

Lokalplan LP375

Boliger ved Ryeshøj, Nordbyen



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	4
Lokalplanens hovedtræk	8
Anden planlægning	13
Anden lovgivning	20
Servitutter	21
Miljøvurdering	22
Bestemmelser	24
§ 1 Formål	25
§ 2 Område og zonestatus	26
§ 3 Anvendelse	28
§ 4 Udstykning	29
§ 5 Vej, sti og parkering	30
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	31
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	32
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	34
§ 9 Ubebyggede arealer	36

§ 10 Terrænregulering	37
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	38
§ 12 Servitutter	39
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	40
§ 14 Grundejerforening	41
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	42
§ 16 Vedtagelsespåtegning	45
Kortbilag	46
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	47
Bilag 2 - Luftfoto	48
Bilag 3 - Eksisterende forhold/ Fremtidige forhold	49

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, fortsat at sikre boligområdet i Nordbyen som et attraktivt boligområde med at fastholde både eksisterende åben-lav parcelhusbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse, med tilhørende kollektive anlæg som f.eks børneinstitution og lign. samt mulighed for mindre butikker der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Baggrunden for lokalplanen er at imødekomme behovet for at forny og fremtidssikre det eksisterende boligområde som et attraktivt og nutidigt boligområde, både for nuværende beboere og for at kunne tiltrække fremtidige beboere til området.

Med den nye lokalplan er der foretaget ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, i form af højere bebyggelsesprocent, nye retningslinjer for små bygninger og lign., fjernelse af byggegrænser og nye bestemmelser for materialevalg, farver og lign.

Det sikres, at de nuværende boligbebyggelsestyper fastholdes for de udstykkede parceller beliggende inden for lokalplanområdet.

Endvidere skal lokalplanen sikre, at der ikke kan opføres flere boligenheder inden for de udstykkede parceller beliggende inden for støjkonsekvensområdet for Hyby Fælled Øvelsesplads og Skydebane.

I den nye lokalplan er det sikret at der ikke kan opføres flere boligenheder end de allerede eksisterende. Dette gøres for fortsat at sikre at Hyby Fælled Øvelsesplads og Skydebaner som er et meget vigtigt område for Forsvaret, idet området anvendes til uddannelse af soldater samt til soldater, der skal udsendes til internationale missioner, kan fortsætte som hidtil. Det er derfor vigtigt, at de fremtidige begrænsninger for området for Forsvaret minimeres mest muligt.

Lokalplanen vil også være med til fastholde 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 bynære boliger, hvilket der findes en stor andel af i Nordbyen.

Lokalplanen understøtter og fastholder boligområdet i Nordbyen som et attraktivt sted at bo.

Der må være mindre butikker til områdets daglige forsyning. Den enkelte dagligvarebutik må max. være på 1.000 m² bruttoetagemeter, og den enkelte udvalgsvarebutik må max. være 500 m² bruttuetagemeter. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne og det ikke bryder områdets karakter af boligområde.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Vejarealer inden for lokalplanområdet er udlagt som fordelingsveje og stamveje.

Ankomsten til lokalplanområdet sker fra Treldevej og ind i området via de tre fordelingsveje, Heerupsvej, Thorvaldsensvej og Nordre Kobbelvej. Fra de tre fordelingsveje udgår der et vejsystem bestående af stamveje og der er et eksisterende stisystem til bløde trafikanter.

Eksisterende veje og stier ændres ikke med lokalplanen.

Udstykning

Lokalplanområdet er et eksisterende boligområde, der er fuldt udstykket.

Der må ikke udstykkes yderligere.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen har med sine bestemmelser til hensigt at sikre mulighed for at beboere i Nordbyen kan fremtidssikre deres boliger. F.eks. ved at give mulighed for energirenovering udvendigt og ved at kunne anvende nutidige byggematerialer til renovering af eksisterende byggeri i området.

Der er igennem de bebyggelsesregulerende bestemmelser sikret, at Nordbyens beboere har de samme muligheder som i de nye boligområder, rundt om i Fredericia Kommune. Dette opnåes i form af f.eks. højere bebyggelsesprocent, nye retningslinjer for små bygninger og lign., fjernelse

af byggelinjer og nye bestemmelser for materialevalg, farver og lignende.

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.

Det er afgørende af tænke over husets oprindelige ide og stil, når huset skal fornys eller energirenoveres. Endeligt er det vigtigt at tænke over om man kan bygge om og til med husets stil.

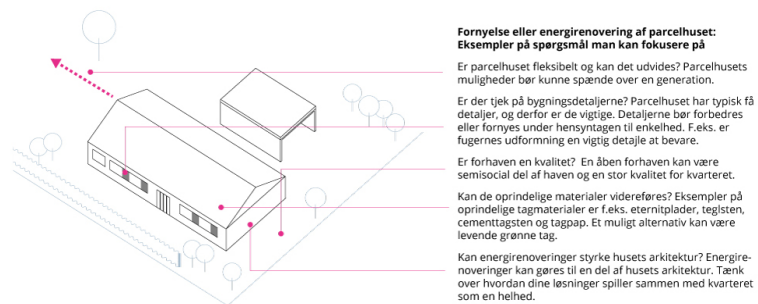


Diagram: Fornyelse eller energirenovering af parcelhuset: Eksempler på spørgsmål man kan fokusere på (klik på diagrammet for åbne det)

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

I lokalplanområdet findes der flere friarealer. Disse arealer skal bruges til at give beboerne i Nordbyen mulighed for at udfolde aktiviteter der passer ind i et nutidigt boligkvarter.

Der opfordres også til at disse friarealer anvendes på en måde, således at der skabes mulighed for biodiversitet, således at naturen i form af planter og dyreliv kan opleves helt inde i Nordbyen.

Derved skabes der mulighed for at alle har tilgængelighed til rekreative natur arealer samt at der gives mulighed for at anvende arealerne til at kunne opsamle/forsinke regnvand ved store regnvands hændelser.

Da størstedelen af boligområdet på nuværende tidspunkt er befæstet i høj grad, er der behov for at have fokus på hvilke konsekvenser det har for regnvandshåndtering både på fri- og opholdsarealerne samt inde på folks egne private grund.

Indenfor de ubebyggede arealer findes der også støjbegrænsende volde. Disse er på nuværende tidspunkt beplantet. Med denne lokalplan gives der mulighed for at bestemme, hvilket udtryk voldene må have, f.eks. i form af græs eller lignende.

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.

Anden planlægning

Overordnet 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.

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde N.B.5 - Boligområde ved Ryeshøj, som udlægger området til boligområde med åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse. 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 bebyggelsesprocent og grundstørrelse for tæt-lav boligbebyggelse.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som muliggør en bebyggelsesprocent på 60% for tæt-lav boligbebyggelse samt en minimums grundstørrelse på 250m². Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanen. Dette er for at imødekomme de eksisterende forhold i Nordbyen i dag og ikke for at give mulighed for yderligere boligbebyggelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår bebyggelsesprocent og grundstørrelse for tæt-lav boligbebyggelse.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som muliggør en bebyggelsesprocent på 60% for tæt-lav boligbebyggelse samt en minimums grundstørrelse på 250 m². Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

Dette er for at imødekomme de eksisterende forhold i Nordbyen i dag og ikke for at give mulighed for yderligere boligbebyggelse.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 47, vedtaget 2. juni 1981 af Fredericia Byråd samt lokalplan 206 vedtaget 14 januar 2002 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 47 og lokalplan 206 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.

Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ændrer ikke karakter, højde eller lignende og vurderes derfor ikke at have betydning for kystlandskabet.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.

Habitatdirektivet

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

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

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. 22.

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

Lokalplanen muliggør, 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.

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

Støj

Lokalplanområdet ligger op til Treldevej og et større erhvervsområde og kan derfor blive påvirket af støj fra disse veje. Der er opført støjvolde ud mod Treldevej og industriområdet.

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

De mindre 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 naboer, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

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.

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 forurenede jord.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for, at indhente oplysninger om samtlige tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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

Ekspropriation

Realiseringen af denne lokalplan vil ikke ske gennem ekspropriation.

Miljøvurdering

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

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

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. For planer, som fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i gældende planer, skal der kun udarbejdes en

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.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 375, Boliger ved Ryeshøj Nordbyen.

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

Formål

§1.1

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål.
- at sikre at området er et attraktivt bosætningsområde.
- at give bedre mulighed for varierende og anvendelige fælles friarealer.

Område og zonestatus

Afgrænsning

§2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matrikelnumrene:

24ab, 24ai, 24af, 24r, 267ci, 7000ba, 24ad, 24ae, 24s, 267ca, 24bc, 24bi, 24bg, 24m, 24bb, 24ak, 267bz, 24br, 267ai, 267bv, 24bu, 24bv, 24cg, 267am, 267bx, 24bp, 24h, 267bs, 267by, 24bt, 24bø, 267bi, 267cd, 267ce, 24ah, 267dm, 267bø, 267dl, 24ag, 267co, 267ch, 24e, 24bq, 267bm, 24d, 24bx, 24f, 267bk, 267br, 267db, 267bq, 24bf, 24bh, 24bk, 24ci, 24bz, 24bæ, 24c, 267bp, 24cb, 24cd, 24bn, 24b, 24ca, 267ao, 267k, 267l, 267n, 267da, 267d, 267ah, 267b, 267dd, 267m, 267ak, 24bs, 24cf, 267bl, 267dc, 267f, 267h, 267o, 267i, 267g, 267an, 24by, 24g, 267e, 267al, 24ce, 24cc, 24bo, 267ab, 24q, 267z, 7000aæ, 267cs, 24au, 267az, 24at, 267as, 267cr, 267cp, 267æ, 267ct, 267ay, 267cq, 267bc, 267cx, 267ad, 267x, 267y, 267ø, 24ba, 24aø, 24aæ, 24az, 267aø, 267av, 267bo, 267dk, 267bt, 267bu, 267ag, 267r, 267aa, 267df, 267ck, 267cg, 267cf, 267cc, 267cb, 267de, 24al, 24as, 24ax, 24ao, 24an, 24am, 24ar, 24o, 267cz, 267ar, 24x, 24t, 24v, 24ac, 24y, 24ø, 267cl, 267cm, 24u, 24z, 24æ, 267bb, 267ba, 7000aø, 267di, 267aæ, 267ax, 267cn, 7000ap, 267c, 267bh, 273b, 267dg, 267bæ, 267q, 267p, 267aq, 267af, 267t, 267s, 267u, 267ae, 24be, 24k, 267bg, 24aa, 24a, 267bf, 267be, 24l, 24ap, 267at, 267au, 267ap, 267dh, 24bm, 24i, 267bn, 267cu, 24av, 24ch, 267cy, 267cø, 267cv, 267cæ, 267bd, 24n, 24p, 24aq, 24ay, 24bd, 24bl, 267ac, 267valle, 75bv, 75bu, 75bt, 75bz, 75, by, 75bx, 75ca, 75bø, 75cæ, 75cd, 75cc, 75cb, 75bi, 75bk, 75bl, 75bm, 75be, 75bf, 75bg, 75bh, 75bq, 75br, 75bs, 75bn, 75bo, 75bp, 75aq, 75ap, 75ao, 75an, 75ar, 75as, 75at, 75au, 75av, 75ax, 75ay, 75az, 75aæ, 75aø, 75ba, 75bb, 75bc, 75bd, 75ac, 75ad, 75ae, 75af, 75ab, 75aa, 75ø, 75h, 75g, 75f, 75i, 75k, 75l, 75m, 75n, 75o, 75p, 75æ, 75z, 75y, 75x, 75ce, 75cf, 75cq, 75ch, 75ci, 75ck, 75a, 75q, 75r, 75s, 75v, 75u, 75t, 39ci, 39bz, 39ck, 39bæ, 39cl, 39bæ, 39cm, 39ca, 39cn, 39ca, 39co, 39cc, 39cp, 39cd, 39cq, 39ce, 39cr, 39cf, 39cs, 39 cg, 39ct, 39ch, 16ao, 16as, 16ap, 16at, 16aq, 16au, 16ar, 16av,

16bf, a6 ax, 16ay, 16an, 39aq, 39ap, 39ao, 39an, 39am, 39al, 39ak, 39ai, 39az, 39ay, 39ax, 39av, 39au, 39at, 39as, 39ar, 39bf, 39be, 39bd, 39bc, 39bb, 39ba, 39aø, 39aæ, 39bo, 39bn, 39bm, 39bl, 39bk, 39bi, 39bh, 39bg, 39bx, 39bv, 39bu, 39bt, 39bs, 39br, 39bq, 39bp, 16az, 16aæ, 16aø, 16ba, 16bb, 16bc, 16bd, 39ah, 16be, 39l, 39k, 39i, 39h, 39ag, 39g, 39f, 39e, 39b, 39s, 39r, 39q, 39p, 39o, 39n, 39m, 39æ, 39z, 39y, 39x, 39v, 39u, 39t, 39af, 39ar, 39ad, 39ac, 39ab, 39aa, 39ø, 16k, 16i, 16h, 16g, 16f, 16e, 16d, 16r, 16q, 16p, 16o, 16n, 16m, 16l, 16z, 16y, 16x, 16v, 16u, 16t, 16s, 16ae, 16ad, 16ac, 16ab, 16aa, 16ø, 16æ, 39b, 39cv, 39cx, 39cy, 39cz, 39cæ, 39cø, 39da, 39db, 39dc, 39dd, 39de, 16al, 16ak, 16ai, 16ah, 16ag, 16af, 288c, 288d, 288e, 288f, 288g, 288h, 288i, 288k, 288l, 288m, 288n, 288o, 288b, 74h, 74g, 74i, 74c, 288cf, 288cg, 288ch, 288ci, 288cl, 288cm, 288cn, 288co, 288cp, 288cq, 288bv, 288bx, 288by, 288bz, 288bæ, 288bø, 288ca, 288cb, 288cc, 288cd, 288ce, 288bk, 288bl, 288bm, 288bn, 288bo, 288bp, 288bq, 288br, 288bs, 288bt, 288bu, 288aæ, 288aø, 288ba, 288bb, 288bc, 288bd, 288be, 288bf, 288bg, 288bh, 288bi, 288ao, 288ap, 288aq, 288ar, 288as, 288at, 288au, 288av, 288ax, 288ay, 288az, 288ac, 288ad, 288ae, 288af, 288ag, 288ah, 288ai, 288ak, 288al, 288am, 288an, 288s, 288t, 288u, 288v, 288x, 288y, 288z, 288æ, 288ø, 288aa, 288ab, 36dq, 36dp, 36do, 36dn, 36dm, 36dl, 36dk, 36di, 36dh, 36dg, 36df, 36bc, 36de, 36dd, 36dc, 36db, 36dh, 36dg, 36df, 36da, 36cø, 36cæ, 36cz, 36ap, 36cy, 36bb, 36ba, 36aø, 36aæ, 36 36az, 36ay, 36ax, 36av, 36ac, 36ad, 36ab, 36ae, 36af, 36ag, 36ah, 36aa, 36ø, 36æ, 36ai, 36ak, 36al, 36am, 36an, 36ao, 36z, 36y, 36dr, 36z, 36y, 36x, 36v, 36u, 36cl, 36cn, 36co, 36cq, 36cr, 36cm, 36cp, 36cs, 36cf, 36cg, 36ch, 36ci, 36ck, 36bø, 36ca, 36cb, 36cc, 36cd, 36ce, 36bv, 36bx, 36by, 36bz, 36bæ, 36a, 36bp, 36bq, 36br, 36bs, 36bt, 36bu, 36s, 36r, 36q, 36p, 36i, 36k, 36l, 36m, 36n, 36o, 36h, 36g, 36f, 36e, 36d, 36c, 32ah, 32ai, 32ag, 32af, 32ae, 32ad, 32ac, 32ab, 32aa, 32ø, 32æ, 32z, 32y, 32x, 32v, 32u, 32ak, 32al, 32am, 32an, 32ao, 32ap, 32aq, 32ar, 32as, 32at, 32au, 32av, 32ax, 32ay, 32az, 32aæ, 32aø, 32ba, 32bb, 32bc, 32bd, 32be, 32bf, 32bg, 32bh, 32bi, 32bk, 32bl. Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 06.10.2020 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Anvendelse

§3.1

Delområde 1

Delområdet må anvendes til åben-lav boliger i form af fritliggende énfamiliehuse.

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

§3.2

Delområde 2

Delområdet må anvendes til tæt-lav boliger i form af række-, kæde-, klynge-, dobbelthuse og lignende.

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

§3.3

Delområde 3

Delområdet må anvendes til friarealer, samt til bebyggelse til fælles nærrereative formål. Bebyggelse til fælles formål må ikke benyttes til støjfølsom anvendelse, herunder overnatningsmuligheder indenfor støjkonsekvensområdet for Hyby Fælled Øvelsesplads og Skydebaner.

§3.5

Erhverv

Lokalplanområdet kan anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3 i form af eksempelvis dagligvarebutikker, mindre virksomheder og lign. der kan indpasses i området uden gene påvirkninger i forhold til omgivelserne.

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 tæt-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 250 m².

Ingen grund til åben-lav boligbebyggelse må udstykkes mindre end 700 m².

Fælles friareal må ikke medregnes i grundens størrelse ved udstykning.

§4.2.

Der må kun etableres én boligenhed på hver udstykket

parcel inden for lokalplanområdet, såfremt denne er beliggende

inden for støjkonsekvensområdet for Hyby Fælled Øvelsesplads

og Skydebaner.

- §4.3.

Der må ikke foretages matrikulære ændringer, der kan

medføre en forøgelse af antallet af boligenheder inden for

støjkonsekvensområdet for Hyby Fælled Øvelsesplads og Skydebaner.

§5 Vej sti og parkering

§5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes via tilslutning fra Treldevej til følgende fordelingsveje: Heerupsvej, Thorvaldsensvej og Nordre Kobbelvej, i princippet som vist på kortbilag 3 - Eksisterende og fremtidige forhold.

§5.2

Inden for lokalplanområdet/delområdet skal der reserveres areal til bilparkering svarende til minimum:

2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

1½ p-plads pr. tæt-lav bolig.

1 p-plads pr 20 m² etageareal til dagligvarebutik.

§5.3

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

Kommentar

Handicapvenlige p-pladser er pladser med et brugsareal på hhv. 3,5 x 5,0 m for handicapbiler og 4,5 x 8,0 m for handicapbusser af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Kommentar

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

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1

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

§6.2

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

§6.3

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

§6.4

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 m.

§6.5

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

§6.6

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

Kommentar

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

§ 7.1

I delområde 1 gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30% ved åben-lav boliger. Grundens andel i fælles friarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Der må ikke bygges på friarealer i delområde 1.

§ 7.2

I delområde 2 gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 60% ved anvendelse til tæt-lav boliger. Grundens andel i fælles friarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Der må ikke bygges på friarealer i delområde 2

§7.3

Byggeri indenfor delområde 3 til nærrekreative formål (specifik anvendelseskode 5115), i form af f.eks. fælleshus, spejderhus, skure hertil, legeplads og lign. må maksimalt have et samlet areal på 1.000 m². Intet byggeri i delområde 3 må anvendes til bolig.

Højde

§7.4

I delområde 1 gælder, at åben-lav boliger må opføres med maksimalt 1,5 etager og maksimalt 8,5 meter høj.

Undtaget herfra er småbygninger såsom eksempelvis carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger, mure, legepladser og lign. som må opføres med en højde på maksimalt 3,5 meter.

Dog ikke højere end 2,5 meter nærmere skel end 2,5 meter.

§7.5

I delområde 2 gælder, at tæt-lav boliger må opføres med maksimalt 1 etage.

Tæt-lav boliger må opføres i skel.

Undtaget herfra er småbygninger såsom eksempelvis carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger, mure, legepladser og lign. som må opføres med en højde på maksimalt 3,5 meter.

Dog ikke højere end 2,5 meter nærmere skel end 2,5 meter.

§7.6

Delområde 3 må anvendes til nærrekreative formål

Der må opføres byggeri med maksimalt 1,5 etager og maksimalt 8,5 meter høj.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, metalbeklædning, træbeklædning, beton eller skifer.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom eks.: metal, træ, stenkompisitmateriale og glas.

§8.2

Småbygninger, såsom: carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.

§8.3

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

Småbygninger er undtaget herfra.

§8.4

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

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

Mindre tagpartier som eksempelvis kviste, rytterlys eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompisitmateriale og glas.

§8.5

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

§8.6

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

§8.7

Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi skal det følge tagets hældning og må ikke hæves mere end 20 cm over tagfladen.

§8.8

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.

§8.9

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering, henvisningsskilte og lign.

§8.10

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens 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.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1

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

De ubebyggede arealer skal anvendes til varierende og anvendelige fælles formål f.eks. i form af parkanlæg, idræts/foreningsformål, legepladser og lignende.

§9.2

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

§9.3

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

Kommentar

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

§ 10 Terrænregulering

§10.1

Der er 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 1:4.

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

Terrænregulering må ligeledes ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealer.

Kommentar

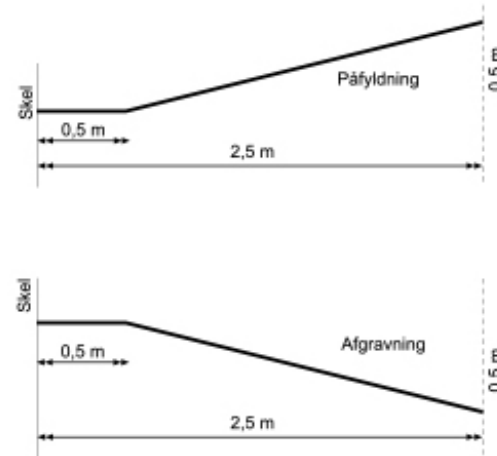


Illustration: Terrænregulering.

§ 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.

Kommentar

Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen 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.

§ 12 Servitutter

Der er ingen bestemmelser i dette afsnit

§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§13.1

Lokalplan 375 vedtaget 27.04.2020 af Byrådet ophæves helt for det område, lokalplan 47 og lokalplan 206, omfatter ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 375.

§ 14 Grundejerforening

Der er ingen bestemmelser i dette afsnit

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

§5.1

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

~~Efter Planlovens~~ § 19, stk. 3 kan kommunen kun meddelelse dispensation fra bestemmelserne omhandlende støjkonsekvensområdet for Hyby Fælled Øvelsesplads og Skydebaner med accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

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).

Midlertidige retsvirkninger

§15.2

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af Fredericia Kommune endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder de midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Når indsigelsesfristen til lokalplanforslaget er udløbet, kan Fredericia Kommune tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser til lokalplanens indhold, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§ 16 Vedtagelsespåtegning

§16.1

Lokalplanen er endelig vedtaget af Fredericia Byråd

xx.xx.2020 (dato indskrives ved endelig vedtagelse)

Jacob Bjerregaard	Annemarie Zacho-Broe
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i

af to runder:

I perioden 3. december 2019 til og med 6. januar 2020



og igen i perioden 12.05.2020 - 09.06.2020

Kortbilag

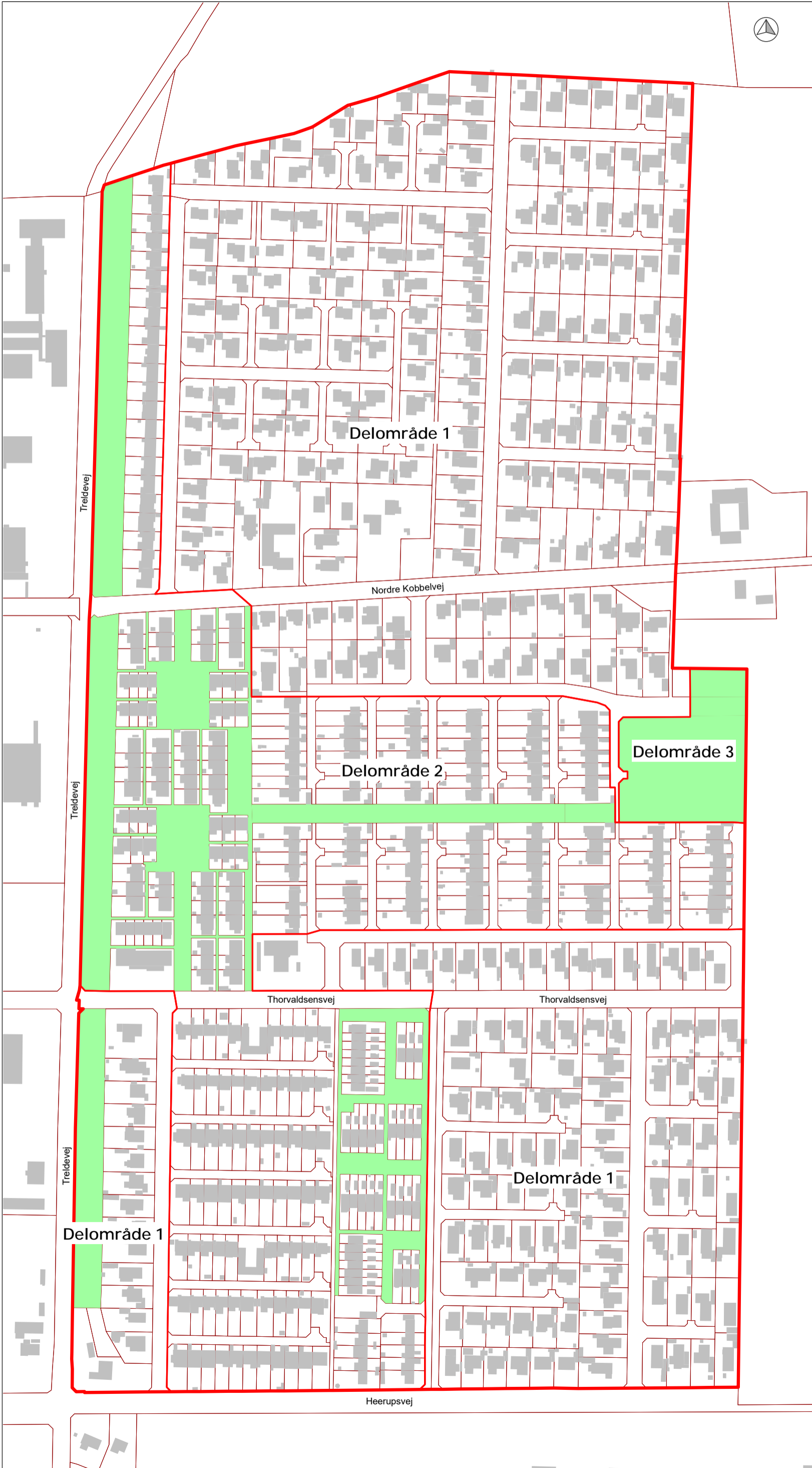
KORTBILAG 2 - Luftfoto






SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder

KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Fælles - friarealer