

Lokalplan LP369

Boliger Krogsagervej, Erritsø



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	3
Lokalplanens hovedtræk	6
Anden planlægning	9
Anden lovgivning	14
Servitutter	16
Ekspropriation	17
Miljøvurdering	18
Bestemmelser	19
§1 Formål	20
§2 Område og zonestatus	21
§3 Anvendelse	22
§4 Udstykning	23
§5 Vej, sti og parkering	24
§6 Tekniske anlæg og forsyning	26
§7 Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	29
§ 9 Ubebyggede arealer	32
§ 10 Terrænregulering	35
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	36
§ 12 Servitutter	37
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	38
§ 14 Grundejerforening	39
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	40
Vedtagelsespåtegning	43
Kortbilag	44
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	45
Bilag 2 - Luftfoto	46
Bilag 3 - Eksisterende forhold	47
Bilag 4 - Fremtidige forhold	48
Miljøscreening	49
Miljøscreeningsbilag	50
Bæredygtighed	66
Igangsættelse	67
Miljø	68
Sociokulturel og funktionel kvalitet	70
Teknik	72
Proces	74
Økonomi	75

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang, placering og udformning, veje og stier, parkering, friarealer osv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Planloven kan kommunen altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at kommunen skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er at sikre sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal kommunen offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Lokalplanforslaget skal annonceres og fremlægges offentligt. Indkomne bemærkninger fra høringsperioden skal indgå i kommunens videre overvejelser, men det er alene Fredericia Kommune der afgør, om bemærkningerne skal medføre ændringer, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen skal den indberettes til Plandata.dk, hvor den vil være offentligt tilgængelig.

En lokalplan består af to afsnit. I afsnittet "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning. Redegørelsen tjener til forståelse af lokalplanen og dens bestemmelser og gør rede for de bagvedliggende undersøgelser.

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige regulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere.

De bindende bestemmelser omfatter lokalplanens formål, eksisterende og ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for beplantning, belægning skiltning, facadebelysning og øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Desuden indeholder afsnittet bestemmelser for lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en udvikler om at etablere tæt-lav boliger i området.

Lokalplanen fastlægger den overordnede placering og omfang af den kommende bebyggelse og anlæg i området, samt vejadgang, parkering og grønne opholdsarealer.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre op til otte boliger i form af rækkehuse i én etage eller fire boliger i form af parcelhuse også i én etage.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område der er omfattet af matrikelnummer 23a, Erritsø By, Erritsø.

Lokalplanen er beliggende i Erritsø bycentrum og afgrænses af Erritsø Bygade mod nord, Krogsagervej mod øst og boliggrunde mod syd og vest.

Lokalplanområdet er ca. 3.800 m² stort og anvendes i dag til boligformål.

Grunden har et stejlt skrånende terræn i kanten mod Erritsø Bygade, med en højdeforskel på cirka 4 m fra højeste punkt på grunden til laveste punkt nedenfor skrænten ved Erritsø Bygade.

Skråningen er tæt bevokset med beplantning, som giver grunden karakter af en grøn oase på Erritsø Bygade. Ligeledes er der på grunden flere ældre træer og anden beplantning, som i dag får grunden til at fremstå meget tæt bevokset og grøn.

På grunden ligger der i dag en ældre bygning, som har tilknytning til det tidligere Erritsø landsbymiljø. Bygningen har status som bevaringsværdig, men er tidligere godkendt af Fredericia Kommune til at kunne nedrives til fordel for nyt byggeri.

Nabobebyggelse omkring grunden varierer imellem lav tæt-lav boligbebyggelse med vandskurede og hvidmalede teglfacader og røde valmende tage mod vest, og forskellige parcelhustyper i ét eller halvanden plan overvejende opført i tegl med sadeltage mod nord, øst og syd.

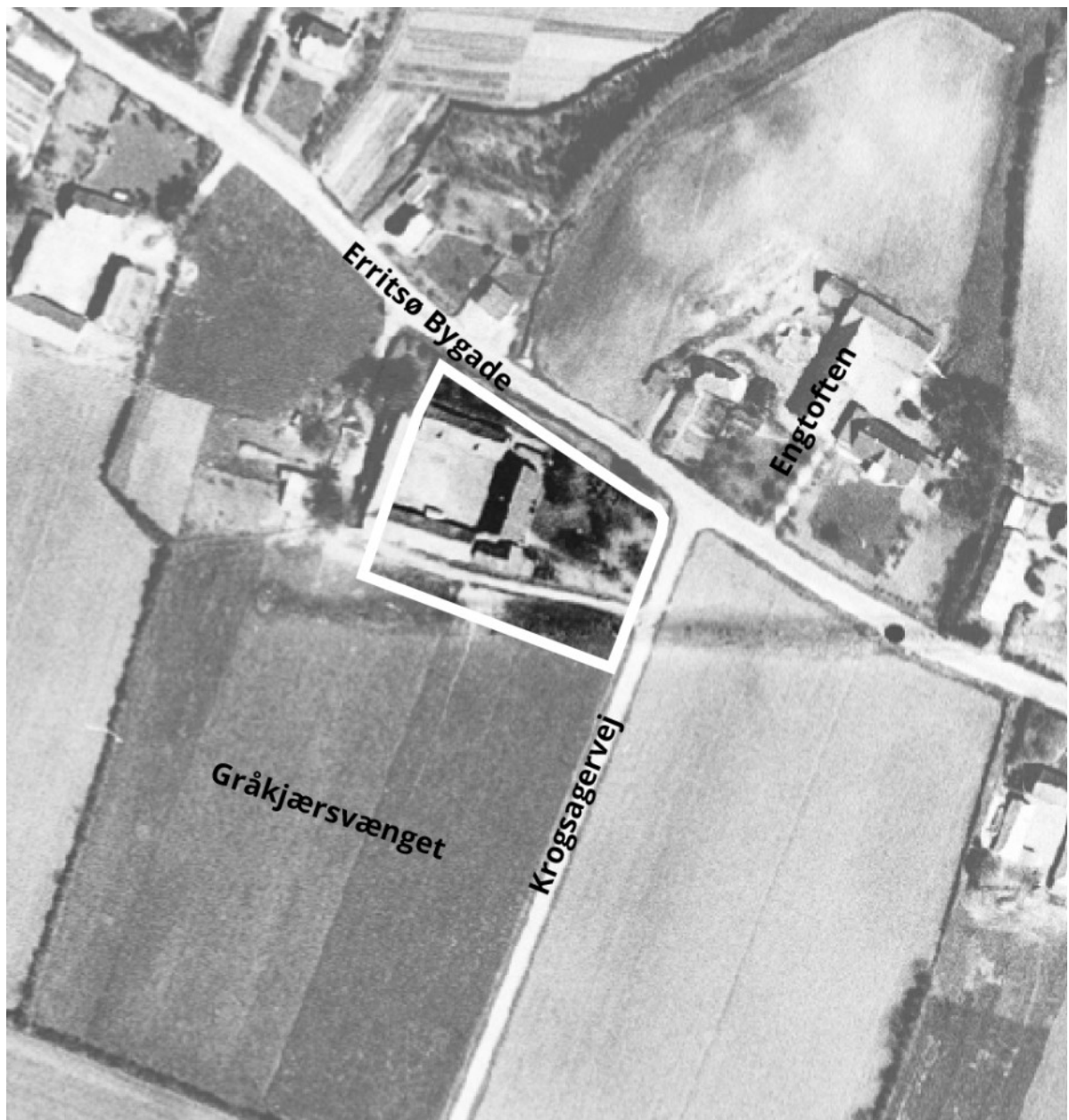
Lokalplanområdet ligger attraktivt centralt i Erritsø, ca. 300 meter vest for bycenteret med indkøbsmuligheder, og ca. 300 meter nord for Erritsø skole og Erritsø Idrætscenter, som begge ligger på Krogsagervej.

Erritsø Bygade fremstår delvist som den oprindelige bygade med bakker og sving. Vejen er stærkt trafikeret med biler, busser og cyklister, og tjener blandt andet som skolevej sammen med Krogsagervej. Den ældste del af det oprindelige Erritsø bebyggelse er fra før 1970. Fra 1970'erne og frem er Erritsø blevet udbygget med en blanding af rækkehuse og parcelhuse i en og halvanden etage, samt enkelte etageejendomme.

Området har en veletableret infrastruktur med kort afstand til Fredericia bymidte og offentlig transport, samt er let tilgængelig fra motorvejen og de større indfaldsveje.



Lokalplanområdet og udsnit af Erritsø. Ortofoto 2020



Lokalplanområdet (omtrentlig placering) og udsnit af Erritsø i 1954. Historisk ortofoto 1954.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Lokalplanen fastholder områdets anvendelse til boligformål.

Området kan anvendes til enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Disponering af området

Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse disponeres området således, at bebyggelsen placeres inden for byggefelter langs områdets vestlige og nordlige afgrænsning. Områdets sydlige del udlægges til parkeringsareal. Det centrale område mellem byggefelterne og parkeringsarealet skal anvendes til fælles opholdsarealer. Ved de enkelte boligenheder skal der desuden etableres private haver. Mindre bygninger til udhusformål - f.eks. cykelskure, opbevaringsskure og lign. kan etableres udenfor byggefelterne og f.eks. placeres så bygningerne er med til at skærme opholdsarealerne fra parkeringsarealerne.

Ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse disponeres arealerne således, at alle boliger har en samlet vejadgang fra Krogsagervej.

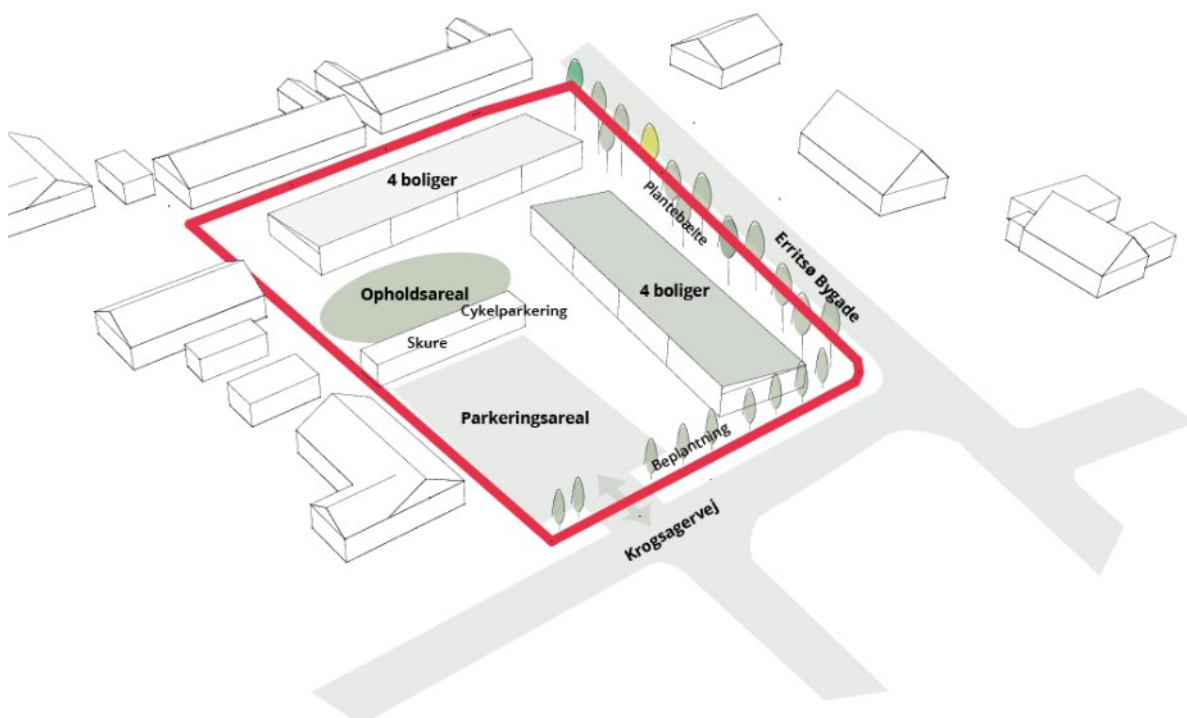


Illustration: Skitse der viser en mulig indretning af lokalplanområdet, hvis området udnyttes til tæt-lav boligbebyggelse.

Bevaringsværdig/fredet bebyggelse

Eksisterende bebyggelse er i dag kategoriseret som bevaringsværdig, men der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen søgt om nedrivningstilladelse.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes primært fra Krogsagervej, hvor grunden har en eksisterende indkørsel. Der skal etableres parkering på grunden, samt vendeplads til renovationsvogn for afhentning på grunden.

For tæt-lav boliger skal der etableres parkeringspladser svarende til min. 1,5 p-plads pr. boliger.

For åben-lav boliger skal der etableres parkeringspladser svarende til min. 2 p-pladser pr. boliger.

Udstykning

Ved åben-lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en størrelse under 700 m².

Ved udstykning af området til åben-lav boliggrunde skal det på kortbilag 4 markerede plantebælte udstykkes separat som et fællesareal.

Ved tæt-lav boligbebyggelse kan boligerne bygges på en fælles matrikel eller udstykkes separat på individuelle boliggrunde. Ved udstykning til tæt-lav boliger må ingen grund udstykkes med en størrelse under 400 m² inklusiv ideel andel af fællesarealer.

Areal udlagt til adgangsgivende boligvej skal udstykkes separat og må ikke medregnes ved beregning af størrelsen på tæt-lav boliggrunde.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen muliggør udstykning af op til fire åben-lav boliger eller bebyggelse af op til otte tæt-lav boliger.

For at sikre en vis kvalitet i bebyggelsen, skal facader opføres med materialer som tegl og træ. Boliger i området skal desuden opføres i maks. én etage. Ved åben-lav boligbebyggelse skal tage opføres som saddeltage.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Ved udbygning af området med tæt-lav boliger, skal der udlægges og etableres et centralt grønt fælles opholdsareal for områdets beboere.

Der skal desuden være private haver til alle tæt-lav boliger svarende til minimum 75% af etagearealet for boligerne.

Der er en eksisterende tæt beplantning på grunden, særligt langs det nordlige skel. Denne søger lokalplanen at fastholde i videst mulig omfang. Der er derfor en bestemmelse som udlægger beplantningen langs Erritsø Bygade som et plantebælte.

Langs Krogsagervej skal der plantes lave træer, buske eller hæk, i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Terrænregulering

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

Grundejerforening

Ved udstykning af området til åben-lav boliger skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i området.

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligehold af alle fællesarealer i området.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Kommuneplanens overordnede retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens overordnede retningslinjer 6.1 *Støj* samt bilag 1 *Bevaringsværdige bygninger*. Emnerne behandles særskilt i lokalplanen.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde E.C.1B - Bydelscenter, Erritsø Butikstov og Erritsø Bygade, som udlægger området til centerområde herunder boliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanramme E.C.1B.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Andre kommunale planer og strategier

Bosætningsstrategi

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fredericia Kommunes bosætningsstrategi.

Trafiksikkerhedsplan

Lokalplanområdet grænser op til to veje, som er kortlagt i Fredericia Kommunes Trafiksikkerhedsplan. Lokalplanen forventes ikke at påvirke eller blive påvirket af Trafiksikkerhedsplanen.

Bevaringsværdig bebyggelse

Den eksisterende bolig inden for området er registeret med en bevaringsværdi på 4.

Der er sideløbende med lokalplanen søgt om nedrivningstilladelse. Realiseringen af lokalplanen forudsætter at nedrivningstilladelsen godkendes.

Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 1 km fra kysten 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
- Dværgflagermus
- Vanflagermus
- Troldflagermus
- Markfireben
- Sydflagermus

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

Klima og bæredygtighed

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 11

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.

Lokalplanområdet ligger højt i forhold til de tilstødende vejarealer samt naboerne mod vest. Kun boligerne syd for området ligger højere end lokalplanområdet. Det vurderes derfor som usandsynligt, at tilstrømning af vand i forbindelse med regnhændelser vil forårsage oversvømmelser i området.

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

Bæredygtighedsværktøj

Projektforslaget, som ligger til grund for lokalplanen, har været vurderet ud fra Fredericia Kommunes bæredygtighedsværktøj af flere omgange. På baggrund af vurderingerne har der været en konstruktiv dialog, som har medført en forbedring af projektets bæredygtighedsprofil på en række forskellige parametre, herunder:

- bevaring af den eksisterende beplantning langs Erritsø Bygade
- sikring af bedre vindkomfort på de fælles opholdsarealer
- bedre og mere tilgængeligt adgangsgivende stinet i området

Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

Støj

Der er sideløbende med planlægningen udarbejdet en støjredegørelse. Støjredegørelsen viser, at der kan forekomme trafikstøj over gældende grænseværdier i området fra trafikken på Erritsø Bygade.

Trafikstøj

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en støjvurdering af eventuelle konsekvenser af trafikstøjen fra Erritsø Bygade og Krogsagervej med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken. Støjvurderingen tager udgangspunkt i det projekt for otte tæt-lav boliger, som der er ansøgt om fra en udvikler, og som danner grundlag for lokalplanarbejdet.

Støjvurderingen er foretaget på baggrund en 3D-model af området omkring projektområdet med terræn, bygninger og veje på baggrund af data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, GeoDanmark og DHM/terræn, maj 2021.

Den fremtidige bebyggelse er modelleret i overensstemmelse med beskrivelsen af projektet for etablering af 8 nye boliger i projektområdet.

Alle terrænoverflader er i udgangspunktet regnet som terrænklasse D, svarende til akustisk blødt terræn. Dog er befæstede arealer og vejoverflader regnet som terrænklasse G, svarende til akustisk "hårdt" terræn.

Trafikdata for de største veje i området er fastsat på grundlag af trafiktællinger fra MASTRA. Trafiktællingerne er fremskrevet efter aftale med Fredericia Kommune til år 2031.

Vurderingen viser, at der kan forekomme støj på op til vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB ved nordvendte facader langs Erritsø Bygade. Ligeledes viser vurderingen, at der kan forekomme støj på op til L_{den} 59 dB på en mindre del af

stien nord for bebyggelsen langs Erritsø Bygade, altså en overskridelse af vejledende grænseværdi på 1 dB.

For at imødekomme dette indeholder lokalplanen bestemmelser om, at udendørs opholdsarealer, herunder arealer udlagt til adgangsgivende stier, skal afskærmes mod støj over gældende grænseværdi, i det omfang støjredegørelsen viser at det ikke kan overholdes.

Ved udstykning til åben-lav boliggrunde, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at det skal sandsynliggøres ved beregning, at gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes på de enkelte boliggrunde, enten i kraft af udstykningernes placering, eller ved opsætning af støjhegn, før der kan gives tilladelse til udstykning.

Virksomhedsstøj

Der er ikke kendskab til virksomheder i området, som forventes at kunne påvirke lokalplanområdet støjmæssigt.

Jernbanestøj

Det vurderes ikke, at støj fra jernbanen medfører overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for jernbanestøj på 64 dB i området.

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Området er udlagt med fjernvarmeforsyning.

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 en befæstelsesgrad på 25%, som 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.

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 færdsels 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.

Lokalplanområdet er beliggende i den historiske landsby Erritsø. I og ved de historiske landsbyer er der erfaringsmæssigt større risiko for at støde på fortidsminder i form af bebyggelse fra middelalder og nyere tid. Museet anbefaler derfor at der forud for anlægsarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse. En forundersøgelse er gratis for byherre når projektarealet er under 5000 m².

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.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af områdeklassificeringen, hvilket omfatter en stor del af jorden i byzone. Områdeklassificeringen betyder, at området som udgangspunkt er let forurenede, 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.

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.

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.

Ekspropriation

Realiseringen af denne lokalplan vil ikke ske gennem ekspropriation.

Miljøvurdering

Lokalplaner og kommuneplantillæg er omfattet af miljøvurderingsloven, da de fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser (dvs. at de er omfattet af bilag 1 og 2.)

Hvis disse planer omfatter mindre områder på lokalt plan eller hvis de alene indeholder mindre ændringer af eksisterende planer, så skal de kun miljøvurderes hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Dette afgøres på baggrund af en screening.

Planer og programmer

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

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

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

Miljøvurdering af lokalplaner for mindre områder

Planer for mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i plangrundlaget hvorfor det gælder, at der kun skal gennemføres en miljøvurdering, hvis det må antages, at de kan få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 8, stk. 2.)

Fredericia Kommune har screenet planens påvirkning af miljøet og vurderet, at der ikke forventes at ske en væsentlig påvirkning, som følge af lokalplanens realisering.

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.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 369, Boliger Krogsagervej, Erritsø

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

Formål

§1.1 Formålsparagraf

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, herunder åben-lav boliger eller tæt-lav boliger.
- at fastlægge arealer til fælles ophold ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse.

Område og zonestatus

Afgrænsning

§2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter matrikel 23a af Erritsø By, Erritsø.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter 22. juli 2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Zoneforhold

§2.2

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

Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til enten åben-lav boligformål eller tæt-lav boligformål i form af række-, kæde-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Boliger skal være helårsboliger.

Note

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

Udstykning

§4.1

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

Ingen grund til **tæt-lav** bebyggelse må udstykkes mindre end 400 m².

Ved udstykning til tæt-lav boliggrunde skal areal udlagt til adgangsgivende vej udstykkes separat. Til tæt-lav boliggrunde må den **ideelle** andel af lokalplanområdets fælles parkerings- samt fri- og opholdsarealer medregnes til grundstørrelsen.

Ved udstykning af området til åben-lav boligbebyggelse skal areal udlagt til adgangsgivende vej og stier samt plantebæltet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold udstykkes separat.

§4.2

Der må maksimalt etableres 8 boliger til tæt-lav boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.

Der må maksimalt etableres 4 boliger til åben-lav boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.

Note

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

§5 Vej sti og parkering

Veje

§5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en tilslutning til Krogsagervej , i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

§5.2

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

Note

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

§5.3

Der skal udlægges areal til en adgangsgivende boligvej i en bredde på min. 8,5 m.

Veje anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m med fast belægning, eksempelvis asfalt, fliser eller belægningssten, og udformes til lav hastighed.

Stier

§5.4

Ved anvendelse af området til tæt-lav boliger skal der udlægges areal til stier i en bredde på min. 3,0 m, til at sikre adgang fra fælles parkeringsplads til de enkelte boliger.

§5.5

Stier skal udlægges som private fællesstier.

Parkering

§5.6

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

Note

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål fastsættes i hvert enkelt tilfælde under

2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

1½ p-plads pr. tæt-lav bolig.

Ved udlæg af fælles parkering til tæt-lav, skal minimum en plads etableres som handicapplads.

hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

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.

§5.7

Ved åben-lav boliger skal parkeringspladser etableres på egen grund.

Ved tæt-lav boliger skal parkeringspladser etableres som en fælles parkeringsplads ved overkørslen til området, dog med en minimum afstand af 3 meter til vejskel mod Krogsagervej og 1 meter til skel mod naboer.

§5.8

Ved tæt-lav boliger skal der inden for lokalplanområdet reserveres areal til cykelparkering svarende til minimum:

2 cykelparkeringspladser pr. bolig

Parkeringspladser til cykler må samles i et fælles cykelskur.

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1

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.

§6.2

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

§6.3

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

§6.4

Transformerstationer skal integreres i bebyggelsen.

§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.

Note

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

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 ved anvendelse til åben-lav boliger eller 40 ved anvendelse til tæt-lav boliger.

Ved udstykning af grunde til tæt-lav boliger må grundens andel i fælles friarealer medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

§7.2

Ved tæt-lav boligbebyggelse må der til hver bolig kun opføres én bygning til udhusformål såsom skur og lignende. Omfanget må ikke overstige 20 m² per bolig.

Skurbebyggelse til tæt-lav boliger kan placeres samlet på området fællesarealer, f.eks. mellem parkeringsarealet og det fælles opholdsareal.

Der må desuden ved anvendelse af området til tæt-lav boligbebyggelse etableres én bygning til fælles cykelparkering. Hvis skurene til de enkelte boliger placeres samlet på området fællesarealer, kan bygningen til fælles cykelparkering placeres i forlængelse af disse.

Placering

§7.3

Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse skal ny bebyggelse placeres inden for de, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefeltet.

Undtaget herfra er mindre bygninger, såsom eksempelvis såsom carport, skur, cykelskur, overdækning og lign.

Note

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

Højder

§7.4

Bygninger må højst opføres i én etage.

§7.5

Bebyggelse må opføres med en højde på maksimalt 6,75 m målt i forhold til eksisterende terræn.

Undtaget herfra er mindre bygninger såsom eksempelvis carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger og lign. som må opføres med en højde på maksimalt 3 m målt i forhold til eksisterende terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Ved bebyggelse med tæt-lav boliger skal alle boliger inden for lokalplanområdet fremstå i ensartede materialer og med samme taghældning og højde.

Mindre bygninger til udhusformål såsom carporte, cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end boligerne og med en anden taghældning.

Facader

§8.2

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, træbeklædning eller en kombination heraf, opført i grå, gule eller røde nuancer.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper, sterne eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ og glas. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end ¼ af den enkelte facades areal.

§8.3

Mindre bygninger, såsom carporte, cykelskure, affaldsskure, udestuer, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.

§8.4

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

Tage

§8.5

Ved åben-lav boligbebyggelse skal tage udføres som saddeltage med en hældning på 25-30 grader.

§8.6

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, betontagsten eller tagpap i sorte, brune eller røde nuancer.

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, og glas. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den samlede tagflades areal.

§8.7

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

§8.8

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

§8.9

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

Anlæg til indvinding af solenergi

§8.10

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

§8.11

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.

§8.12

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

§8.13

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

§ 9 Ubebyggede arealer

Friarealer

§9.1

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

Grønne områder tilsået med græs, beplantet med buske, træer og lign.

§9.2

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

Opholdsarealer

§9.3

Ved tæt-lav boliger skal der udlægges areal til en privat have for hver bolig med et areal svarende til minimum 75% af boligens bruttoetageareal.

§9.4

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges ét sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere, som omfangsmæssigt skal svare til minimum 50% af bebyggelsens bruttoetageareal.

Opholdsarealer skal placeres så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Note

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

Beplantning

§9.5

Langs Krogsagervej skal der plantes lave træer, buske eller hæk, i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§9.6

Langs Erritsø Bygade er der en skråningsanlæg med eksisterende beplantning form af træer og buske. Denne beplantning udlægges som et beplantningsbælte med omfang og placering i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Plantebæltet skal fastholdes og primært bestå af løvfældende træer, der i udvokset stand bliver mindst 10 meter høje.

§9.7

Ved etablering af fælles parkeringsarealer for tæt-lav boligbebyggelse skal disse afskærmes med beplantning og/eller af cykelskure, skure og lign, således at eventuelle blændingsgener for naboejendommene minimeres.

Parkeringsarealer skal begrønnes med beplantning og må udlægges i græsarmring, således at store golde arealer undgås.

§9.8

Der må i området ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur.

Note

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

Hegn

§9.9

Hegn i naboskel, samt mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn. Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende, dog kan hække indadtil på boliggrunde suppleres med trådhegn. Undtaget herfra er støjskærme jævnfør § 9.10.

Hegn mod veje skal etableres med en minimum afstand til vejskel på 0,5 meter.

Støjskærm

§9.10

Ved anvendelse af området til tæt-lav boligbebyggelse skal der opsættes støjskærme hvor det er nødvendigt, for at arealer udlagt til udendørs ophold eller adgangsgivende stier kan overholde gældende grænseværdier for støjpåvirkning fra trafikken.

Ved udstykning af området til åben-lav boliger skal der opsættes støjskærme hvor det er nødvendigt, for at sikre at arealer udstykket til boliggrunde kan overholde gældende grænseværdier for støjpåvirkning fra trafikken.

Støjskærme skal udformes som **beplantede hegn**, og må etableres i en højde på op til 1,8 m.

§ 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 ved etablering af overkørsel fra området til Krogsagervej. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:4 og skal udformes som naturlige skrån timer uden brug af støttemure m.v.

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1

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

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

Note

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. Udstykkes området ikke, skal støjdæmpende foranstaltninger være etableret inden ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må tages i brug.

§ 12 Servitutter

§12.1

Ingen bestemmelser.

Note

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for, at indhente oplysninger om samtlige tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Læs mere i lokalplanens redegørelse.

§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§13.1

Ingen bestemmelser.

§ 14 Grundejerforening

§14.1

Ved udstykning af området til boligbebyggelse 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.

§14.2

Grundejerforeningen skal vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer samt lokalplanområdets veje og stier.

§14.3

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

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

§15.1

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, 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.

Vedtagelsespåtegning

§16.1

Lokalplanen er vedtaget som forslag af
Fredericia Byråd

[xx.xxx 20xx]

Steen Wrist Ørts	Camilla Nowak Kirkedal
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring
i perioden



[xx.xxx 20xx - xx.xxx 20xx]

Kortbilag

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune



KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING

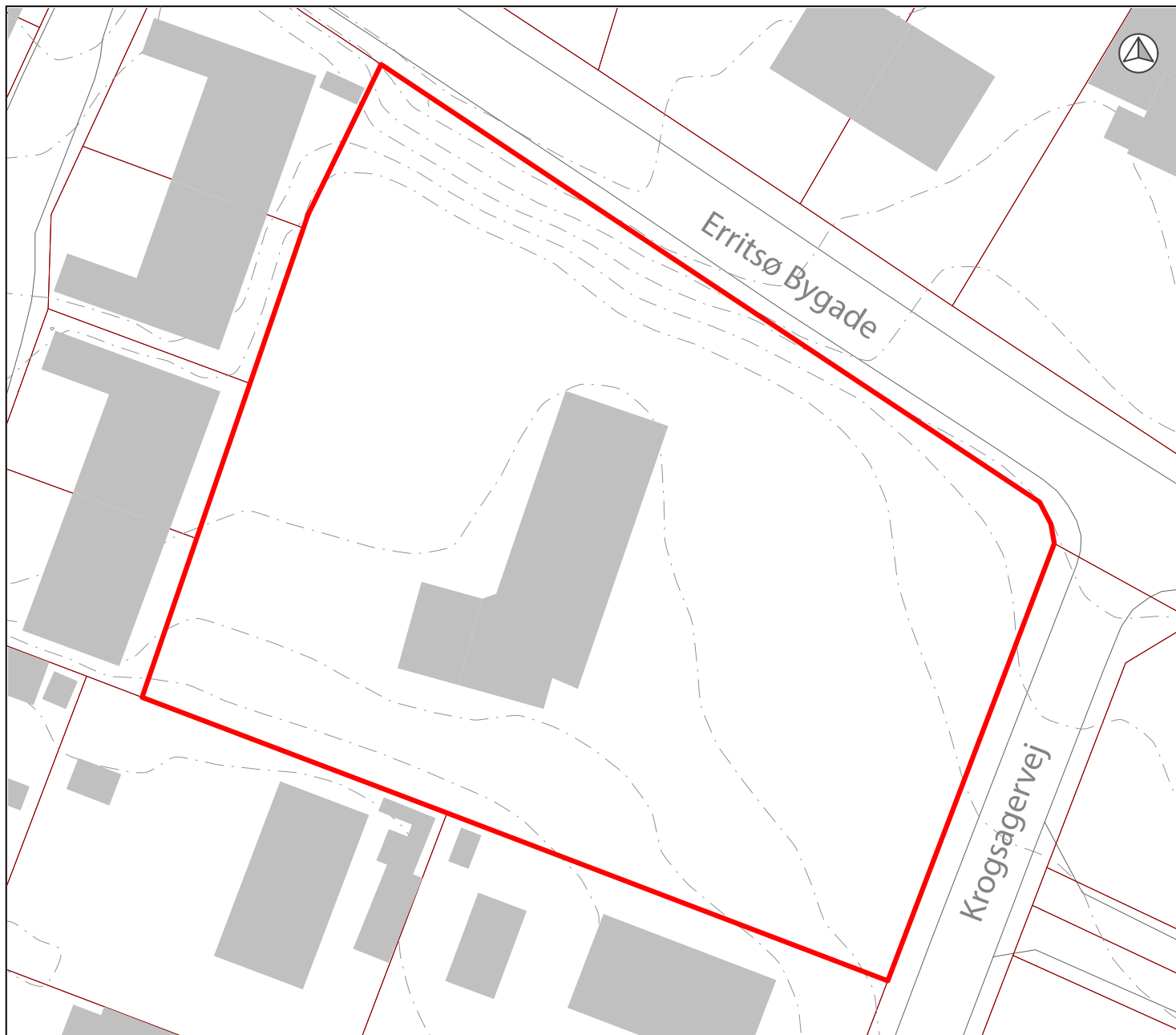


Lokalplanafgrensning



Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



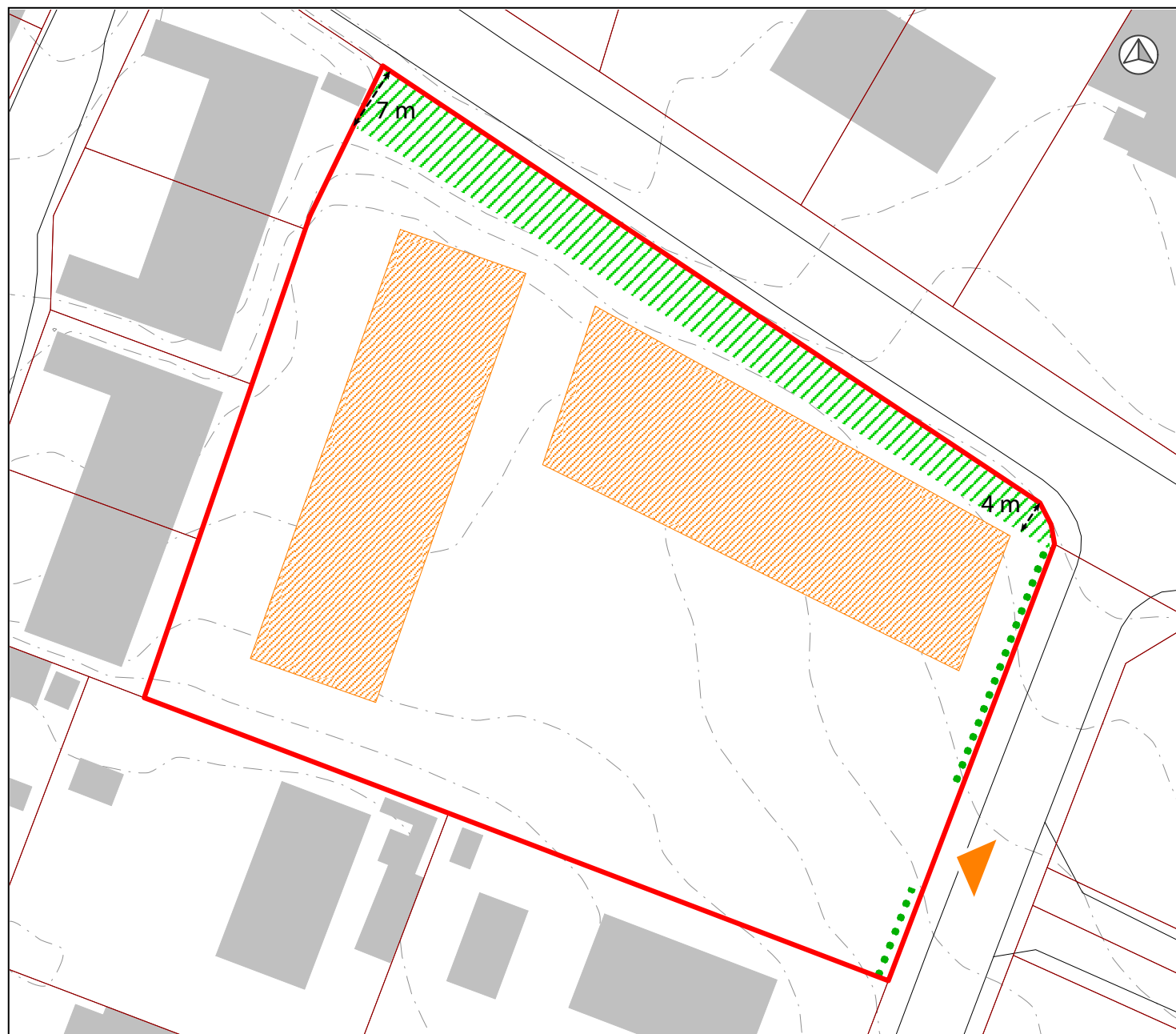
SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Bygning

Fredericia Kommune



KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning
-  Byggefelter
-  Plantebælte
-  Beplantning jf. §9.5
-  Vejadgang

Fredericia Kommune



0 30 m

Miljøscreening

Miljøoplysnings- og screeningsskema

Plan nr.:	Lokalplan 369 for boliger på Krogsagervej 2
Planens formål	<p>Formålet med lokalplan 369 er at give mulighed for boligbyggeri med 8 tæt-lav boliger i én etage, samt fælles parkering og udendørs opholdsareal eller alternativt op til 4 åben-lav boliger.</p> <p>Denne lokalplan er gældende for et område der er omfattet af matrikelnummer 23a, Erritsø By, Erritsø. Lokalplanen er beliggende i Erritsø bycentrum og afgrænses af Erritsø Bygade mod nord, Krogsagervej mod øst og boliggrunde mod syd og vest. Lokalplanområdet er ca. 3.800 m² stort og anvendes i dag til boligformål.</p> <p>Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse disponeres området således, at bebyggelsen placeres inden for byggefeltet udlagt parallelt med områdets vestlige og nordlige afgrænsning i en passende afstand til skel. Områdets sydøstlige del udlægges til parkeringsareal med vejadgang fra Krogsager. Det centrale område mellem byggefeltene og parkeringsarealet skal anvendes til fælles opholdsarealer. Ved de enkelte boligenheder skal der etableres private haver. Mindre bygninger til udhusformål - f.eks. cykelskure, opbevaringsskure og lign. kan etableres udenfor byggefeltene og f.eks. placeres så bygningerne er med til at skærme opholdsarealerne fra parkeringsarealerne.</p> <p>Ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse disponeres arealerne således, at alle boliger har en samlet vejadgang fra Krogsagervej.</p> <p>Eksisterende plangrundlag: Området er ikke lokalplanlagt men omfattet af kommuneplanramme E.C.1B. Området er udlagt til centerområde, herunder dagligvare- og udvalgsvarerbutikker, offentlige formål, liberale erhverv, restaurant o. lign., mindre fremstillings- og servicevirksomhed i tilknytning til en butik. I delområdet kan der tillige være boliger. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.</p>



Illustrationplan af lokalplanens indhold.

Skema status		Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A			
Team Plan	B	18/08/21	PS	
Miljøvurderingsgruppen	C			
Rev. af projekt	D			

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Befolkning og sundhed						
Indendørs støjpåvirkning <i>Vil planen medføre, at der sker ændringer i den eksisterende indendørs støjpåvirkning? Hvis de til enhver tid gældende støjgrænser ikke kan overholdes, skal lokalplanen indeholde krav om støjbegrænsende foranstaltninger. Jf kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning. Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger</i>	X					
Menneskers sundhedstilstand <i>Fx sundhed, belastningsfaktorer såsom støj, stresspåvirkning, Er der grundlag for et godt nærmiljø med klare tilhørsforhold?</i>	X					
Svage grupper (f.eks. handicappede)	X					
Friluftsliv/rekreative interesser <i>Fremmer eller hindrer planen offentlighedens adgang til grønne områder, strand, boldbaner, natur? Skaber planen mulighed for nye, udendørs ophold?</i>	X					
Begrænsninger og gener overfor befolkningen <i>Selv om alle grænseværdier og regler overholdes, kan der være gener overfor naboer eller den øvrige befolkning, fx i form af skyggepåvirkning fra byggeri, begrænsende udsigt, ekstra trafik i området, støjende aktiviteter.</i> <i>Planens konsekvenser for nærområdets beboere.</i>		X				

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)						
Dyreliv	X					
Planteliv, <i>Biotoper (særlige arter, eller større bestande)</i>	X					
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper		X				<p>EU har udpeget en gruppe dyre- og plantearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, og de kaldes derfor i daglig tale for bilag IV-arter. En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted på arealer omkring projektområdet.</p> <p>Der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for lokalplanområdet, og da arealet udlagt til beboelsesejendom og fremstår som privat have centralt i Erritsø by, er det ikke sandsynligt at der findes bilag IV-arter her. Det vurderes, at realiseringen af planforslaget ikke truer levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.</p>
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	X					<p>Nærmeste EU-habitatområde er Røjle Klint og Kasmose skov på Fyn, som ligger i en afstand af godt 7,5 km fra lokalplanområdet. Lillebælt som ligeledes er udpeget som habitatområde er også</p>

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde og ligger i en afstand af ca. 5 km. Afstanden taget i betragtning vurderes det planlagte ikke at have en negativ indflydelse på de arter og naturområder, der udgør udpegningsgrundlaget for beskyttede Natura 2000-områder.
Økologiske forbindelseslinjer	X					
Beskyttede naturtyper	X					
Beskyttede vandløb	X					
Grønne områder		X				
Bygge- og beskyttelseslinjer <i>Tjek for NBL § 15, 16, 17, 18, 19. Er der interessekonflikter? NST er myndighed ang. forhold vedr. § 15.</i>	X					
Skovrejsning/skovnedlæggelse <i>Påvirker planen muligheden for fremtidig skovrejsning/nedlæggelse positivt eller negativt?</i>	X					
Fredninger	X					
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi <i>Vurder om planen påvirker værdifulde landskabstræk og</i>	X					

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<i>sammenhænge. Jf. kommuneplanen</i>						
Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder i det åbne land <i>Vurder om planen påvirker særligt værdifulde landskabstræk, National geologiske interesseområder og landskabsparker, jf. kommuneplanen</i>	X					
Råstofområder	X					
Jordforurening <i>Er området kortlagt? V1, V2. Hvad ved vi? Tjek Regionens oplysninger. Søg en forurenede grund www.regionsyddanmark.dk Se under jordforurening.</i>						
Risiko for forurening <i>Afvejes. Er der risiko for at planen skaber en ny jordforurening?</i>	X					
Jordhåndtering/flytning <i>Hvad sker der med eventuel overskudsjord? Er projektområdet områdeklassificeret? Er området udtaget? Analysefrit? Skal der udarbejdes jordhåndteringsplan?</i>	X					
Vand, klimatilpasning						
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder <i>Hvordan håndteres overfladevand? Hvordan påvirker planen</i>		X				

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<i>vandløbene (genbrug af regnvand, forsinkelse af regnvand (ex. grønne tage, mindre flisearealer, nedsivning)?</i>						
Udledning af spildevand <i>Er området med i spildevandsplanen? Er vi i det åbne land? Medfører planen at der produceres store mængder spildevand og er der tilstrækkelig kapacitet? Tager planen højde for at spildevand håndteres forsvarligt og korrekt?</i>		X				Planen er omfattet af spildevandsplanen.
Grundvandsforhold og risiko for forurening af grundvandsressourcen <i>Hvordan påvirker planen områdets grundvandsforhold? Indvindes der drikkevand i området? Er området beliggende i et indvindingsopland til et alment vandværk? Er området udpeget som OSD?</i>	X					
Klimatilpasning <i>Er der risiko for at området oversvømmes ved ekstremregnhændelser, skybrud? Ligger området kystnært? Er der risiko for oversvømmelse fra havet? Jf klimatilpasningsplanen. Hvilke klimatilpasningstiltag gøres der i projektområdet?</i>	X					
Trafik						
Trafikafvikling/belastning <i>Fx tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for</i>	X					

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
cylkende og gående. Øget trafikmængde?						
<p>Støj (biler, lastbiler, jernbane). Jf. kommuneplanen</p> <p><i>Ved planlægning for støjfølsom anvendelse i nærheden af større veje skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overstiger kommuneplanens vejledende støjgrænser:</i></p> <p><i>Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.: Lden 53 dB</i></p> <p><i>Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker: Lden 58 dB</i></p> <p><i>Hoteller, kontorer mv.: Lden 63 dB</i></p> <p><i>Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger</i></p>		X				<p>Nærliggende jernbane er ifølge Miljøstyrelsens støjkort ikke problematisk for den indendørs støjpåvirkning i området.</p> <p>Der vil ikke være en væsentlig støjpåvirkning fra trafik på vejene omkring lokalplanområdet. Der er foretaget beregninger, som antyder en mindre overskridelse af de vejledende støjgrænser på en mindre del af lokalplanområdet. Denne del friholdes for bebyggelse og opholdsarealer. Arealet er en beplantningsbælte, som sikres bevaret i lokalplanen.</p>
<p>Energiforbrug</p> <p><i>Fx xxx.</i></p>	X					
<p>Sikkerhed</p> <p><i>Færdselsarealer: fx sikres der velafgærsede vej- og stiforløb med udsyn og overblik? Sikres overskuelige parkeringsforhold?</i></p> <p><i>Belysning: fx sikres der tilstrækkelig belysning, særligt på stier, tilpasset områdets karakter?</i></p> <p><i>Vil området opleves som et trygt og sikkert sted at færdes?</i></p>	X					
Risiko for ulykker	X					

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020						
Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4						
Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Luft						
Luftforurening <i>Fx - sundhedsskadelige stoffer CO₂ kvælstofoxider (NOx), svovl, lette kulbrinter (VOC mm).</i> - lugt - partikler (støv) - brændeovne	X					
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området <i>Øger planen emissioner fra trafikken? Er det negativt? Hvornår vil det være positivt? Bliver det håndteret i planen, hvis det er negativt?</i>	X					
Støj (ekskl. trafik)						
Støj (støjforurening ud over vejledende grænseværdier) <i>Fx virksomhedsstøj, støjende fritidsanlæg, vindmøller</i> <i>Ligger området tæt ved et i kommuneplanen udlagt stilleområde?</i>	X					Området ligger indenfor "Støjkonsekvenszone Erhverv" jf. kommuneplan 2017. Der ligger ingen støjende virksomheder nær lokalplanområdet.
Vibrationer	X					
Kulturarv						

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger <i>Sten- og jorddiger skal behandles efter museumslovens § 29a (det kræver en dispensation, hvis de skal nedlægges). Hvordan påvirker planen bevaringsværdige helheder, kulturmiljøer hvis sådanne findes i området? Indhent evt. udtalelse fra museet.</i>	X					
Kirker <i>Især betydning for visuel oplevelse. Er der kirkenær og – fjernomgivelser?</i>	X					
Fredede eller bevaringsværdige bygninger <i>Tjek kommunenplanens Bilag 1, hvis bygninger skal nedrives</i>		X				Den eksisterende bolig inden for området er registeret med en bevaringsværdi på 4 (udpeget i kommuneplanen). Der er sideløbende med lokalplanen søgt om nedrivningstilladelse. Realiseringen af lokalplanen forudsætter at nedrivningstilladelsen godkendes.
Ressourcer og affald						
Arealforbrug <i>Udnyttes området effektivt? Hensigtsmæssigt? Inddrages landbrugsjord til byudvikling? Er der en eksisterende bebyggelse? Sker der en fortætning</i>	X					
Energiforbrug (ekskl. trafik) <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget energiforbrug til f.eks.</i>	X					

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
opvarmning, belysning el.lign?						
Vandforbrug <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget vandforbrug til f.eks. vanding eller procesvand fra industri? Er det væsentligt negativt? Medfører planen at den eksisterende kapacitet skal øges (nye borer, udbygning af vandforsyning). Genanvendes vand?</i>	X					
Produkter, materialer, råstoffer <i>Anvendes nye produkter, materialer eller råstoffer som er tilstede i en begrænset ressource? Sker der genanvendelse af produkter, materialer? Anvendes bæredygtige produkter til realisering af planen?</i>	X					
Kemikalier, miljøfremmede stoffer <i>Medfører planen at der skal anvendes (miljøbelastende) stoffer som vi ellers ikke ville have haft brug for? (Ex. Skærbækværket).</i>	X					
Affald, genanvendelse	X					
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk	x					
Lys og/eller refleksioner <i>Fx Belysning, lysforurening, reflekterende materialer, sysindfald</i>	X					
Sikkerhed						
Kriminalitet	X					

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X					
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold <i>Skaber planen attraktive miljøer? Eller sker der en negativ påvirkning af samme? Sker der en påvirkning af sociale forhold, fx</i> <ul style="list-style-type: none"> - udeophold - legepladser - infrastruktur - sol- og skyggeforhold - udsigt - boligtyper/ - beboersammensætning - beliggenhed - funktion - typer af arbejdspladser? 			X			Planen giver mulighed for etablering af boliger, som eksisterende beboere fra lokalområdet kan flytte til. En lokal flytning giver positiv mulighed for holde kontakt til et lokalt netværk, desuden kan et tilhørsforhold til området opretholdes.
Påvirkning af erhvervsliv <i>Fx flere/færre arbejdspladser? Flere/færre skoler, institutioner? Turisme?</i>	X					

Områdeklassificering af jord	Ja	Nej	Bemærkninger
Overføres areal fra landzone til byzone?		X	

Del B. Miljøscreeningsskema – Screeningsafgørelse

Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.

Vurdering i forhold til lovens § 10

Kan planen påvirke et Natura 2000 område væsentligt? – **Nej.**

Er planen omfattet af bilag 1 (VVM pligtige projekter) eller bilag 2 (måske VVM pligtige projekter) i Lov om miljøvurdering af planer og programmer? – **Nej.**

Kan planen medføre en væsentlig påvirkning af miljøet ? – **Nej.**

Der er gennemført en screening af planens påvirkning efter kriterierne i lovens §10 og bilag 3. Screeningen fremgår af skemaet herunder.

Screeningen omfatter både positive og negative effekter af planforslaget. Farverne der er anvendt i skemaerne er udelukkende et udtryk for et væsentlighedskriterium for miljøpåvirkningen, og farven indikerer således ikke om påvirkningen er positiv eller negativ.

Skemaet er et værktøj til at vurdere væsentligheden af planens miljøpåvirkning og beskriver planens karakteristik og kendetegnet ved den indvirkning og det område der bliver berørt.

Del B. Miljøscreeningsskema – Screeningsafgørelse
Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.

Kan planen få væsentlig indvirkning på miljøet? Jf. lovens § 10 og lovens bilag 3

	Neutral /Ingen påvirkning	Mindre/ikke væsentlig påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
--	---------------------------	----------------------------------	----------------------	--------------

Planens karakteristika

Danner planen grundlag for projekter i et sådant omfang, at dette bør miljøvurderes?	X			
Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?	X			
Vil en realisering af planen medføre en forbedring af miljøet?	X			
Vil en realisering af planen medføre en forringelse af miljøet?	X			
Har en realisering af planen relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning? (fx miljøbeskyttelsesloven, jordforureningsloven, naturbeskyttelsesloven , m.m.).	X			

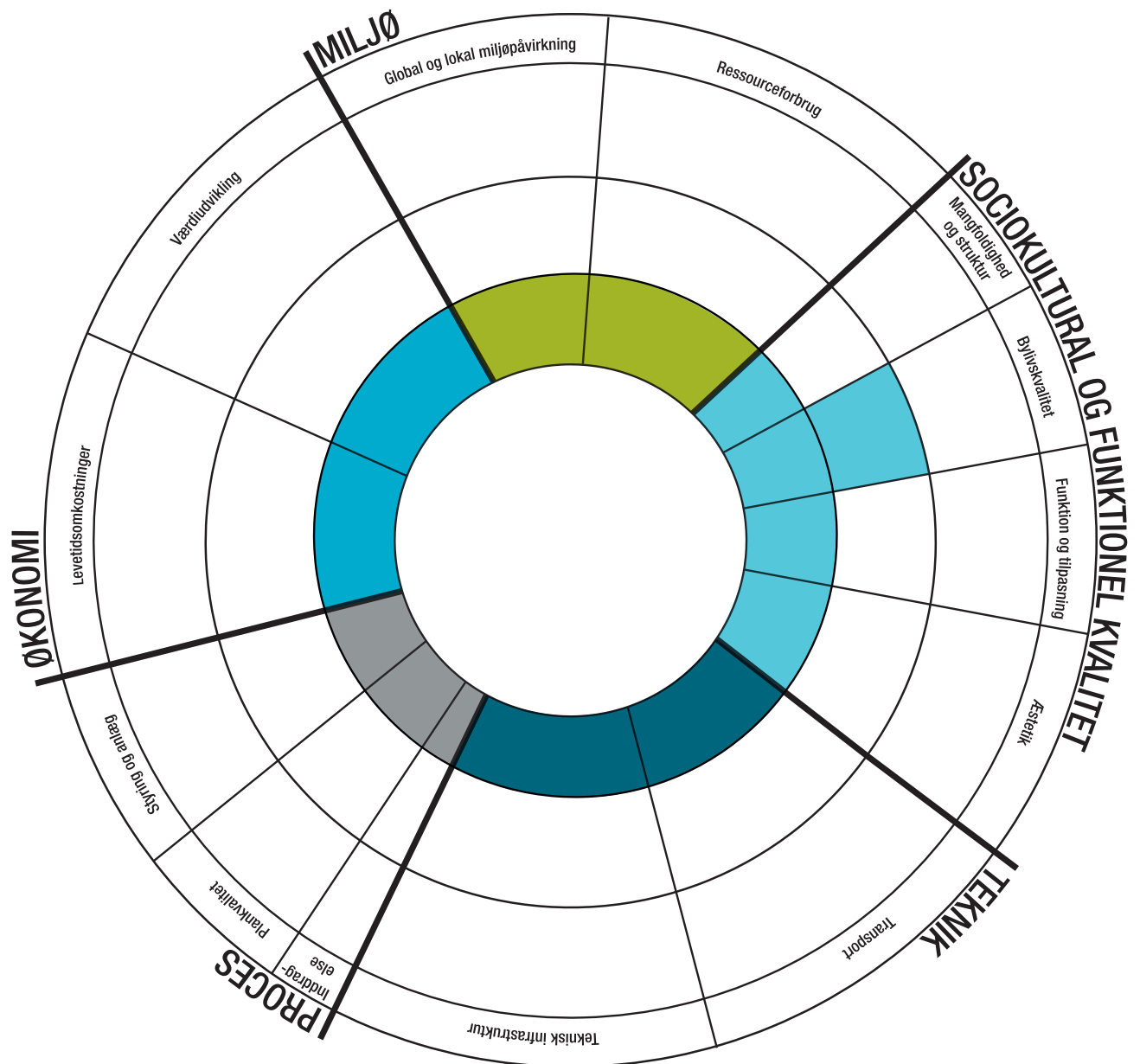
Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt

Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?	X			
Giver planen samlet set anledning til en væsentlig indvirkning på miljøet? (kumulative karakter)	X			
Påvirker planen, geografisk set, et stort område eller	x			

en stor befolkningsgruppe?				
Medfører en realisering af planen fare for menneskers sundhed og miljøet?	X			
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv indenfor det område, som planen omfatter?	X			
Giver en realisering af planen anledning til udledninger der overskrider miljøkvalitetsnormer eller grænseværdier?	X			
intensiv arealudnyttelse	X			
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan?	X			
Konklusion på baggrund af vurdering i forhold til lovens § 10 og bilag 3				
	Ja	Nej	Bemærkning	
Planen skal miljøvurderes		X		
<p>Samlet konklusion:</p> <p>Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om lokalplan 369s påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.</p> <p>Lokalplan 369 er blevet screenet i forhold til biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv jf. lovens § 10 og bilag 3.</p> <p>Lokalplanen ændrer ikke områdets anvendelse, bebyggelsens højde eller bebyggelsesprocent væsentligt i forhold til det eksisterende plangrundlag og hvad vi har vurderet.</p> <p>På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at Forslaget til 369 ikke skal miljøvurderes, da planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, som kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 2.</p>				

Bæredygtighed

Igangsættelse



* Bæredygtighedsværktøjet tager udgangspunkt i Certificering af bæredygtige byområde fra DGNB. Her er valgt at vurdere indenfor de 5 overordte temaområder Miljø, Økonomi, Sociokulturel og funktionel kvalitet, teknik og proces. Vægtningen af kriterne basere sig på den vægtning som DGNB certificere efter.

Miljø

Vurdering af lokalplanens miljømæssige kvaliteter handler bl.a. om, i hvilken grad planen bidrager til et rent miljø og understøtter den omkringliggende natur. Den miljømæssige kvalitet bliver vurderet på to selvstændige temaer:

- Global og lokal miljøpåvirkning
- Ressourcer, forbrug og affald

Der kan arbejdes med:

- Vindkomfort - at sikre læforhold på udendørs opholdsarealer

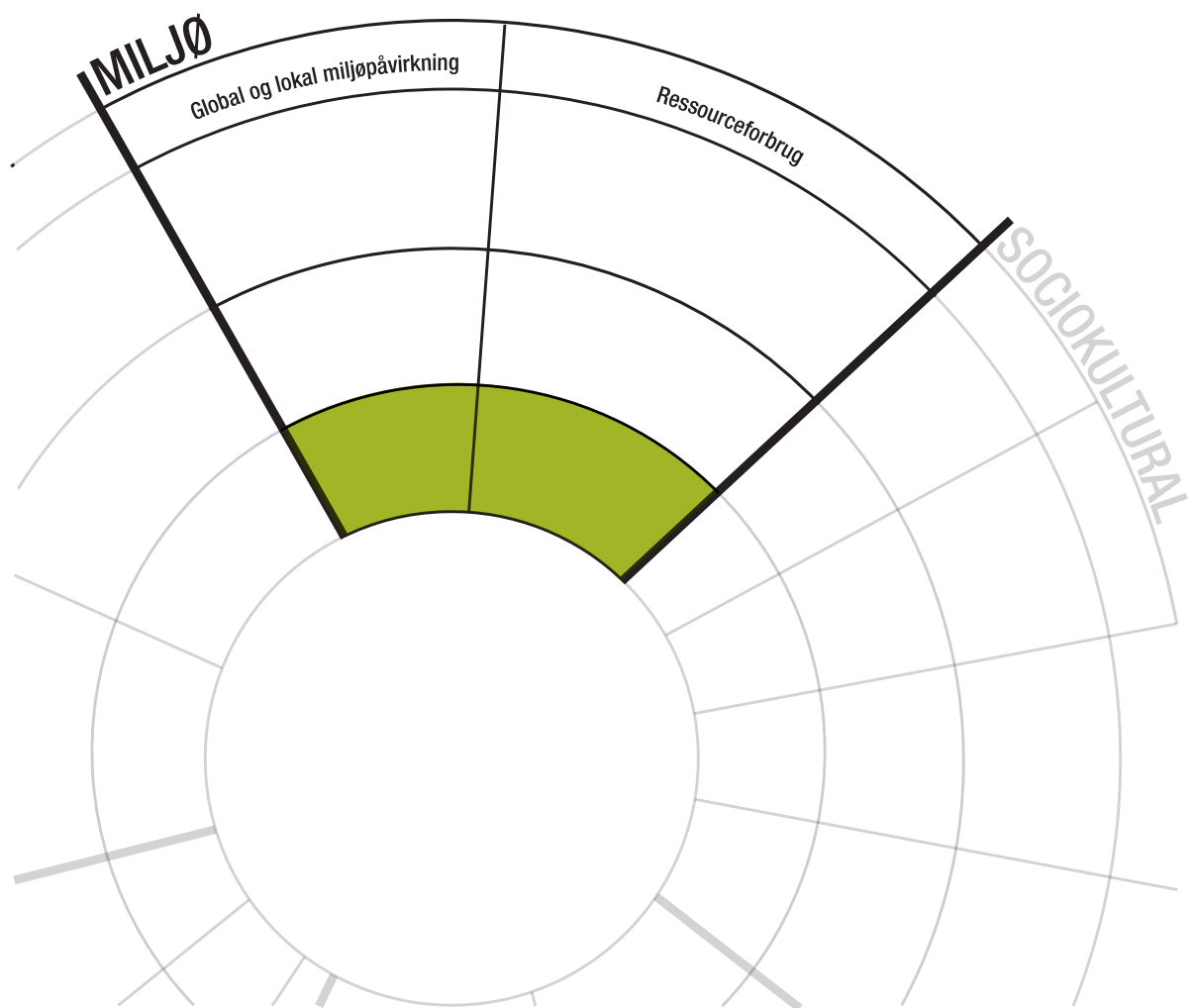
Der kan arbejdes med:

- vedvarende energikilder

- bæredygtige byggematerialer

- evt. lokal fødevareproduktion på de fælles opholdsarealer og øvrige grønne arealer (fx fælles frugttræer, plantekasser/drivhus til grøntsagsdyrkning)

- genanvendelse af regnvand/spildevand



Sociokulturel og funktionel kvalitet

Vurdering af lokalplanens sociale kvaliteter handler bl.a. om, i hvilken grad planen skaber mulighed for et mangfoldigt og trygt område. Lokalplanens sociale værdi bliver vurderet på fire selvstændige temaer:

- Multifunktionalitet og struktur
- Bylivskvalitet
- Funktioner og tilpasning
- Æstetik

Det centralt beliggende fælles opholdsareal, som er synligt fra de fleste boliger, skaber en tryk irammesætning for social interaktion imellem beboerne. Bebyggelsens omfang og placering kan skærme for støjgener fra Erritsø Bygade.

Der bør arbejdes med:

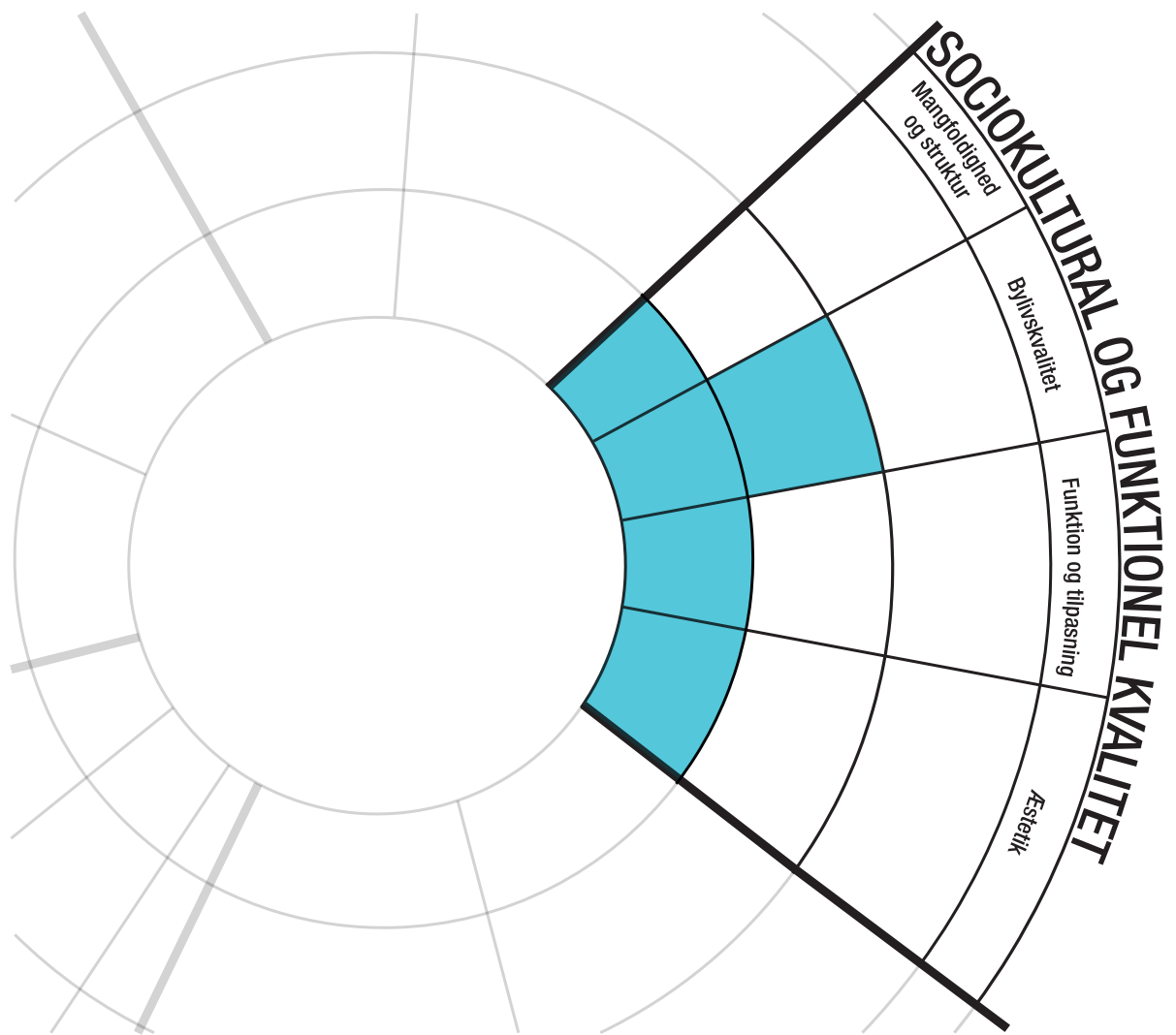
- indretningen af det udendørs fælles opholdsareal, så det bl.a. kan lægge op til sociale aktiviteter

Der bør sikres:

- niveaufri adgang til boligerne og kørestolsvenlige hældninger på stierne

Der bør arbejdes med:

- det arkitektoniske udtryk for at skabe identitet i området



Teknik

Vurdering af lokalplanens tekniske kvaliteter handler om, i hvilken grad de fysiske rammer er bæredygtige og robuste, og hvordan de bedst muligt understøtter hverdagens drift og gøremål. Den tekniske kvalitet bliver vurderet på to selvstændige temaer:

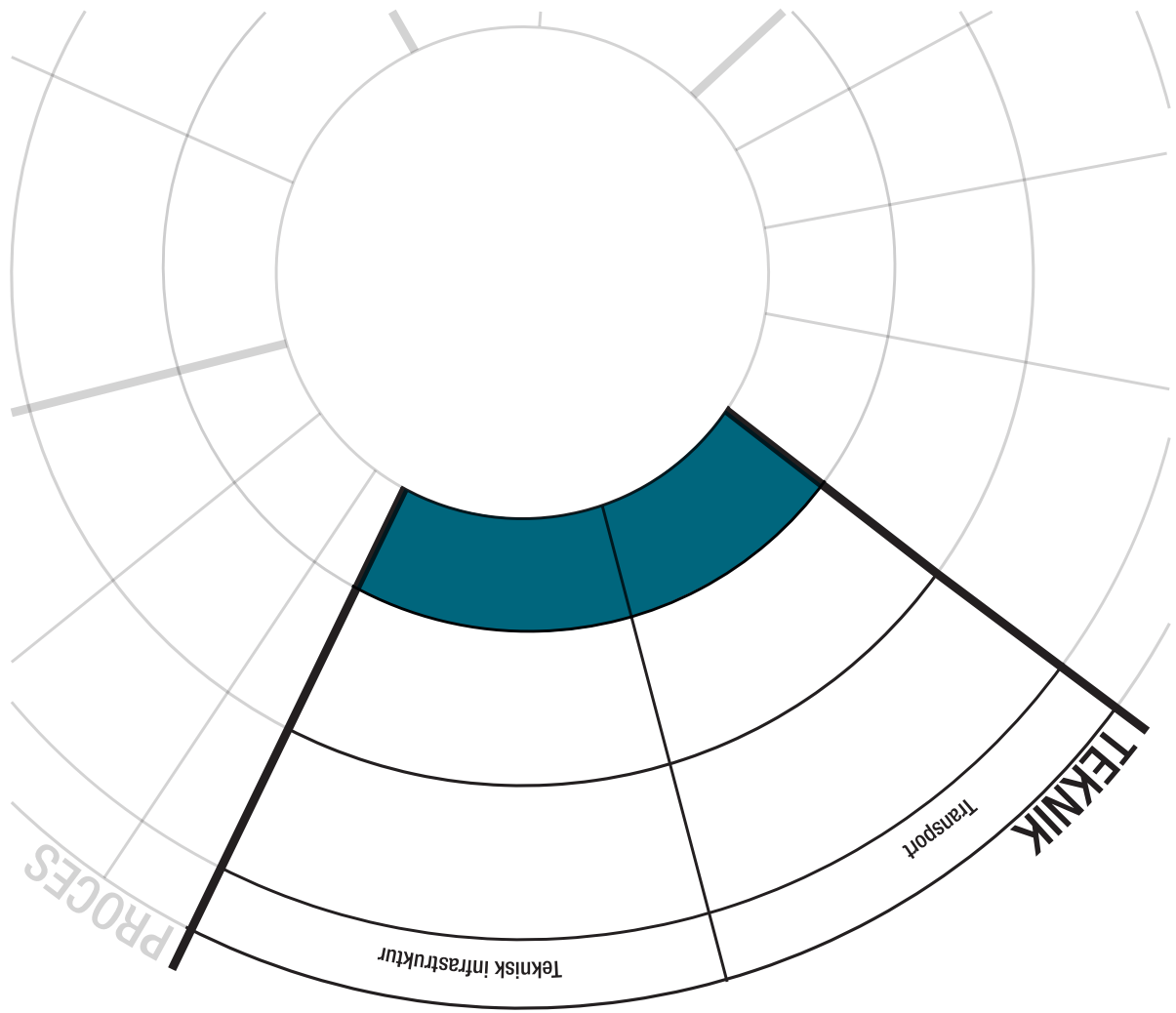
- Transport
- Teknisk infrastruktur

Der kan arbejdes med:

- en ekstra sti fra p-areal øst om den østlige boligstang
- bedre adgangssti langs parkering- og renovationsplads
- evt. at opsætte ladestander ved parkeringsareal
- muligheden for cykelparkering ved egen bolig

Der bør arbejdes med:

- håndtering af regnvand, som ikke påvirker de fælles opholdsarealer (fx rørbassiner under p-areal)



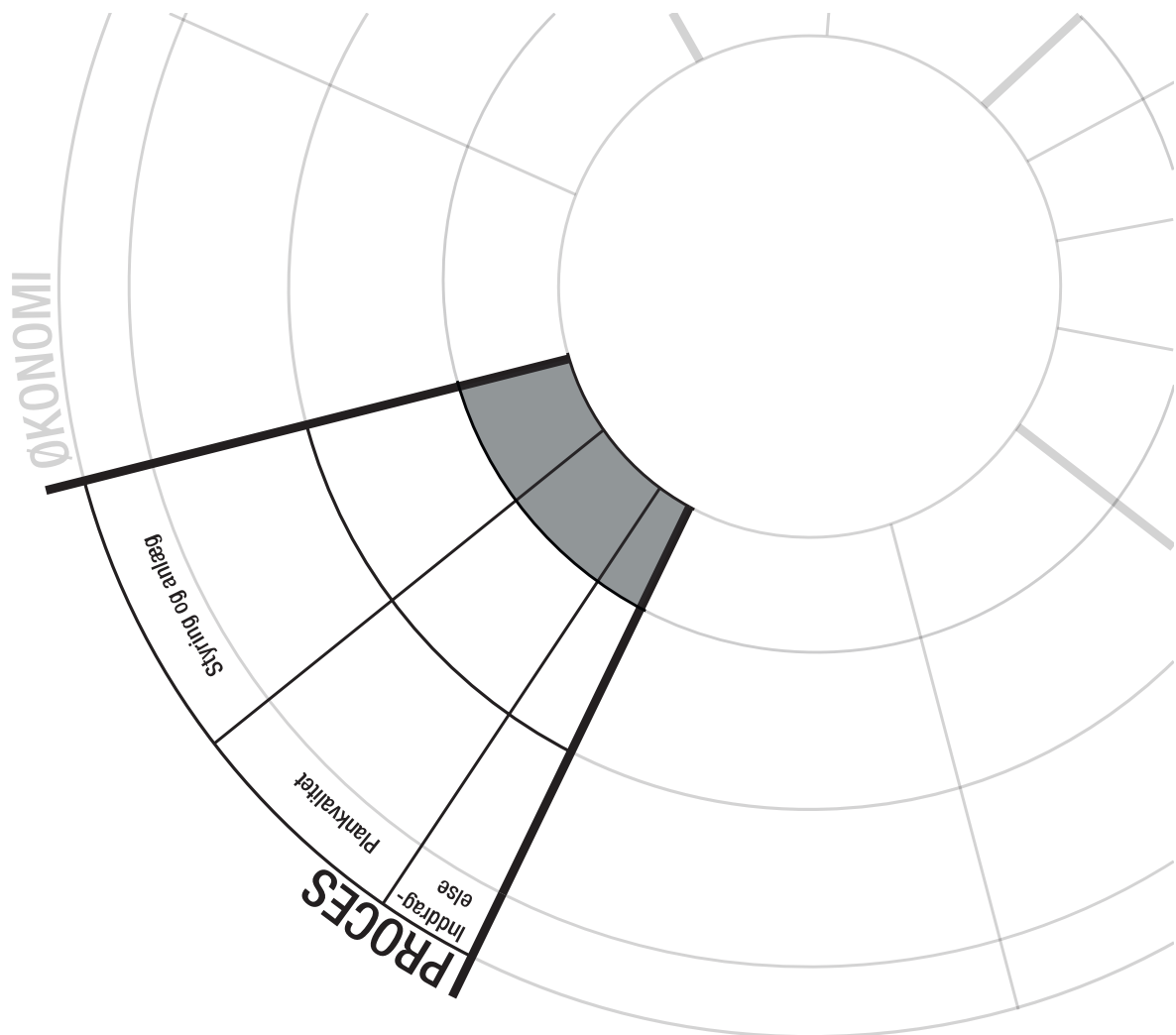
Proces

Vurdering af lokalplanens procesmæssige kvaliteter handler om, de planmæssige rammer for udarbejdelsen af lokalplanen, og i hvilken grad der er en god og demokratisk proces. Den procesmæssige kvalitet bliver vurderet på tre selvstændige temaer:

- Inddragelse
- Plankvalitet
- Styring og anlæg

Begrænset potentiale for bearbejdning af emnet.

Overvej tidlig markedsføringstiltag under planprocessen.



Økonomi

Vurdering af lokalplanens økonomiske kvalitet handler om, hvordan området skaber mest mulig værdi gennem områdets levetid. Den økonomiske kvalitet bliver vurderet på to selvstændige temaer:

- Levetidsomkostninger
- Værdiudvikling

Begrænset potentiale for bearbejdning af emnet.

Der er potentiale for at bevare beplantningen langs skel mod Erritsø Bygade, så grunden fortsat fremstår som en grøn oase i Erritsø.

