremtidige forhold



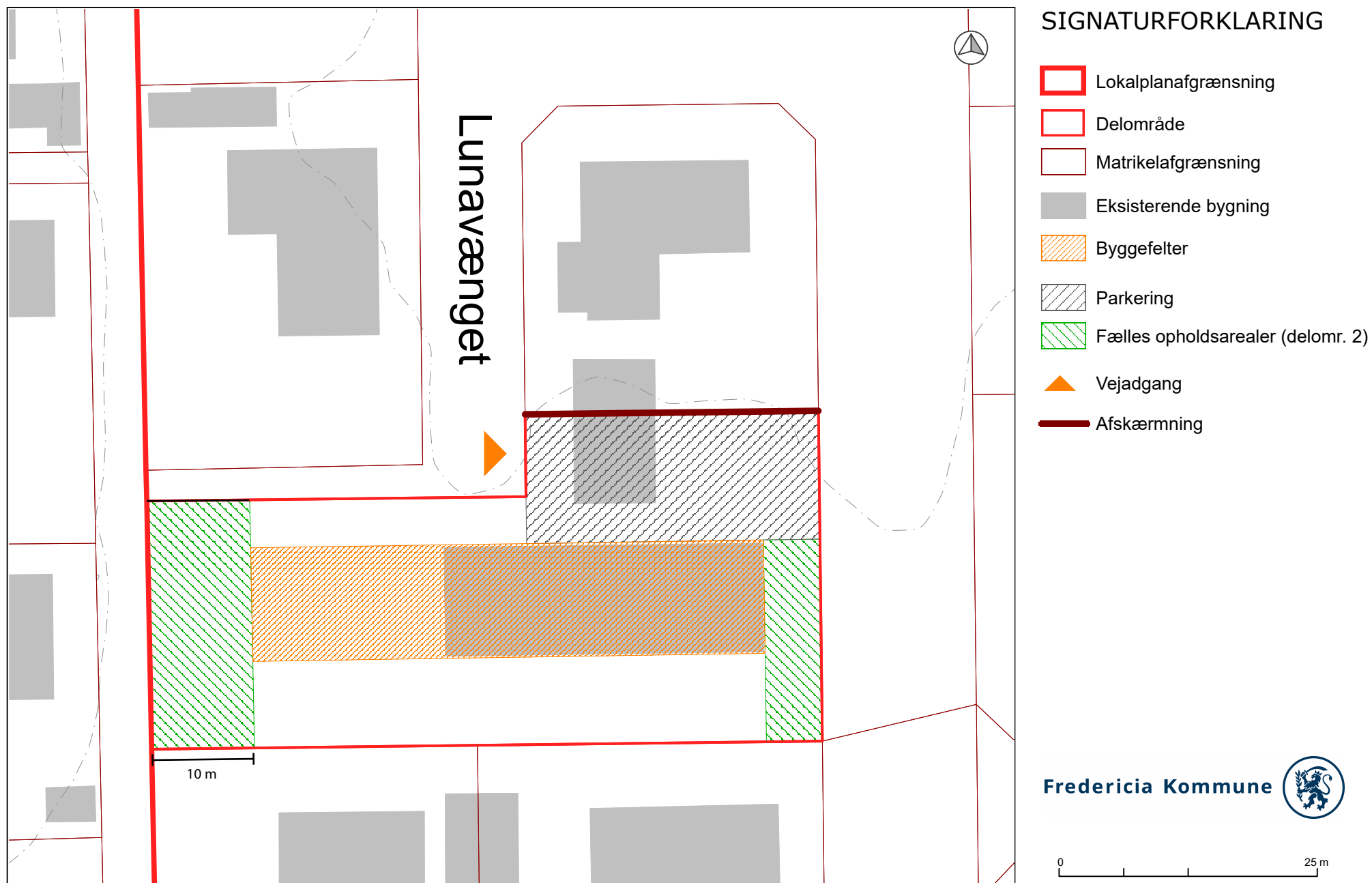
SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Mulighed for tæt/lav og åben/lag
-  Matrikelafgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Fælles opholdsarealer (eksisterende)
-  1½ etage tilladt

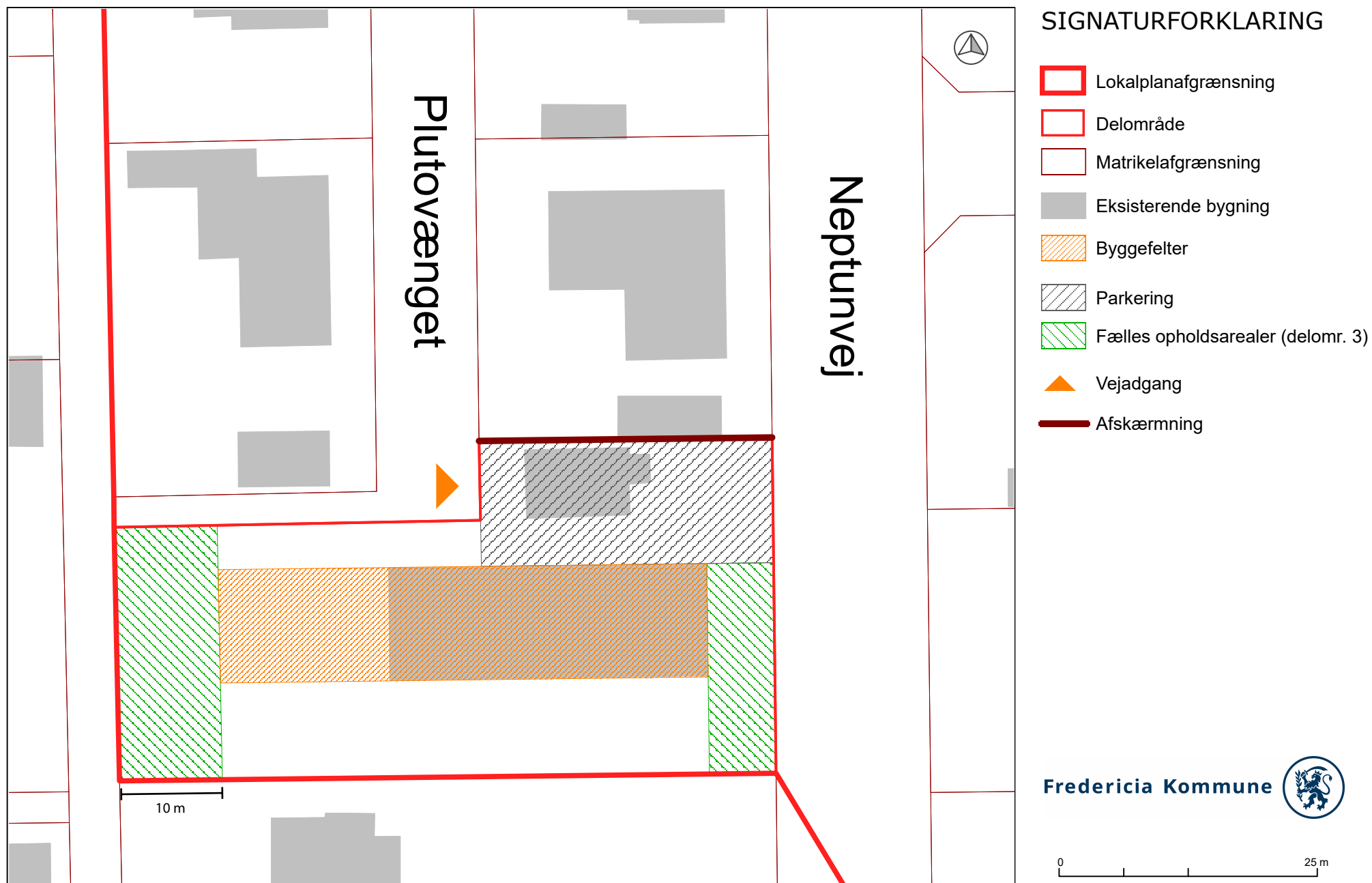
Fredericia Kommune



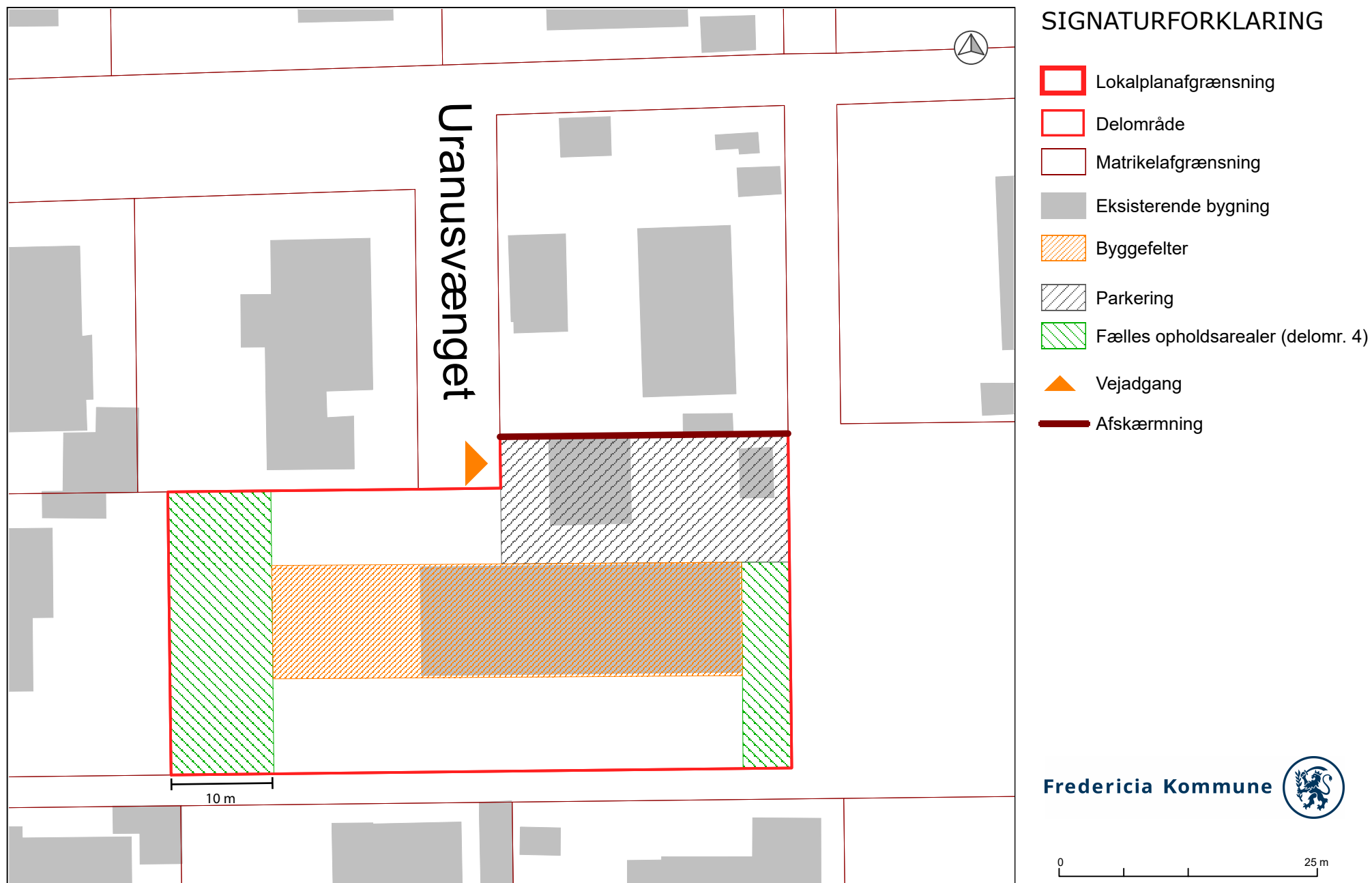
KORTBILAG 4.2 - Delområde 2 fremtidige forhold ved tæt-lav bebyggelse



KORTBILAG 4.3 - Delområde 3 fremtidige forhold ved tæt-lav bebyggelse



KORTBILAG 4.4 - Delområde 4 fremtidige forhold ved tæt-lav bebyggelse



KORTBILAG 4.5 - Delområde 5 fremtidige forhold ved tæt-lav bebyggelse

