

Lokalplan LP362

Boliger ved Højgård, Ullerup Nord



KLADDE ENDELIG VEDTAGELSE

Fredericia
Kommune



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	4
Lokalplanens hovedtræk	6
Anden planlægning	11
Anden lovgivning	20
Servitutter	22
Ekspropriation	23
Miljøvurdering	24
Bestemmelser	25
§ 1 Lokalplanens formål	26
§ 2 Område og zonestatus	27
§ 3 Anvendelse	28
§ 4 Udstykning	30
§ 5 Vej, sti og parkering	31
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	34
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	36
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	38

§ 9 Ubebyggede arealer	40
§ 10 Terrænregulering	42
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	43
§ 12 Grundejerforening	44
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	45
Vedtagelsespåtegning	47
Kortbilag	48
Bilag 1 - Lokalplanafgrænsning	49
Bilag 2 - Luftfoto	50
Bilag 3 - Eksisterende forhold	51
Bilag 4 - Fremtidige forhold	52
Bilag 5 - Illustrationsplan	53
Bilag	54
Bilag Servitutredegørelse	55

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 har til formål at fastlægge udstykningsprincipper, vejadgang, bebyggelsesomfang for åben-lav parcelhusbebyggelse, grønne områder og infrastruktur for et boligområde i Ullerup, vest for Fredericia.

Formålet er desuden, at indarbejde de grønne områder i boligbebyggelsen så de fremstår med en central placering, så de indbyder til ophold, leg og aktivitet og dermed bidrager til at styrke fællesskaber og samvær i området. De grønne områders udformning gives en landskabelig bearbejdning og tilplantes, så de tilpasses omgivelserne.

Endelig udlægges arealer mellem bebyggelsen og de omkring liggende veje som støjbuffer. Arealerne er dimensioneret så der kan opføres støjafskærmninger. Støjafskærmning skal opføres ud mod Ydre Ringvej, samt om nødvendigt, ud mod Bredstrupvej og Vestre Kobbelvej. Støjafskærmningerne kan opføres som jordvolde og gives en landskabelig bearbejdning så de fremstår i en naturlig sammenhæng med omgivelserne. Højden på støjvoldene vil blive dimensioneret på baggrund af nærmere beregninger.

Tilsvarende vil der blive foretaget nærmere beregninger af mulige støjpåvirkninger fra omkring liggende virksomheder for at klarlægge om de måtte kunne påvirke boligområdet så de vejledende støjgrænseværdier for boliger overskrides.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et politisk ønske om at kunne tilbyde flere attraktive byggegrunde til parcelhuse, centralt placeret i forhold til Fredericia by. For at understøtte målet i bosætningsstrategien, er der således behov for at udlægge nye attraktive boligområder, gerne i grønne omgivelser og med nem adgang til gode indkøbsmuligheder og øvrige bymæssige funktioner, det overordnede vejnet og motorvejen.

Lokalplanområdet vil med planens vedtagelse blive overført til byzone.

Lokalplanens planlagte anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens lokalplanramme V.B.14.



Billede: Lokalplanområdet.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område der afgrænses af Ydre Ringvej, Bredstrupvej og Vestre Kobbelvej. Området er i dag i landbrugsmæssig drift og der er en eksisterende landbrugsejendom i området.

Nord og vest for Ydre Ringvej grænser området op til det åbne land med dyrkede arealer, natur- og rekreative områder samt spredtliggende gårde. Syd for området ligger Ullerup-kvarteret med store boligområder og tilhørende daginstitution. Øst for området ligger golfbanen, som på sigt er planlagt udvidet på arealet nordøst for det nye boligområde.

Lokalplanområdet udgør ca. 15 ha, og der forventes at blive mulighed for at opføre omkring 46 boliger som åben-lav.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 5c Egum, Fredericia Jorder, 367b og 367c Fredericia Stadsjorder og udgør ca. 15 ha. Området er landbrugsnoteret og anvendes til jordbrug.

Øst for området (Vestre Kobbelvej 11) er der ved lokalplanforslagets udarbejdelse, lokaliseret hhv en hundepension og en virksomhed som miljøbehandler biler. Hundepensionen er p.t. ikke i drift. Begge virksomheder ligger i landzone.

Området vejbetjenes i dag fra Vestre Kobbelvej som udgør lokalplanområdets østlige og sydlige afgrænsning. Desuden er der indkørsel til området fra Bredstrupvej 48 via den eksisterende landbrugsejendom. Denne indkørsel vil dog blive nedlagt ved lokalplanens vedtagelse, da ejendommen rives ned.

Området ligger i tilknytning til det eksisterende boligområde ved Ullerup. Ydre Ringvej og Vestre Kobbelvej udgør en markant afgrænsning af området ud mod hhv det åbne land mod vest, Golfbanen mod nord og øst og de store industriområder ved Carlsberg, Rexam og Shell i nordbyen. Området har gode infrastrukturelle forbindelser.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger hovedsageligt i landzone, bortset fra et lille område ned mod Vestre Kobbelvej (del af matr. nr. 367c Fredericia Stadsjorder) der ligger i byzone. I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres det på kortbilag 3 viste område til byzone.



Billede: Højgård der nedrives i forbindelse med planens realisering.

Lokalplanens hovedtræk

Hensigten med denne lokalplan er at skabe rammerne for at etablere en ny, attraktiv boligbebyggelse hvor de grønne områder udgør et centralt greb i bebyggelsesplanen. Intentionen er, at de grønne områder skal give mulighed for gode nærrekreative oplevelser, hvor beboerne kan skabe relationer og lokale fællesskaber. Derudover skal de grønne områder bruges til leg og ophold imellem husene og der etableres beplantning, opholdsmøbler og legeredskaber o.l. som inviterer til, at man samles og mødes.

Området ligger højt i landskabet på et plateau, hvorfra der er udsigt ud mod de åbne vidder mod vest. Der er ingen værdifulde landskabstræk i selve området. Landskabet er i visuel sammenhæng med området nordvest for Ydre Ringvej og mod øst ind mod golfbanen. Områdets landskabskarakter fremstår i stor skala og beskrives som et enkelt landskab med få karaktergivende elementer og få terrænvariationer. Der er enkelte levende hegn og solitære træer omkring Højgård.

Landskabets åbne karakter har været udgangspunktet for udformning af bebyggelsesplanen. Bebyggelsen er derfor centreret omkring to grønninger, efter inspiration i landsbyernes fortebebyggelser. Vejudlæggene har således en særlig rolle, idet de ud over at skulle lede beboerne frem til deres bolig, også skal fungere som afgrænsning mellem bebyggelsen og grønningerne.

Idet lokalplanområdet støder op mod Ydre Ringvej, Vestre Kobbelvej og Bredstrupvej, er der udlagt et større samlet areal der friholdes for bebyggelse, så der kan etableres en støjafskærmning ind mod boligområdet. Afskærmningen har også det formål, at den værner mod den visuelle oplevelse af støj, som opleves når man ser kørende biler.

For at imødekomme mulige overskridelser af støjgrænseværdierne for trafik ind i boligområdet udlægges lokalplanen en 50 m bred støjbuffer ud mod Ydre Ringvej og en 25 m bred buffer ud mod Bredstrupvej/Vestre Kobbelvej. Disse områder kan ikke bebygges, med undtagelse af nødvendige

tekniske bygninger til områdets forsyning. Bufferzonen ud mod Vestre Kobbelvej har desuden det sigte, at der kan opføres støjvold mod virksomheden på Vestre Kobbelvej 11, hvis det viser sig, at der måtte forekomme overskridelser af vejledende støjgrænseværdier i boligområdet.



Billeder: Den eksisterende støjvold i områdets syd-vestlige hjørne forlænges langs Ydre Ringvej i hele lokalplanområdets udstrækning.

Anvendelse

Lokalplanens område anvendes til åben – lav boligområde.

Disponering af området

Lokalplanens område disponeres i tre delområder som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Delområde 1, udgør det vestlige område som anvendes til åben – lav boligområde, grønt område, boligvej og sti. Der er plads til omkring 20 boliger.

Delområde 2 udgør det østlige område og anvendes til åben – lav boligområde, grønt område, boligvej og sti. Der er plads til omkring 26 boliger.

Delområde 3 udlægges til grønt område, med mulighed for etablering af nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, regnvandsbassiner, støjafskærmning, o.l.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Ankomsten til området vil ske fra Bredstrupvej og Vestre Kobbelvej i lokalplanområdets sydlige del. Herfra slynger boligveje sig rundt omkring bebyggelsen og omslutter det hele i to lukkede lommer. Vejudlæggene indrettes så der sikres lav hastighed og høj sikkerhed. Boligvængerne indrettes med dobbeltrettet trafik. Indenfor vejudlæggene til boligveje må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom vandrender, regnbede og lignende. Parkering skal anlægges på egen grund. Vejstrukturen betyder, at man undgår bakkende køretøjer.

Der udlægges areal til stier der forbinder de to boligområder med hinanden, samt stier der forbinder delområde 1 og 2 med delområde 3. Vejforhold er vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Udstykning

Delområde 1 og 2 udstykkes til parcelhuse med grundstørrelser på min. 800 m². Dybden af de enkelte grunde må dog i den endelige udstykning gerne øges, svarende til delområdernes afgrænsning mod delområde 3. Der må tillige ske udstykning af hvert delområde som helhed.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen har til hensigt at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses omgivelserne og den eksisterende nabobebyggelse mod syd. Bebyggelsen til boligformål kan derfor opføres i 1½ til 2 etager i form af fritliggende parcelhuse. Bebyggelsens omfang gør det muligt, at give den karakter af haveboliger og sikre udlæg af forhaver. Det er samtidig hensigten, at bebyggelsen skal besidde en vis kvalitet, både i udformning, arkitektur og

materialevalg. Derfor er der i lokalplanen indskrevet bestemmelser omkring materialer og tagformer, som skal sikre en harmonisk og imødekommende bebyggelse.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Lokalplanen udlægger en række fællesarealer der er centralt placerede i de to delområder til boligformål. Derudover udlægges delområde 3 som alene skal anvendes som grønt område. De ubebyggede, grønne områder tilsås og beplantes. Delområde 3 er offentligt tilgængeligt.

For det grønne område ud mod Ydre Ringvej skal der ske en landskabelig bearbejdning af den jordvold som skal etableres og fungere som støjafskærmning mellem ringvejen og det nye boligområde. Det er hensigten at volden skal udformes så den fremstår som en naturlig bakke i stil med den eksisterende vold der ses i området sydvestlige del. Efter terrænmodellering skal volden tilsås og beplantes med buske og/eller træer af samme slags som kan findes i det eksisterende landskab.

Endelig kan bluespot områderne gives en karakter af ny natur og regnvandsbassiner kan udformes som en naturligt udseende sø.



Billeder: Set fra venstre mod højre: Hunderose, humle, kaprifolie og hylde - eksempler på plantevalg i grønningerne.

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

Når området udstykkes skal der stiftes en grundejerforening.

Grundejerforeningen skal bl.a. forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier og grønne områder.

Illustrationsplan



Illustration: Illustrationsplan visende en mulig udnyttelse af området i overensstemmelse med lokalplanens overordnede principper.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Lokalplanområdet er for så vidt angår, den nordøstligste del, omfattet af kommuneplanens retningslinje 3.4.3. Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder.

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

Idet der ikke planlægges for boliger i den del der er omfattet af retningslinjen, vurderes det, at en realisering af lokalplanen ikke vil være i konflikt med kommuneplanen. Retningslinjen er vist på kortbilag 3 – Eksisterende forhold.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde V.B.14 som udlægger området til boligformål (åben-lav og tæt-lav). Målet med området er, at Ullerup-kvarteret skal udbygges med et nyt, spændende og attraktivt boligområde.

Målet er at understøtte mangfoldighed i områdets boligbebyggelse, herunder gennem variation i facadeudtryk, tagkonstruktioner, materiale- og farvevalg, men med respekt for god arkitektur. For bebyggelse opført efter en samlet plan, skal helheden dog respekteres.

Som led i en lokalplanlægning for området, skal der udlægges et areal mellem bebyggelsen og Ydre Ringvej som støjbuffer. Overgangen fra boligområdet til de omkringliggende landområder skal bearbejdes, så overgangen mellem bebyggelse og det åbne land sker med respekt for det åbne lands værdier. De grønne områders udformning bør gives en landskabelig bearbejdning, så områderne fremstår mere attraktive.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Andre kommunale planer og strategier

Byrådets Vision for Fredericia 2020

I visionen peger byrådet på øget bosætning som et vigtigt indsatsområde for Fredericia Kommune. Byrådet ønsker flere aktive borgere i kommunen, der bidrager til fællesskabet og den fælles velfærd.

Bosætningsstrategi

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

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. Lokalplanområdet kan være levested for følgende arter: stor vandsalamander, markfirben, sydflagermus, vandflagermus og dværgflagermus. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke levevilkårene for de nævnte arter i negativ retning, da levestederne i

forvejen må forventes at være begrænsede som følge af at størstedelen af arealet i dag fremstår som dyrkede marker samt at der ikke er gamle, hule træer i nærheden hvor flagermus måtte kunne finde på at opholde sig.

Arealerne som i planen er udlagt til grønne områder og vandhåndtering, regnvandsbassiner, regnbede, o.l., kan potentielt give mulighed for at flere arter fremover vil kunne finde egnede levesteder, hvorfor lokalplanlægningen kan bidrage til at området fremover kan danne grundlag for levesteder og spredningsveje for områdets dyr knyttet til det åbne land.

Klima og bæredygtighed

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

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.

Det vurderes, at området p.t. ikke er i risiko for at blive oversvømmet ved ekstreme regnhændelser. Området er næsten helt plant, med undtagelse af to små afløbsløse lavninger som også er sammenfaldende med bluespot. Området modtager ikke vand fra naboområderne.

Klima

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser omkring mål for klima og bæredygtighed da der er registreret to mindre lavtliggende områder, der kan blive oversvømmede når det regner (bluespots). For at sikre, at disse områder ikke bebygges, reserveres områderne til regnvandsbassiner.

Beliggenheden af lavningerne fremgår af Kortbilag 3 – Eksisterende forhold og Kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Med henvisning til kommunens klimatilpasningsstrategi (2012) opfordrer Fredericia Kommune desuden til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet.

Området er ikke udpeget som et område der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (jf. Planloven § 11a, stk. 1, nr. 18).

Landskab

Lokalplanområdet kan beskrives som et bundmorænelandskab med enkelte, karakteristiske afløbsløse lavninger som giver området et let dødisspræg. Området udgør et højt liggende plateau, med få karaktergivende elementer. Udsigten fra området mod nord og vest er præget af mødet med det åbne land der på dette sted præges af tekniske anlæg i form af vindmøller, højspændingsledninger og radiomast. Området rummer ingen landskabelige værdier, jf. kommuneplanens retningslinjer for landskaber og geologiske bevaringsværdier.



Billede: Lokalplanområdet set fra Højgård og mod nordvest - området rummer ingen landskabelige værdier.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Der er ingen grundvands- eller drikkevandsinteresser i området.

Støj

Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Ydre Ringvej, Vestre Kobbelvej og Bredstrupvej, 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 på 58 dB overholdes.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget overslagsmæssige støjberegninger af trafikstøjen fra Ydre Ringvej og Bredstrupvej/Vestre Kobbelvej med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken.

Ydre Ringvej

Støjberegningerne tager udgangspunkt i de nyeste trafiktælling fra Ydre Ringvej der er fra 2013 og angiver en ÅDT på 2622. For at fremtidssikre lokalplanens område mod trafikstøj fra vejen vælges en fremskrivning på 15 år fra 2013 – 2028 og med en forudsat vækst på 2 % pr. år. Til sammenligning beregnes den nationale trafikstigning kun til 1 % pr. år. På den baggrund forventes trafikken på Ydre Ringvej at stige til en ÅDT i 2028 på 3408.

Overslagsberegningerne viser, at med den forventede trafikstigning frem til 2028, vil det være nødvendigt med en afstand på 56 meter fra Ydre Ringvejs midte til parcellerne for at overholde grænseværdien på 58 dB.

Lokalplanen udlægger en byggelinje på 50 meter fra Ydre Ringvejs midte. Det betyder at der i dag og en årrække frem ikke vil være støjproblemer på den planlagte boligbebyggelse og den opholdsarealer, men at det på sigt ikke kan afvises at støjen på dele af opholdsarealerne kan overstige de vejledende grænseværdier minimalt. Det indskrives som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen nærmest vejen, at der forinden, skal være etableret en støjvold mod Ydre Ringvej.

Bredstrupvej og Vestre Kobbelvej

Støjberegningerne for Bredstrupvej/Vestre Kobbelvej tager udgangspunkt i nyeste trafiktællinger fra 2011 med et ÅDT på 2116 faldende til 1690 i 2015 på Bredstrupvej samt en tælling på Vestre Kobbelvej i 2017 på 952 i ÅDT.

Der vælges at tage udgangspunkt i det mest konservative grundlag, nemlig en fremskrivning af hele strækningen ud fra 2011 tællingen på Bredstrupvej på 2116. Tallet fremskrives 17 år fra 2011 – 2028 med en årlig vækst på 2 %, svarende til 2835 i ÅDT i 2028.

Overslagsberegningerne viser, at med den forventede trafikstigning frem til 2028, vil det være nødvendigt med en afstand på 24 meter fra Bredstrupvej og Vestre Kobbelvejs midte til parcellerne for at overholde grænseværdien på 58 dB.

Lokalplanen udlægger en byggelinje på 25 meter fra Bredstrupvej og Vestre Kobbelvejs midte. Det betyder at der ikke er behov for etablering af støjvold mod de to veje, selv med de mest konservative beregninger, idet afstandsdæmpningen alene er tilstrækkelig.

Skulle der på lang sigt opstå støjproblemer, er der plads til at etablere en støjvold eller støjskærm mellem vejene og den planlagte bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Virksomhedsstøj fra nærliggenhed virksomhed

Virksomheden på Vestre Kobbelvej 11 som har miljøgodkendelse til at miljøbehandle biler, har i sin godkendelse støjvilkår som skal overholdes for boliger i landzone (55/45/40 dB(A)). Der er foretaget miljøtilsyn i 2016 og på daværende tidspunkt kunne der ikke konstateres overskridelser ved nærmeste nabo, som ligger i landzone i en afstand på 180 meter fra virksomheden.

Virksomheden har en bilpresse, der under lokalplanens udarbejdelse er i brug én time, én gang om ugen.

Denne lokalplan muliggør boligbebyggelse i byzone, hvorved de vejledende støjgrænseværdier skærpes til 45/40/35 dB(A). Da lokalplanen muliggør bebyggelse til boliger i en afstand på 150 meter fra virksomheden, kan det ikke udelukkes, at de vejledende støjgrænseværdier for boligområdet vil blive overskredet på et tidspunkt.

Baseret på ren afstandsdæmpning, kildestyrken fra bilpressen målt i 2016 og 100 % drift i dagsperioden fra kl. 7-18, kan der overslagsmæssigt beregnes et støjniveau på 45 dB(A) i en afstand af 150 meter fra HJ Biler ind i lokalplanområdet. Det betyder, at de vejledende støjgrænseværdier for boligbebyggelse på 45 dB i dagtimerne er overholdt ved konstant brug af bilpressen. Denne beregning er yderst konservativ, idet bilpressen pt. kun er i brug ca. én time om ugen.

Da der er tale om overslagsmæssige beregninger, kan det imidlertid ikke udelukkes, at mere detaljerede beregninger viser at de vejledende støjgrænseværdier for boligområder kan være overskredet ved de nærmeste boliger indenfor lokalplanens område.

Den samme virksomhed, har desuden tilladelse til at drive en hundepension. Hundepensionen har en landzonetilladelse, hvori der er fastsat støjvilkår. Støjniveauet uden for eget areal må ikke overstige følgende værdier ved nærmeste bolig (i landzone): 55-45-40. Der er ikke konstateret overskridelser. Hundepensionen er p.t. ikke i drift. Der er tilladelse til 16 hunde i pensionen.

For at klarlægge de mulig støjpåvirkninger ind i lokalplanområdet på et mere detaljeret niveau, er der igangsat støjberegninger til vurdering af om de vejledende støjgrænseværdier for boligområder kan overholdes.

Der optages derfor bestemmelser i lokalplanen om at ny bebyggelse ikke må tages i brug før der foreligger støjberegninger der godtgør at de vejledende støjgrænser kan overholdes eller at der er etableret den nødvendige støjafskærmning, der gør at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Støj fra foreningsaktiviteter

Foreningen Fredericia Schæferhundeklub har klubaktiviteter på adressen Bredstrupvej 56 vest for lokalplanområdet. Ved støjberegninger udført af Fredericia Kommune er der en overskridelse af de vejledende grænseværdier for støj i boligområder i en mindre del af lokalplanområdets friareal - se kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Der optages derfor bestemmelser i lokalplanen om, at der ikke må være rekreative aktiviteter med mulighed for ophold på de dele af friarealerne, hvor de vejledende grænseværdier ikke overholdes.

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor et område der er udlagt til fjernvarme i den oprindelige varmeplan for Fredericia Kommune (Energidistrikt 5, Ullerup), mens størsteparten af området ligger udenfor de oprindeligt beskrevne energidistrikter.

Lokalplanen forslås udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan, men vil blive optaget via et tillæg til denne. Området forventes separatkloakeret.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage spildevand fra kælderplan uden installation af pumpe i kælderen. Eventuel pumpe installeres på bygheres regning.

Tag- og overfladevand

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

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

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

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

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

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).

Enhver form for anlæg eller regulering i det byggelinjepålagte areal langs med motorvejen kræver dispensation fra Vejdirektoratet.

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.

VejleMuseerne udtaler, at der er risiko for at lokalplanområdet kan rumme mange væsentlige fortidsminder. VejleMuseerne anbefaler, at der forud for anlægsarbejder i det kommende lokalplanområde gennemføres arkæologiske forundersøgelser efter reglerne i museumslovens §26.

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.

Landbrug

Der er landbrugspligt på matrikel nr. 5c Egum, Fredericia Jorder, samt 367b og 367c begge Fredericia Stadsjorder. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til de formål lokalplanen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker ved

erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning og/eller ændret anvendelse jf. lokalplanens bestemmelser.

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

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurenede jord.

En del af lokalplanområdet (del af matr. nr. 367c Fredericia Stadsjorder) er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af områdeklassificering.

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 medfører desuden at al flytning af jord væk fra den enkelte ejendom er omfattet af anmeldeligt og skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.

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.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes gældende Regulativ for erhvervsaffald.

Overskudsjord fra området forventes anvendt til støjafskærmning ud mod Ydre Ringvej.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over 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.

Der er udarbejdet servitutredegørelse for lokalplanområdet ved lokalplanens udarbejdelse. Der er tinglyst fem servitutter for området, hvoraf ingen er uforenelige med lokalplanens vedtagelse.

Servitutredegørelsen er vedlagt lokalplanen som bilag.

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

For at afgøre om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. 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 planforslaget som bilag og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Lokalplanbestemmelser

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

Lokalplanens formål

§1.1 .

Lokalplanens formål er

- at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse med mulighed for indpasning af liberale erhverv.
- at fastlægge udstykningsprincipper, vejadgang, bebyggelsens omfang, grønne områder og infrastruktur.
- at udlægge de grønne områder så de fremstår med en central placering i boligområdet, så de indbyder til ophold, leg og aktiviteter og dermed bidrager til at styrke fællesskaber og samvær i området. De grønne områders udformning gives en landskabelig bearbejdning og beplantning, så de inviterer til aktivitet og indpasses omgivelserne.
- at udlægge areal mellem bebyggelsen og de omkring liggende veje som støjbuffer.

Område og zonestatus

Afgrænsning

§2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter matrikelnummer 5c beliggende Egum, Fredericia Jorder samt matrikelnummer 367b og 367c begge Fredericia Stadsjorder.

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

Delområder

§2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1, 2, 3, som vist på kortbilag 4 – fremtidige forhold.

Zoneforhold

§2.3

Matrikelnummer 5c, 367b samt del af 367c ligger i landzone, mens den resterende del af matrikel nummer 367c ligger i byzone. Landzonearealerne overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Anvendelse

Delområde 1 og 2

§3.1

Delområderne må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse til helårsbeboelse.

På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

§3.2

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

§3.3

Områderne centralt i de to delområder, omkranset af boligveje, udlægges til fælles opholdsareal for områdernes beboere, med mulighed for etablering af fælles faciliteter som legeplads, bålhytte, bålplads, nyttehaver og mindre boldbaner etc.

Delområde 3

§3.4

Delområdet udlægges som bufferzone for at sikre, at der ikke er virksomheds- og trafikstøj eller anden miljøpåvirkning i de to delområder 1 og 2.

I området må der etableres afskærmning mod omliggende veje og naboer til erhverv.

Der må indenfor delområdet etableres regnvandsbassiner til regnvandshåndtering i lokalplanens område.

Kommentar

Det er tilladt at etablere erhverv 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 ignende. Anvendelse til erhverv kan kræve byggetilladelse.

§3.5

Der må etableres bygninger og anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation mv.

Delområdet er offentligt tilgængeligt.

Udstykning

§4.1

Ingen grund til åben-lav boligbebyggelse i delområde 1 og delområde 2 må udstykkes mindre end 800 m².

Ved beregning af grundstørrelser må friarealer ikke medregnes.

§4.2

Udstykning indenfor delområde 1 og delområde 2 skal ske i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§4.3

Tekniske anlæg må udstykkes separat.

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.

§5 Vej sti og parkering

Veje i delområde 1 og 2

§5.1

Delområde 1 skal vejbetjenes fra en tilslutning til Bredstrupvej og delområde 2 fra vejtilslutning til Vestre Kobbelvej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.2

Der udlægges areal til stamveje A-B fra Bredstrupvej og stamvej C-D fra Vestre Kobbelvej, begge i en bredde på 11 meter, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.3

Internt i delområde 1 og delområde 2 udlægges areal til 8,5 meter bred boligvej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold. Inden for vejudlægget til boligvej må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom vandrender, regnbede og lign.

§5.4

Stamvejene A-B og C-D skal anlægges med en kørebanebredde på 6,0 meter og etableres med fast belægning. Boligvejene skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 meter og etableres med fast belægning.

§5.5

Stamvejene A-B og C-D samt boligvejene i delområde 1 og 2 udlægges som private fælles veje.

§5.6

Til hver ejendom indenfor delområde 1 og 2 må der anlægges maks. 1 overkørsel til stamvejene A-B og C-D eller til boligvejen i en bredde på maks. 6,0 meter.

Veje i delområde 3

§5.7

Kommentar

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

Kommentar

Jf. Færdselsloven §100 skal vejprojekt, evt. inkl. belysningsprojekt, godkendes af Fredericia Kommune, som er vejmyndighed, og Sydøstjyllands Politi. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes bygge- og eller udstykningstilladelse.

Vejadgang til regnvandsbassin og tekniske anlæg indenfor delområdet sker fra den del af Vestre Kobbelvej der er udlagt til privat fælles vej.

§5.8

Vejadgang til regnvandsbassin og tekniske anlæg indenfor delområdet sker fra den del af Vestre Kobbelvej der er udlagt til privat fælles vej.

§5.9

Eksisterende vejadgang til Højgaard nedlægges når ejendommen nedrives.

§5.10

Eksisterende byggelinje på 20 meter fra vejmidte af Ydre Ringvej fastholdes.

Stier i delområde 1 og 2

§5.11

Der udlægges areal til stier der forbinder delområde 1 og 2 indbyrdes samt stier der forbinder delområde 1 og 2 med delområde 3 i en bredde på min. 4,0 meter, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold

§5.12

Stierne skal anlægges i en bredde af min. 3,0 m med fast belægning.

§5.13

Stier skal udlægges som private fælles stier.

Stier i delområde 3

§5.14

Der udlægges stier i en bredde af min. 4,0 meter, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.15

Stierne anlægges som trampede stier. Stien der forbinder delområde 1 og 2 anlægges med fast belægning i 3 meters bredde.

§5.16

Stier skal udlægges som private fælles stier.

Parkering

§5.17

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

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1

Nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§6.2

Lokalplanens område er omfattet af Fredericia Kommunes spildevandsplan. Den maksimale tilladelige befæstelsesgrad, der omfatter bygningernes grundareal og befæstede arealer som f.eks. vej-, parkerings- og opholdsarealer inden for lokalplanområdet, fremgår af spildevandsplanen.

§6.3

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

§6.4

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

§6.5

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

§6.6

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

§6.7

Der skal etableres ca. 1600 m² stort regnvandsbassin med en placering indenfor bluespot området beliggende i lokalplanens syd-østlige område jf. kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§6.8

Kommentar

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

Kommentar

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

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

§6.9

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang i delområde 1 og 2

§7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30.

Kommentar

Jf. 4.1 må fællesarealer ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

Placering i delområde 1 og 2

§7.2

For at sikre området får karakter af haveboligområde med forhaver og for at opnå et visuelt harmonisk boligområde set fra ankomsten til området ad stamvejen og boligvejen og set fra de centrale fællesarealer fastlægges der byggelinjer på 3 meter fra skel mod bolig- og stamveje. Al bebyggelse skal placeres bag det på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggelinjepålagte areal.

Højde i delområde 1 og 2

§7.3

Bygninger til boligformål må opføres med maksimalt 2 etager.

Øvrige bygninger såsom carporte, garager, cykelskure og lign. må opføres med maks. 1 etage.

§7.4

Bebyggelse til boligformål må opføres med en højde på maksimalt 8,5 meter målt i forhold til eksisterende terræn ved byggeri i 1 ½ etage og maksimalt 6,5 meter ved byggeri i 2 etager.

§7.5

Øvrige bygninger såsom carporte, garager, cykelskure og lign. må opføres med en højde på maksimalt 4 meter målt i forhold til eksisterende terræn.

Højde i delområde 3

§7.6

Bygninger i tilknytning til områdets tekniske forsyningsanlæg må opføres med maks. 1 etage og en højde på maksimalt 4 meter målt i forhold til eksisterende terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Ydervægge

Materialer til ydervægge kan vælges frit.

Tage

Materialer til tage kan vælges frit. Der må dog ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. Glaseret tegl kan tillades, hvis glanstal/reflektionsværdi er under 10.

Anlæg til indvinding af solenergi

§8.2

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

§8.3

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.

§8.4

Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 0,25 meter op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 meter fra tagkant.

§8.5

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

§8.6

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.

Skiltning

§8.7

Der kan højst opsættes et skilt pr. ejendom med en maksimal størrelse på 29,5 x 42 cm.

§8.8

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningernes lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens størrelse og proportioner.

§8.9

Tekst på skilte må kun indeholde navn, branche, symboler eller logoer for de erhverv, som findes i boligen.

§ 9 Ubebyggede arealer

Friarealer i delområde 1 og 2

§9.1

De ubebyggede fællesarealer centralt i de to delområder, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder.

§9.2

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

Friarealer i delområde 3

§9.3

Delområdet skal tilsås og beplantes så det fremstår som et grønt område.

§9.4

Opstilling/opbevaring af campingvogne, trailere, lystfartøjer og både, lastbiler og uindregistrerede biler må ikke finde sted i området.

§9.5

Der udlægges areal i en bredde på 30 m fra Ydre Ringvejs midte til etablering af jordvold som afskærmning af lokalplanens område, i princippet som angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold. Jordvolden skal udformes så den fremstår som en naturlig bakke med en kronehøjde på min. 2 meter og maks. 2,5 meter over eksisterende terræn. Volden tilsås med græs og beplantes efter principperne fra den eksisterende jordvold udfor de eksisterende boligområder syd for.

§9.6

Området ud mod Vestre Kobbelvej må anvendes til etablering af afskærmning mellem ejendommen Vestre Kobbelvej 11 og lokalplanens boligbebyggelse.

§9.7

På de dele af friarealerne, som er omfattet af støjbuffer for erhverv og schæferhundeklub, må der ikke indrettes arealer til leg, ophold og lignende.

Arealerne, som er omfattet af støjbuffer for erhverv og schæferhundeklub, fremgår af kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§ 10 Terrænregulering

Delområde 1 og 2

§10.1

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter.

§10.2

Terrænregulering skal udformes som naturlige skrånninger uden brug af støttemure m.v.

§10.3

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

Delområde 3

§10.4

Der må foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere skel end 0,5 meter hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af regnvandsbassiner og støjvolde.

Kommentar

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- De i § 5 nævnte stamveje, boligvejen og stier i delområde 1 og delområde 2 er anlagt.
- Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger i nødvendigt omfang for at overholde de vejledende grænseværdier for støj.
- Den i § 9.6 nævnte støjafskærmning er etableret eller at der foreligger beregninger der dokumenteret at de vejledende støjgrænser for støj fra virksomheden beliggende Vestre Kobbelvej 11 kan overholdes ved de nærmeste boliger.
- Det i §6.7 nævnte regnvandsbassin er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne.
- Den i §6.2 nævnte tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.
- Den i §6.1 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning 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. Udstykkets område ikke, skal støjdæmpende foranstaltninger være etableret inden ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må tages i brug.

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

§ 12 Grundejerforening

§12.1

Ved udstykning af området skal der stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal stiftes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af grundene er solgt.

§12.2

Grundejerforeningen skal tage skøde på og vedligeholde delområde 3 bortset fra bygninger – og forsyningsanlæg, herunder regnvandsbassin og lign. Samt veje, stier og fællesarealer i delområde 1 og 2.

§12.3

Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen, har grundejeren pligt til at vedligeholde disse.

§12.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal sendes til kommunen til orientering.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

§13.1

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 ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

Vedtagelsespåtegning

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

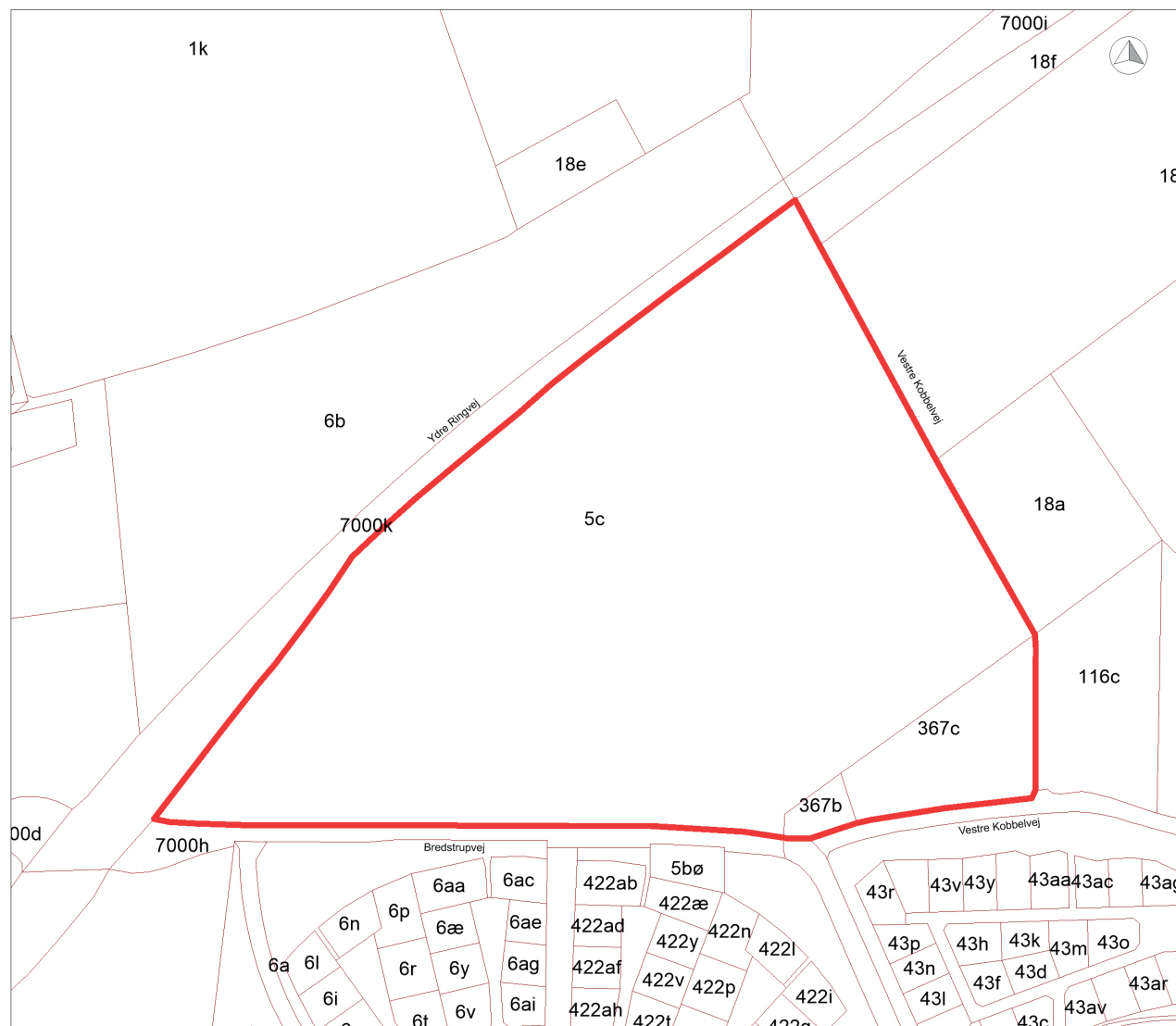
5. september 2018 - 31. oktober 2018

Den endelige lokalplan er offentliggjort

[xx.xxx 20xx]

Kortbilag

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelafgrænsning

0 200 m

© Fredericia Kommune



Kortbilag 2 - Luftfoto



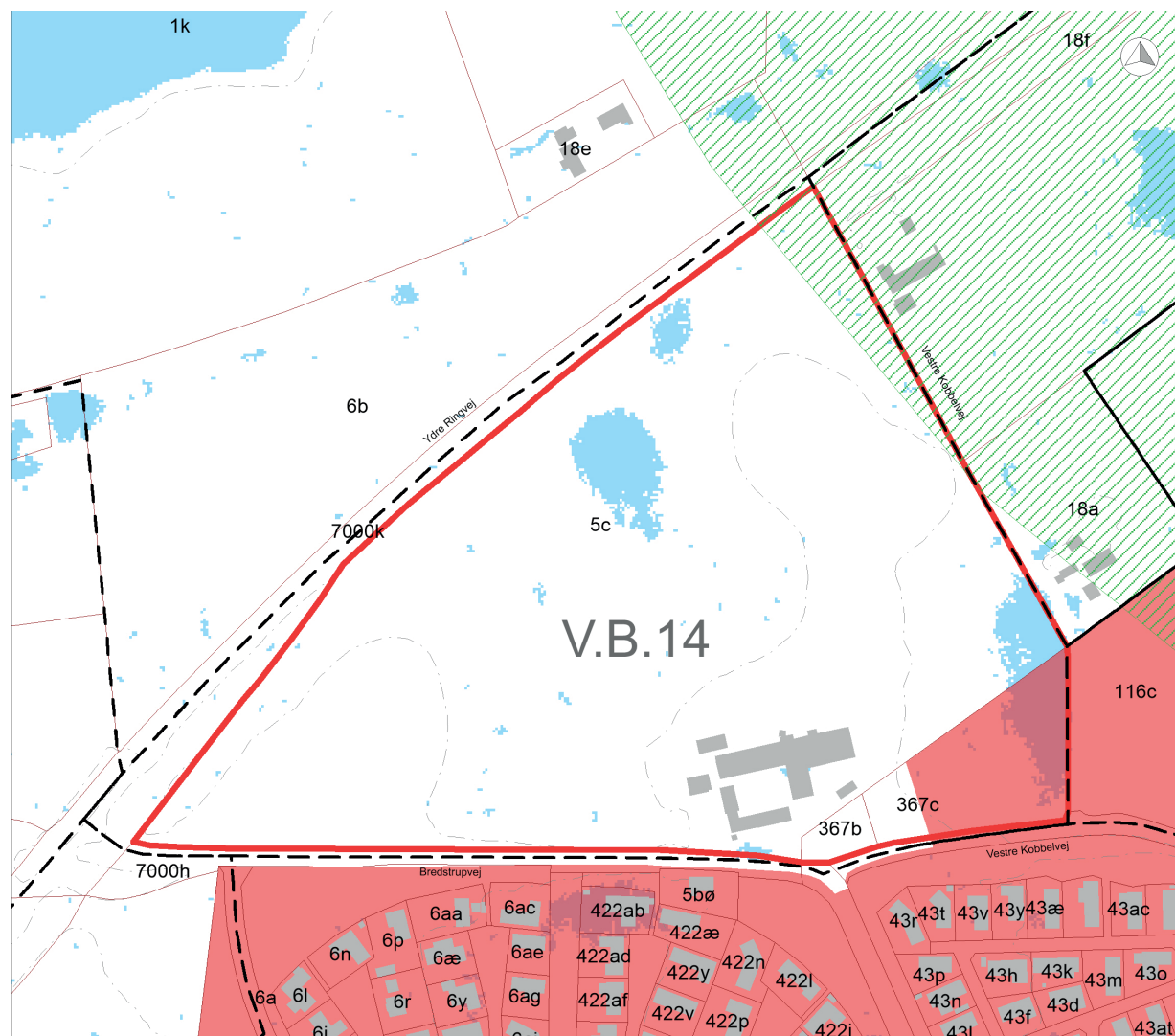
SIGNATURFORKLARING

 Lokalplanafgrænsning

0 200 m



Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

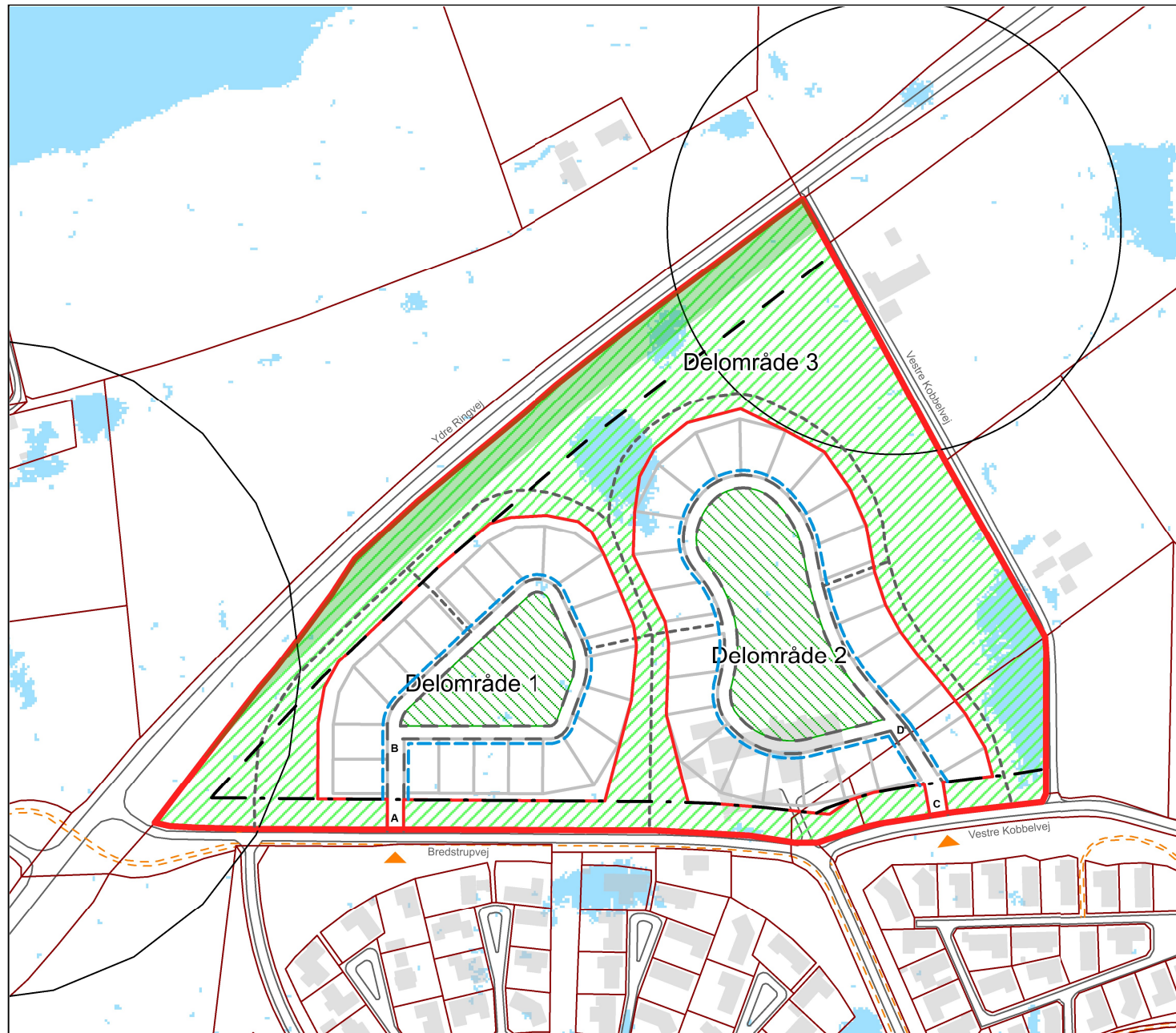
-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning
-  Bygning
-  Potentiel økologisk forbindelse
-  Bluespots
-  Byzone
-  Kommuneplanramme

0 200 m

© Fredericia Kommune



KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrensning
- Delområder
- Udstykning
- Opholdsarealer
- Friarealer
- Støjbuffer (erhverv og Schæferhundeklub)
- Bluspot
- Støjvold mod Ydre Ringvej
- 3 meter byggelinie
- Vejbyggelinie_50m
- Vejbyggelinie_25m
- Sti

Fredericia Kommune



0 200 m

Kortbilag 5 - Illustrationsplan



Bilag

Bilag B - Servitutredegørelse - del 1



SERVITUTREDEGØRELSE
BOLIGOMRÅDE NORD FOR ULLERUP - J.nr. 20182222
Matr.nr. 5c Egum, Fredericia Jorder og
matr.nr. 367b og 367c Frederica Stadsjorder

	Antal i sag	Antal i alt	Dato-løbe-nummer	Tekst i tingbog	Akt	Vedr. matr.nr.	Servitutbeskrivelse	Vedr. om-rådet	Tilstand	Rådgiv-hed	Ufor-ønelig med lokal-plan	Aflyses	Angivet på kort-bilag
<u>1</u>	1	Ikke_Oplyst	12.01.1876-909081-54	Dok om benyttelse af vandet mv. Vedr. Ikke 20A, 20B. Servitutalt. Ikke forev. ved tildeling af lod 4 u Egum, 16 i Stoustrup	54_J_128	???	Bestemmelser ang. afbenyttelse af vand fra Egum Møllebæk	Nej					Nej
<u>2</u>	1	Ikke_Oplyst	16.07.1902-909082-54	Dok om loddens kulturtilstand mm, Vedr 40	54_J_128	40 Stovstrup	Bestemmelser om fredskoven, pleje mv	Nej					Nej
<u>3</u>	1	Ikke_Oplyst	11.05.1929-909083-54	Dok om vej mv, Vedr 4K	54_C_419	4K Stovstrup	Bestemmelse om nedlagt baneareal	Nej					Nej
<u>4</u>	1	Ikke_Oplyst	09.12.1931-904708-54	Dok om forsynings-/aflednings mv, Vedr 116C	54_H_761	116c Frc. Stadsjorder	Færdselsret for 18d ad vejen på matr.nr. 18a og 18b Egum og 116c Frc. Stadsjorder - Bør aflyses da vejforbindelsen er afbrudt af Ydre Ringvej.	Nej					Nej
<u>5</u>	1	Ikke_Oplyst	15.04.1932-909084-54	Dok om færdselsret mv, Vedr 18D	54_E_576	18c Egum	Færdselsret for 18d ad vejen på matr.nr. 18a og 18b Egum og 116c Frc. Stadsjorder - Bør aflyses da vejforbindelsen er afbrudt af Ydre Ringvej.	Nej					Nej
<u>6</u>	1	Ikke_Oplyst	25.08.1942-904711-54	Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 232F	54_H_761	232F Frc. Kobbeltjorder	Dok. om hegn	Nej					Nej
<u>7</u>	1	Ikke_Oplyst	25.08.1942-904709-54	Dok om færdselsret mv, Vedr 149B	54_H_761	149b Frc. Kobbeltjorder	Dok. om færdselsret	Nej					Nej
<u>8</u>	1	Ikke_Oplyst	25.08.1942-904710-54	Dok om forsynings-/aflednings mv, Vedr 149C	54_H_761	149c Frc. Kobbeltjorder	Afledning	Nej					Nej
<u>9</u>	1	6	17.11.1959-5484-54	Dok om forsynings-/aflednings mv	54_H_761	102e Frc. Kobbeltjorder	Drænledning	Nej					Nej
<u>10</u>	1	2	14.03.1962-909085-54	Dok om navnet Højgaard, Vedr 4H, 5C, 6B, 4K, 4N, 367B,	54_J_128	Hele ejendommen	Dok. om navnet "Højgård" - Bør aflyses på 5c og 367b.	Ja	X			X	Nej
<u>11</u>	1	4	14.09.1966-6857-54	Dok om forsynings-/aflednings mv	54_B_528	5c, 6b og 18d Egum	Bestemmelser ang. drænledning over 1a Stallerup. Intet rids i akten. Beliggenhed ukendt. Påtaleret: Ejere af 1a, 5c, 6b, 18d og Fredericia Kommune	Ja		X			Nej
<u>12</u>	1	Ikke_Oplyst	10.11.1966-8426-54	Dok om master mv, Vedr 6B	54_J_128	6b Egum	Dok. om elledning - 10 KV	Nej					Nej
<u>13</u>	1	Ikke_Oplyst	10.11.1966-909086-54	Dok om master mv, Vedr 18D	54_E_577	18d Egum	Dok. om elledning - 10 KV	Nej					Nej
<u>14</u>	1	2	10.11.1966-8424-54	Dok om master mv, Vedr 43	54_H_761	293 Frc. Kobbeltjorder	Dok. om elledning - vedrører Ikke ejendommen og bør aflyses på ejendommen	Nej					Nej
<u>15</u>	1	4	20.07.1967-5206-54	Dok om master mv	54_H_761	25h Frc. Kobbeltjorder	Dok. om elledning - vedrører Ikke ejendommen og bør aflyses på ejendommen	Nej					Nej
<u>16</u>	1	4	20.07.1967-5204-54	Dok om master mv	54_H_761	25h Frc. Kobbeltjorder	Dok. om elledning - vedrører Ikke ejendommen og bør aflyses på ejendommen	Nej					Nej
<u>17</u>	1	3	20.07.1967-5205-54	Dok om master mv	54_H_761	25h Frc. Kobbeltjorder	Dok. om elledning - vedrører Ikke ejendommen og bør aflyses på ejendommen	Nej					Nej
<u>18</u>	1	4	11.04.1978-7965-54	Dok om regnvandsbassin, Vedr 188F	54_H_761	176b Frc. Kobbeltjorder	Regnvandsledning mv på 176b	Nej					Nej
<u>19</u>	1	Ikke_Oplyst	09.02.1979-3251-54	Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 18D	54_J_128	18d Egum	Dok. om højspændingsledning	Nej					Nej
<u>20</u>	1	3	24.07.1979-15780-54	Dok om forsynings-/aflednings mv, Vedr 43B	54_H_761	43a Frc. Kobbeltjorder	60 KV kabler på 43a	Nej					Nej
<u>21</u>	1	83	25.10.1979-24382-54-S0001	Dok om fredning	54_Y_38	4h Egum	Fredningsbestemmelser på 4h Egum	Nej					Nej
<u>22</u>	1	62	10.06.1985-10742-54	Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv,	54_C_211	20a Egum	Naturgasledning - over matr.nr. 20a	Nej					Nej
<u>23</u>	1	25	31.05.1988-7156-54	Dok om forsynings-/aflednings mv Vedr. 10EI	54_D_422	176b Frc. Kobbeltjorder	Varmetransmissionsledning - TVIS på 176b	Nej					Nej
<u>24</u>	1	7	28.09.1988-13001-54	Lokalplan nr. 97	54_H_761	102d+102e Frc. Kobbeltjorder	Lokalplanbestemmelser	Nej					Nej
<u>25</u>	1	12	14.04.1992-4976-54	Lokalplan nr. 126, Vedr 133C, 36DZ, 36D/E, 15C	54_I_732	367c m.fl. Frc. Stadsjorder	Lokalplan for golfbanen - vedrører Ikke ejendommen og bør aflyses på ejendommen	Nej				X	Nej
<u>26</u>	1	3	01.06.1993-6333-54	Dok om forsynings-/aflednings mv, Vedr 102E	54_H_761	102e Frc. Kobbeltjorder	Spildevandsanlæg på 102e	Nej					Nej
<u>27</u>	1	Ikke_Oplyst	21.09.1993-112455-54	Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Vedr 18D	54_B_669	18d Egum	Bestemmelser ang. 150kV luftledninger over 18d	Nej					Nej



Bilag B - Servitutredøgørelse - del 2

	Antal i sag	Antal i alt	Dato-løbe-nummer	Tekst i tingbog	Akt	Vedr. matr.nr.	Servitutbeskrivelse	Vedr. om-rådet	Tilstand	Rådgighed	Ufor- enelig med lokal-plan	Aflyses	Angivet på kort-bilag
28	2	12	31.05.1996-12948-54	Dok om bevoksning bygninger mv, Vedr 1P	54_E_575	18d Egum + 232f FrcKobbøl	Bestemmelser ang. kørestromsledninger langs jernbanen.	Nej					Nej
29	1	22	12.11.1996-26614-54	Dok om forsynings-/afledninger mv	54_J_128	5c + 16l Egum	Dok. om tryk- og vandledninger - servbælte 2 m fra ledningsmidte - 2½m ved dobbeltledninger. Påtaleret : Fredericia Kommune	Ja		X			Ja
30	1	28	05.09.2000-13269-54	Dok om telefonkabler/ anlæg mv, på 8 l. Om yderl.respekt - see akt.	54_B_494	18d Egum	Telefonkabler på 18d	Nej					Nej
31	1	Ikke_Oplyst	12.12.2000-18775-54	Dok om telefonkabler/ anlæg mv, Vedr 232F, Om yderl resp se akt	54_F_689	232f Frc. Kobbøl jorder	Telefonkabler på 232f	Nej					Nej
32	1	4	17.07.2001-13922-54	Dok. ang. kloakanlæg m.v. Vedr. 188 f.	54_H_761	25f,25h, 188f, 188l Frc. Kobbøl jorder	Dok. om kloakanlæg - vedrører ikke ejendommen og bør aflyses på ejendommen	Nej					Nej
33	1	2	27.12.2004-31821-54	Dok om forsynings-/afledninger mv Vedr. 10C, 16K	54_B_528	16l Egum	Spildevandsledning på 16l Egum	Nej					Nej
34	1	9	28.10.2005-31872-54	Dok om forsynings-/afledninger mv Vedr 17	54_H_761	43a Frc. Kobbøl jorder	Spildevandsledning på 43a	Nej					Nej
35	1	70	02.08.2006-19729-54	Lokalplan nr. 260 Vedr. 4N, 20 A	54_J_128	5c m.fl. Egum, Frc. Jorder	Lokalplan nr. 260 - vedrører ikke ejendommen og bør aflyses på ejendommen	Nej				Ja	Nej
36	1	12	27.11.2013-1004980151	Servitut om byggeinjer, ekspr		5c, 6b Egum + 4n, 20a Stovstrup	Byggeinje langs Ydre Ringvej - 20m fra vejmidte + 2X højdeforskellen + min. 1m passage. Påtaleret : Fredericia Kommune	Ja	X				Ja
37	1	13	04.12.2013-1005003647	Servitut om adgangsbegrænsning, ekspropriation		5c, 6b Egum + 4n, 20a Stovstrup	Adgangsbegrænsning langs Ydre Ringvej. Påtaleret : Fredericia Kommune	Ja	X				Ja

Ifølge tingbogen pr. 20. juni 2018.

Hertil hører en oversigtsplan

Der er også foretaget undersøgelse af Arealinfo, vedrørende Naturbeskyttelse

