

Lokalplan LP379

Boliger Fuglsang Vest Etape 2



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	3
Lokalplanens hovedtræk	5
Anden planlægning	11
Anden lovgivning	19
Servitutter	22
Ekspropriation	23
Miljøvurdering	24
Bestemmelser	26
§ 1 Formål	27
§ 2 Område og zonestatus	28
§ 3 Anvendelse	29
§ 4 Udstykning	31
§ 5 Vej, sti og parkering	32
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	36
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	38
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	40
§ 9 Ubebyggede arealer	44
§ 10 Terrænregulering	49
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	50
§ 12 Servitutter	51
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	52
§ 14 Grundejerforening	53
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	55
Vedtagelsespåtegning	57
Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	58
Kortbilag 2 - Luftfoto	59
Kortbilag 3.1 - Eksisterende forhold	60
Kortbilag 3.2 - Eksisterende administrative grænser	61
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	62

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for etablering af et attraktivt boligområde med et varierende udbud af boligtyper i form af åben-lav parcelhusbebyggelse, tæt-lav boliger og etageboliger.

Formålet er ligeledes at sikre en sammenhæng med naboområdet mod øst omfattet af lokalplan 343 Boliger, Fuglsang Vest. Med sammenhæng forstås at de grundlæggende principper i bebyggelsesplanen, håndteringen af tag- og overfladevand, fritlægning af vandløb, sammenhængen til det omkringliggende landskab og stiforbindelser videreføres i denne lokalplan.

Lokalplanområdet ligger så det er tæt forbundet med naturarealerne omkring Erritsø Bæk, og det er derfor også lokalplanens formål at sikre adgangen til, og muligheden for, at opleve de landskabelige sammenhænge og værdier i området. Dette dels ved en bevidst landskabelig bearbejdning af grundenes placering og vejarealernes udformning, og dels ved at fortsætte åbningen af det rørlagte vandløb og etablering af naturprægede arealer til håndtering af overfladevand, som er påbegyndt med realiseringen af i lokalplan 343.

Både bebyggelsen og bearbejdningen af overgangene mellem bebyggelse og landskab skal udformes, så der dannes en vel tilpasset overgang til skovbrynene og højskoven. Bebyggelsen skal udformes, så den nære beliggenhed til skoven giver værdi for de kommende beboere, samt at oplevelsen af et smukt og urørt skovbryn ikke ødelægges, men respekteres.

Baggrunden for lokalplanen er dels et politisk ønske om at kunne tilbyde flere attraktive byggegrunde, og dels at give mulighed for etableringen af senior bofælleskab i et område med stor herlighedsværdi i form af nærhed til naturen. For at understøtte målet om mere bosætning, er der fortsat behov for at udlægge nye attraktive boligområder, gerne i grønne omgivelser og med nem adgang til gode indkøbsmuligheder og øvrige bymæssige funktioner, samt det overordnede vejnet og motorvejen.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Lokalplanområdet ligger i det åbne land sydøst for Skærbækvej. Mod nord og vest mødes området af mere åbent land og erhvervsområdet i Prinsessens Kvarter, som er under udbygning. Mod øst og syd omgives området af hhv. bolig- og erhvervsområde og større skovområder.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et erhvervsområde med plantecenteret Tantes Have, mod vest af Skærbækvej, mod syd og sydvest af Stoustrup skov og mod vest af den første etape af boligområdet ved Fuglsang Vest, som er under udbygning.

Lokalplanområdet er ca. 20 ha stort og anvendes i dag overvejende til landbrugsdrift. Inden for området ligger desuden tre beboelsesejendomme ud til Skærbækvej på henholdsvis matr.nr. 7a, 13 og 32b alle af Stovstrup, Fredericia Jorde.

Området ligger på nordsiden af Erritsødalen, der gennemløbes af Erritsø Bæk. Erritsødalen er et markant dalstrøg der strækker sig fra rundkørslen ved Vejle Landevej/Skærbækvej til Strandvejen ved Lillebælt. Området er tæt forbundet med naturarealerne omkring Erritsø Bæk og indgår i en landskabelig helhed. Erritsødalen kan tolkes som en erosionsdal, der er dannet af strømmende vand i den sene del af sidste istid. Erritsødalen er grundet landskabskarakteren udlagt som bevaringsværdigt landskab og indgår tillige i et større sammenhængende landskabsstrøg.

Mindre områder i den sydligste del af lokalplanområdet ligger inden for arealer udpeget som bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskaber. Området er udlagt til naturområde, herunder til ekstensiv landbrugsdrift og rekreative formål. Der er inden for lokalplanområdet, og flere steder langs skovbryn, beskyttede diger.

Terrænet inden for lokalplanområdet er forholdsvist jævnt med en let bølget topografi og beliggende primært i kote intervallet 24 – 29. Der er en svag hældning fra kote 26 ved Skærbækvej i nordvest ned mod områdets laveste område omkring det nedgravede vandløb ca. 200-250 meter nordvest for skovbrynet, og derefter en noget stejlere stigning op mod skovbrynet, der udgør lokalplanområdets højeste punkt. Lavningen omkring det rørlagte vandløb kan være en del af et større sammenhængende begravet dalsystem, som muligvis kan sættes i forbindelse med erosionsdalen nord for området.



Skråfoto: På illustrationen ses lokalplanens afgrænsning og placering i landskabet. Billedet illustrerer også placeringen af det rørlagte vandløb, samt de beskyttede søer og diger. Skråfoto fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Zoneforhold

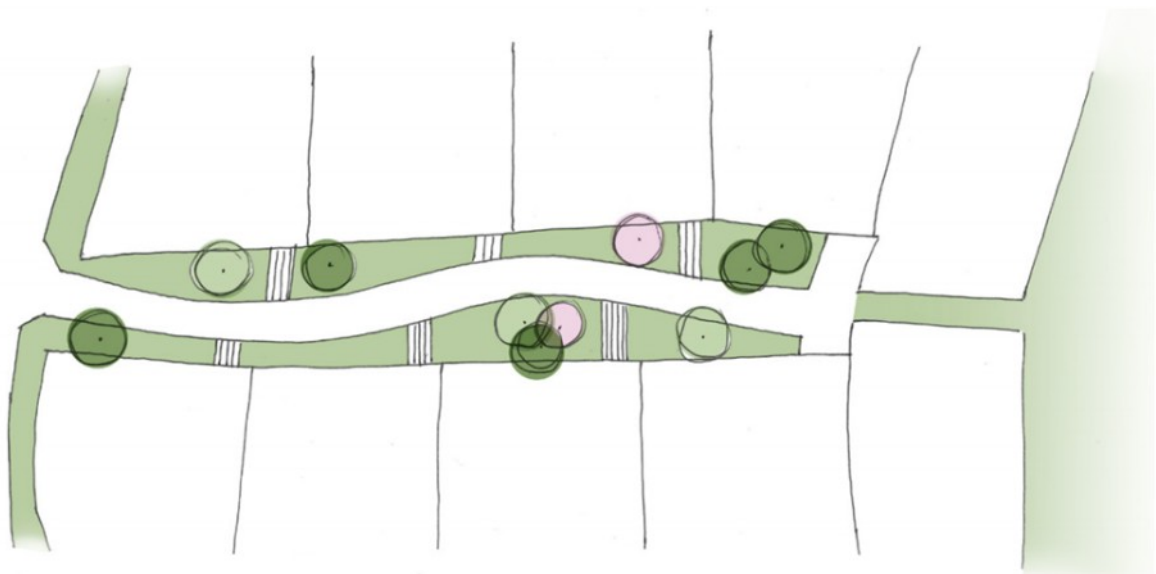
Lokalplanområdet ligger i landzone. I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres det på kortbilag 4 – Fremtidige forhold viste område til byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Intentionen med lokalplanen er at planlægge for en attraktiv boligbebyggelse i pagt med, og respekt for, det omkringliggende landskabs værdier. Samtidig er det intentionen at sikre sammenhæng og genkendelighed i forhold til boligområdet mod øst, der er under udbygning. Derfor bygger denne plan på mange af de samme principper og bestemmelser, som i lokalplan 343.

Områdets beliggenhed tæt på skove og i tilknytning til Erritsødalen fordrer en bevidst bearbejdning af sammenhængene og overgangene mellem bebyggede områder og de landskabelige omgivelser. Ligeledes fordrer sammenhængen med nabobebyggelsen, at den fælles grænseflade mellem planområderne med eksempelvis fritlægning af vandløb, håndtering af overfladevand og stiforbindelser, tænkes ind i planlægningen. I den foreliggende bebyggelsesplan arbejdes der derfor bevidst med at trække landskabet med ind i bebyggelsen på en måde så de urbane elementer og det urbane præg nedtones, og således at landskabet opleves som integreret i bebyggelsen. Der arbejdes ligeledes med en orientering mod og indretning af friarealerne omkring det frilagte vandløb, som skal sikre en glidende og grænseløs overgang mellem planområderne.

Vejudlæggene i bebyggelsesplanen får en særlig rolle, da de, ud over at skulle lede beboerne frem til deres bolig, skal fungere som de grønne landskabelige kiler, der binder bebyggelsen sammen med det omgivende landskab. Ideen er, at man oplever koblingen til landskabet fra de arealer, hvor man naturligt færdes mest. Helt konkret sikrer lokalplanen en overvægt af grønne elementer, i form af græsarealer og træplantninger, i forhold til de belagte arealer både langs stamveje og i boligvængerne. Boligvejene vil opleves som åbne forbindelser ud i landskabet, set fra boligområdet, og set fra det omgivende landskab vil de opleves som grønne kiler ind i bebyggelsen. Denne åbenhed ud mod landskabet er desuden medvirkende til, at flere grunde i udstykningen får gode muligheder for udsigt til landskabet.



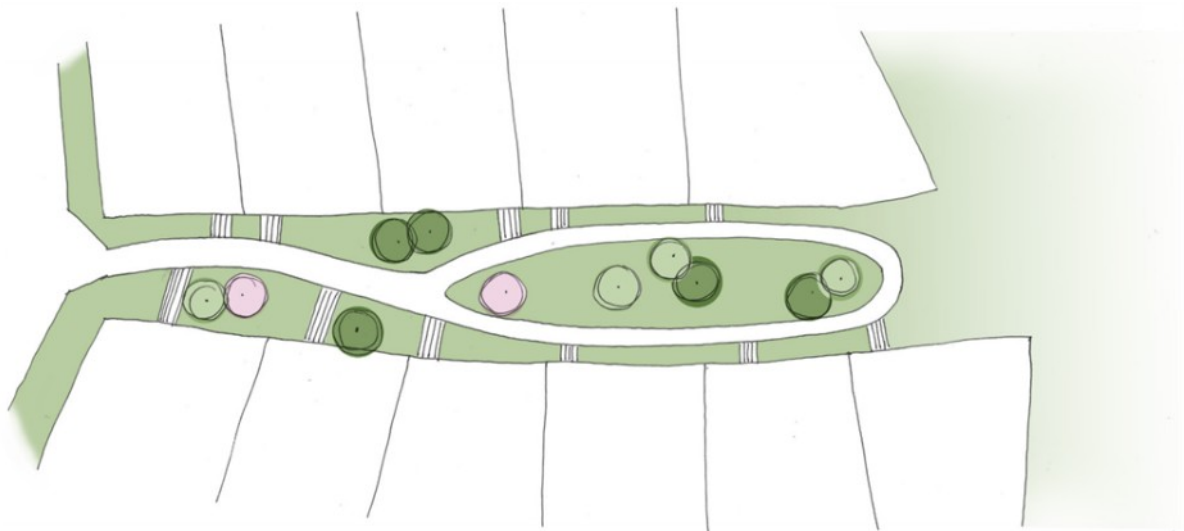


Illustration: Vejudlæggene i boligvængerne indrettes med en overvægt af grønne elementer og fungerer som landskabelige kiler, der binder bebyggelsen sammen med det omgivende landskab.

Anvendelse og disponering

Lokalplanområdet udlægges som boligområde, og planen giver mulighed for forskellige varianter i sammensætningen af boligtyper. Hele området vil kunne anvendes som åben-lav parcelhusudstyknin, men den nordlige og nordøstlige del af området kan alternativt anvendes til hhv. tæt-lav rækkehusbebyggelse og etageboligbebyggelse i to etager.

Centralt i området udlægges et areal til rekreativt grønt område.

Området indeholder bl.a. beskyttede naturtyper i form af søer og et rørlagt vandløb, som åbnes. Det grønne område fungerer som forlængelse af og forbindelse til det nærliggende rekreative område, der er etableret med regnvandsbassiner formet som naturlige søer og fritlagt vandløb.

Langs med Skærbækvej udlægges et areal til vej og til etablering af støjvold.

Sydligst i lokalplanområdet udlægges et areal ind mod skoven, til naturområde med rekreative formål.



Illustration: Områdets anvendelse og disponering.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Ankomsten til lokalplanområdet vil ske fra Skærbækvej. Herfra vil en stamvej fordele sig mod sydvest og nordøst til de forskellige bebyggelser. Vejene i området vil komme til at fremstå med et udpræget grønt præg, hvor de belagte arealer nedtones ift. græsbelagte arealer, og hvor træplantninger øger kvaliteten af den rumlige oplevelse i bebyggelsen og samtidig sikrer og understreger sammenhængen med det omgivende landskab. Vejudlæggene indrettes og forarbejdes så der fysisk og visuelt sikres lav hastighed og høj sikkerhed for alle aldre og trafikarter.

Boligvængerne skal udformes som multifunktionelle rum med mulighed for ophold, leg og evt. regnvandshåndtering mm. Parkering skal, i parcelhusbebyggelsen, fortrinsvis anlægges på egen grund, mens der ved etageboligerne og rækkehusbebyggelsen kan etableres fælles parkeringsarealer.

Udstykning

Delområde 1a udstykkes til fritliggende énfamiliehuse på egen parcel. Delområde 1b kan udstykkes til enten parcelhuse som i delområde 1a, eller der kan udstykkes til tæt-lav bebyggelse i form af eksempelvis række-, klynge- eller dobbelthuse. Delområde 1c kan udstykkes til enten parcelhuse som i delområde 1a, eller til etageboligbebyggelse.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen har med sine bestemmelser til hensigt at sikre en tilpasning af bebyggelsen til det omgivende landskab, og eksisterende nabobebyggelse, hvorfor grundene beliggende langs randen i delområde 1a, som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, kun må bebygges i ét plan. De øvrige dele af udstykningen må bebygges i op til 2 plan. For etageboligbebyggelsens vedkommende må der endvidere etableres et overdækket areal i form af atrium.

Inden for delområderne 1a, 1b og 1c må der opføres åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Inden for delområde 1b må der desuden opføres tæt-lav bebyggelse i form af eksempelvis række-, klynge- eller dobbelthuse, og inden for delområde 1c må der etableres etageboligbebyggelse.

Det er samtidig hensigten, at bebyggelsen skal besidde en høj kvalitet, både i udformning, arkitektur og materialevalg. Ønsket er at opnå en harmonisk og imødekommende bebyggelse, der i videst muligt omfang er tilpasset landskabet. Særligt for etageboligbebyggelsen, som i volumen kan virke lidt massiv, er det vigtigt at bebyggelsen fremstår med et mere let udtryk. Derfor er der i lokalplanen indskrevet bestemmelser om, at denne bebyggelse skal fremstå med facader overvejende udført i træbeklædning, evt. i kombination med lyse teglsten.



Illustrationsplan: Skitse der viser en mulig indretning af lokalplanområdet.



Illustration: Skitse der viser en mulig indretning af delområde 1c som etageboligbebyggelse i to etager. Illustrationen er udført af Tetris A/S.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

De ubebyggede arealer i delområde 2 og 4 udgør bebyggelsens fælles rekreative områder. I delområde 2 vil det rørlagte vandløb blive åbnet og der vil være mulighed for dyrkning af frugt, bær og grøntsager for områdets beboere. Delområde 4 udlægges til naturområde med rekreative formål. Arealet skal fremstå som naturgræs eller engområde, og kan evt. vedligeholdes ved afgræsning.

Der skal desuden etableres et mindre område med beskyttet natur, til erstatning for den del af naturområdet i naboområdet, der nedlægges for at etablere yderligere bassin til regnvandshåndtering.

Et 50 meter bredt bælte langs Skærbækvej udgør delområde 3, og friholdes for bebyggelse af hensyn til trafikstøj. Inden for delområdet skal der etableres en støjvold, som skal bearbejdes landskabeligt med hensyn til udformning og beplantning. Af hensyn til oplevelsesværdien, både fra Skærbækvej og fra boligområdet, skal støjvolden fremstå som bløde bakker, og må ikke have karakter af ensformig, maskinafrettet skråningsanlæg.

Terrænregulering

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

Ved fritlægning af vandløb og etablering af støjvold må der terrænreguleres i nødvendigt omfang.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne 3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder, 3.5.1 Retningslinje for Bevaringsværdige landskaber, 3.5.2 Retningslinje for større uforstyrrede landskaber og F7.2.2. Klimatilpasset planlægning.

3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

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

En del af lokalplanområdet er en del af udpegningen til økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse. Udpegningen er med til at forbinde Elbodalen og Rands Fjord med Hannerup Skov. Den del af lokalplanområdet, som må bebygges, udgør en mindre del af den samlede udpegning. Det vurderes, at bebyggelsen ikke vil afskære forbindelsen og en realisering af lokalplanen ikke vil forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

3.5.1 Retningslinje for Bevaringsværdige landskaber

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt. For bevaringsværdige landskaber skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg uden for de udpegede områder tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder.

3.5.2 Retningslinje for større uforstyrrede landskaber

De større uforstyrrede landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, så områdernes karakter af uforstyrrethed ikke påvirkes.

De områder i planen, der er berørt af udpegningerne til retningslinjerne for hhv. bevaringsværdige landskaber og større uforstyrrede landskaber, friholdes for bebyggelse og anlæg og forbliver desuden i landzone.

F7.2.2. Klimatilpasset planlægning

Hvor kortlægningen viser risiko for, at der kan ske skader på ejendomme, mennesker eller miljø som følge af klimaforandringerne, skal klimatilpasning indarbejdes i nye arealudlæg, byggerier, infrastrukturprojekter m.v. Tekniske løsninger til klimatilpasning skal, så vidt muligt, sammentænkes med natur- og rekreative områder samt byrum, så vandet udnyttes rekreativt. Klimatilpasning skal ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse på både eget og tilstødende arealer.

I lokalplanområdet friholdes de lavest liggende områder for bebyggelse og der sikres areal til eventuel opstuvning af vand langs med det vandløb, der pt. er rørlagt men som gennem lokalplanens bestemmelser sikres åbnet i forbindelse med udbygningen. Arealerne er desuden i direkte forbindelse med et rekreativt bælte i naboområdet, som bl.a. anvendes til håndtering af overfladevand.

Bassinkapaciteten i naboområdet vil blive udvidet til også at modtage vand fra dette lokalplanområde.

Kommuneplanens generelle rammer

I kommuneplanens generelle rammer udpeges bevaringsværdige bygninger. Bygningerne på Skærbækvej 9 og Skærbækvej 11, begge 7000 Fredericia, er udpeget med bevaringsværdi 4 i kommuneplanen. Bygningerne vurderes efter SAVE-metoden, og bevaringsværdien angives på en skala fra 1-9 med 1 som den højeste værdi. Bygninger med bevaringsværdierne 1 – 4 er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen og må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse. Bygningerne på Skærbækvej 9 og Skærbækvej 11 er sidst vurderet i 2009.

I forbindelse med planlægningen for anden etape af boligområdet Fuglsang Vest er det nødvendigt at etablere en støjvold langs Skærbækvej af hensyn til støjdemning af det nye boligområdet. Samtidig har ejerne af de to ejendomme udtrykt ønske om at blive eksproprieret. Derfor er bygningernes bevaringsværdi vurderet igen.

Bygningernes bevaringsværdi vurderes på baggrund af deres arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi, ligesom deres originalitet og tilstand vurderes. Bygningerne er siden vurderingen i 2009 ombygget så de nu i mindre

grad fremstår originale og harmoniske. Begge ejendomme er desuden støjbelastede af beliggenheden ud til en meget trafikeret vej, og ved nr. 11 er der derudover terrænmæssige udfordringer idet ejendommen ligger lavere end vejen.

På baggrund af denne vurdering ændres bygningernes bevaringsværdi med tillæg nr. 20 til kommuneplan 2017-2029 fra 4 til 5.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for følgende rammeområder:

V.E.3B - Erhvervsområde, ved Skærbækvej, som udlægger området til erhvervsområde, bestående af erhverv i miljøklasse 1-3, herunder offentlige og private serviceerhverv f.eks. restaurationer. Målet er at sikre at evt. ny bebyggelse opføres i en høj arkitektonisk standard gennem krav til udformning, materiale- og farvevalg. Derudover skal der, ved en evt. fremtidig udvidelse af områderne, sikres faunapassager for dyrelivet.

V.B.5 – Boligområde, Skovkrogen og Stoustrup Skovvej udlægger området til boligområde, bestående af åben-lav og tæt-lav boliger. Rammeområdet giver mulighed for boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav boliger og hvor målet er at understøtte mangfoldighed i områdets boligbebyggelse, herunder gennem variation i facadeudtryk, tagkonstruktioner, materiale- og farvevalg, men med respekt for god arkitektur.

V.L.1 – Landområde ved Hannerup Enge og Erritsø Mose udlægger området til landområde. Landområdet skal ifølge kommuneplanen anvendes som naturområde med rekreative formål. Dette rammeområde anvendelse skal fastholdes i overensstemmelse med naturplanen, dvs. anvendes som naturområde med rekreative formål.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2017-2029 for Fredericia for så vidt angår anvendelse, bebyggelsestype og minimumsgrundstørrelse for tæt-lav bebyggelse. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 20 til kommuneplanen, som dels overfører den uudnyttede del af erhvervsrammen V.E.3B til boligrammen V.B.5, dels muliggør minimumsgrundstørrelser på 350 m² for tæt-lav bebyggelse og dels muliggør etageboligbebyggelse i to etager.

Andre kommunale planer og strategier

Byrådets Vision for Fredericia 2020

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

understøtter visionen og er udarbejdet for at imødekomme den stigende efterspørgsel på boliggrunde med en attraktiv placering i forhold til nærhed til natur, infrastruktur, indkøb og lign.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger delvist inden for kystnærhedszonen. I den kystnære zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. Derfor skal funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt. De særlige beskyttelsesområder og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg. Bygninger og anlæg herunder landbrugsbygninger, der tillades opført uden tilknytning til eksisterende bygninger, skal indpasses i landskabet eller afskærmes af beplantning i nødvendigt omfang under hensyn til værdierne i det omgivende landskab.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 2,8 - 3,3 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, markfirben, sydflagermus, vandflagermus og dværgflagermus.

Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke levevilkårene for de nævnte arter i negativ retning, da levestederne i forvejen må forventes at være begrænsede som følge af at størstedelen af arealet i dag fremstår som dyrkede marker. Arealerne, som i planen er reserverede friarealer til bl.a. erstatningsnatur, vandhåndtering og rekreative formål, kan potentielt give mulighed for at flere af arterne fremover vil kunne finde egnede levesteder.

Klima

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

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.

Klimatilpasning

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser der friholder de lavest liggende områder for bebyggelse, ligesom der, langs vandløbet, er reserveret arealer til håndtering af eventuel opstuvning af vand i vandløbet. Årsagen hertil er, at der indenfor lokalplanområdet er udpeget et større bluespot, som indikerer lavtliggende arealer, hvor der kan opstå vand på terræn ved kraftige nedbørshændelser. Desuden er der indenfor lokalplanområdet zoner, hvor der er højtstående grundvand 10-40 cm under terræn i områderne langs vandløbet. Lavningskortet viser, at der kan opstå oversvømmelser langs vandløbet i lokalplanområdet.

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som hhv. nr. 17 og 38.

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.

Bæredygtighed

De planlagte tiltag for klimatilpasning giver mulighed for at skabe merværdi til både lokalplanområdet og de omkringliggende områder. Disse arealer, sammen med de tilgrænsende skove, vil indgå i større sammenhængende grønne områder og bidrage til en større biologisk mangfoldighed med stor rekreativ værdi og gode muligheder for friluftsliv.

Landskab

I den sydligste del af lokalplanen er en del af området registreret som bevaringsværdigt landskab. Desuden grænser lokalplanområdet op til skovområder mod syd, der er registreret som særlig værdifuld natur. Bevaringsværdige landskaber er områder, der er udpeget for at beskytte f.eks. synlige geologiske formationer, særlige udsigtsforhold, kulturhistoriske spor eller særlige karakteristiske landskabstræk. Området præges af nærheden til Fuglsang Skov, som har et markant og ubrudt skovbryn langs området's sydlige kant.

Området har en forholdsvis åben landskabskarakter med få karaktergivende elementer. Centralt i området ses et nordvest-sydøst gående hegn der markerer et jorddige. På østsiden af det centrals dige er der et naturpræget grønt bælte med to søer, der er beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen afgrænses desuden af diger mod vest og syd. Digerne er med til at definere en stram afgrænsning af området. Der er ingen tekniske anlæg i området eller i tilknytning dertil.

Området fremstår i dag som et intensivt dyrket landbrugsområde i middel til stor skala, med tre fritliggende boliger langs Skærbækvej. Der er ingen visuel kontakt til kysten.

Området får landskabelig værdi fra skovbrynet ind mod Stovstrup Skov, samt det levende hegn mod vest og det grønne bælte centralt i området. For at udnytte denne værdi positivt i en kommende bebyggelsesplan, indlægges en respektafstand til hhv. levende hegn, beskyttede diger og skovbryn.

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

Lokalplanområdet afgrænses mod nordvest af den stærkt trafikerede Skærbækvej og mod nord af virksomheden Tantes Have.

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

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der derfor udarbejdet en støjredegørelse, med henblik på at belyse i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af hhv. virksomhedsstøj og trafikstøj fra Skærbækvej, samt hvilke tiltag der kan tages i brug for at imødekomme dette.

Trafikstøj

Støjregningerne viser, at med en ÅDT på ca. 9000 for Skærbækvej, vil Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB for opholdsarealer i boligområder, ikke være overholdt i en afstand af op til 90 meter fra lokalplanens afgrænsning mod Skærbækvej.

I støjredegørelsen blev der også opsat modeller for, i hvor høj grad udfordringen med trafikstøj kunne imødekommes ved etableringen af en støjvold langs Skærbækvej i henholdsvis 2, 2,5 og 3 meters højde. Støjredegørelsen konkluderer,

at hvis der etableres en støjvold langs Skærbækvej på op til 3 meters højde, vil området hvorpå støjgrænsen overskrides begrænses til at være ca. 50 meter fra vejen.

Virksomhedsstøj

Støjredøgørelsen viser, at der kan forekomme støj fra parkeringsarealet nord for virksomheden Tantes Have, der overstiger gældende grænseværdier.

Redegørelsen konkluderer, at en støjvold etableret langs skærbækvej kan forlænges et mindre stykke ind i området langs med skel mod Tantes have og dermed imødegå potentielle støjgener fra virksomheden.

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet udlægges til kollektiv varmforsyning. Området ligger udenfor men lige op til eksisterende fjernvarmeområde. Der vil således være tale om udvidelse af forsyningsområdet for fjernvarme. Etablering af kollektiv varmforsyning af lokalplanområdet forudsætter, at kommunen godkender projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Området er i Fredericia Kommunes Spildevandsplan udlagt som planområde. Den praktiske håndtering af spildevand og regnvand skal fastlægges i samarbejde med Fredericia Spildevand og Energi A/S.

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

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

Tag- og overfladevand

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

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

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

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

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.

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).

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.

Vejlemusserne oplyst, at der ikke på forhånd er kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Topografien er dog særligt på den sydlige del oplagt for forhistorisk bebyggelse, ligesom der mod vest tidligere er udgravet fortidsminder. VejleMuseerne anbefaler at der forud for anlægsarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse af hele lokalplanområdet.

Beskyttede diger

Inden for den del af lokalplanområdet, der overføres til byzone, er registreret flere diger, som er beskyttede jf. Museumslovens § 29 a.

Det betyder, at der ikke må ske brud på digerne. Sten, jord og rødder må ikke fjernes fra digerne, ligesom der ikke må ske terrænreguleringer nærmere end 15 meter mod digerne. Der må ske nedskæring af eksisterende beplantning, der ikke er udpeget som bevaringsværdig. Der må ikke nyplantes på digerne.

Ved etablering af vej, stier og ved åbning af vandløb vil det enkelte steder blive nødvendigt at bryde diget. Dette vil kræve tilladelse fra Fredericia Kommune. Når arealet overføres til byzone er digerne ikke længere beskyttet jf. Museumsloven men alene af lokalplanens bestemmelser.

Natur

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er iht. Naturbeskyttelseslovens § 17 delvist omfattet af en 300 m skovbyggelinje langs med skoven syd for lokalplanområdet. Skovbyggelinjen har bl.a. til formål "at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet". Skovbyggelinjen er delvist ophævet uden for lokalplanområdet. Miljøstyrelsen vil blive anmodet om at ophæve/ reducere skovbyggelinjen i forbindelse med lokalplanlægningen. Hvis

Miljøstyrelsen ikke ophæver/ reducerer skovbyggelinjen i forbindelse med lokalplanlægningen, vil opførelse af bebyggelse inden for skovbyggelinjen i stedet forudsætte, at Fredericia Kommune meddeler dispensation iht. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Beskyttet natur

Inden for lokalplanområdet er der registreret to søer, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Beskyttelsen medfører, at der ikke må etableres anlæg eller bebyggelse, der kan medføre en ændring i tilstanden i de beskyttede søer. Ændringer i søernes tilstand kræver tilladelse fra Fredericia Kommune.

Vandløb

Gennem lokalplanområdets sydlige del løber et kommunalt rørlagt vandløb, som ikke er § 3 beskyttet. Når vandløbet som planlagt genåbnes på hele strækningen kan beskyttelse blive aktuel.

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske regulering af vandløb, etableres broer, ske rørlægning, ændres beplantninger, fældes træer mv. ved vandløb i området, før Fredericia kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

Landbrug

Der er landbrugspligt på matrikel nr. 4e, 7b og 13 alle Stoustrup, Fredericia jorde. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til de formål lokalplanen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning og/eller ændret anvendelse jf. lokalplanens bestemmelser. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet ligger i landzone og dermed ikke omfattet af områdeklassificering. Det forventes at området kan fritages for analyser, muligvis på nær de eksisterende ejendomme.

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.

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

Overskudsjord/byggeaffald

Overskudsjord fra fritlægning af vandløb, etablering af vejanlæg, byggemodning mv. skal i videst muligt omfang skal holdes inden for lokalplanområdet og kan f.eks. anvendes til etablering af støvjold langs Skærbækvej.

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.

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

Ekspropriation

Planlovens § 47 gør det muligt for byrådet at ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, eksempelvis lejekontrakter, hvis der foreligger en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan og hvis der er afsat økonomi til projektet.

Formålet med en ekspropriation skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis virkeliggørelse af lokalplanen kan opnås med en frivillig aftale med den berørte lodsejer, eller hvis lodsejeren eller nogen, lodsejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der ikke eksproprieres.

Derudover er det en betingelse for ekspropriation, at der skal være et aktuelt behov for realisering af lokalplanen. Ved ekspropriation skal der foretages en afvejning mellem de almene samfundsinteresser og tyngden af disse, i forhold til indgrebets betydning for ejeren af den ejendom, der skal eksproprieres.

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

Miljøvurdering

Planer og programmer

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

Der skal laves miljørapporter for planer, som giver mulighed for opførelse af store og miljøbelastende projekter opført i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For planer, som fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i gældende planer, skal der kun udarbejdes en miljørapport, hvis de antages at kunne 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.

Screeningsafgørelse

Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om planforslagenes påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplan 379 – Boliger Fuglsang Vest Etape 2 og kommuneplantillæg nr. 20 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.

På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at Forslaget til Lokalplan 379 – Boliger Fuglsang Vest Etape 2 og kommuneplantillæg nr. 20 ikke skal miljøvurderes, da planerne kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og 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.

I forbindelse med planlægning for det tilstødende areal mod vest (lokalplan 343) blev der udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten konkluderede, at planen ikke ville have væsentlig negativ indvirkning på miljø og natur, snarere tværtimod. Da området inden for lokalplan 379 er sammenligneligt med naboområdet ift. bl.a. jordbund, landskabs- og kulturhistoriske værdier, bygger planen på principper og erfaringer fra lokalplan 343 og miljørapporten, for derved at opnå en sammenhængende og helhedsorienteret planlægning.

Der har været afholdt høring af berørte myndigheder jf. lovens § 32.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 379 - Boliger, Fuglsang Vest, etape 2

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

Formål

§1.1

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, naturområde samt rekreative formål.
- at give mulighed for realiseringen af et nyt attraktivt bosætningsområde med direkte adgang til naturoplevelser.
- at sikre muligheden for at opleve de landskabelige sammenhænge og værdier i området bl.a. ved en bevidst bearbejdning af overgangene mellem bebyggelsen og det omgivende landskab.
- at sikre sammenhængen til det omgivende landskab ved at trække landskabelige elementer ind i bebyggelsen bl.a. ved at arealerne inden for vejudlæggene gives et overvejende grønt præg.
- at sikre en klimatilpasset afvanding af området under hensyn til ejendomme, natur og kulturarv, herunder at udlægge arealer til håndtering af overfladevand og afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.
- at sikre at ny bebyggelse ikke opføres nærmere skovbrynet end 50m.

Område og zonestatus

Afgrænsning

§2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matriklerne: 13, 7a, 7b, og 4e alle Stovstrup, Fredericia Jorder samt 32b, Kongsted By, Bredstrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 30. marts 2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Delområder

§2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1a, 1b, 1c, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 4 - fremtidige forhold.

Zoneforhold

§2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Arealer beliggende inden for delområde 1a, 1b, 1c, 2 og 3 overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse. Arealer beliggende inden for delområde 4 forbliver i landzone.

Anvendelse

Delområde 1a

§3.1

Delområde 1a må kun anvendes til åben-lav boligformål i form af fritliggende parcelhuse til helårsbeboelse.

På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

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

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.

Delområde 1b

§3.2

Delområde 1b må anvendes til åben-lav boligformål i form af fritliggende énfamiliehuse eller tæt-lav boligformål i form af række-, kæde-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter. Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

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

Delområde 1c

§3.3

Delområde 1c må anvendes til åben-lav boligformål i form af fritliggende énfamiliehuse eller etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter. Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

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

Delområde 2

§3.4

Delområde 2 må kun anvendes til rekreative formål, til etablering af erstatningsnatur og til anlæg til håndtering af overfladevand. Dette indebærer bl.a. at der kan udføres et vandløbsprojekt med fritlægning af et rørlagt vandløb og udlægges arealer, som kan oversvømmes i perioder med kraftig regn.

Delområde 3

§3.5

Delområde 3 må kun anvendes til vejformål med mulighed for etablering af støjvold og beplantning.

Delområde 4

§3.6

Delområde 4 må kun anvendes til naturområde med rekreative formål, samt etablering af erstatningsnatur.

Note

Delområdet forbliver i landzone og reguleres efter landzonereglerne.

§ 4 Udstykning

Åben-lav bebyggelse

§4.1

Ingen grund til åben-lav må udstykkes mindre end 700 m². Ved beregning af grundstørrelser må fælles friarealer ikke medregnes.

Note

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

§4.2

Udstykning skal ske i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold. Grunde til åben-lav bebyggelse må ikke placeres nærmere de beskyttede diger end 10 m, og bebyggelsen må ikke udstykkes med vandrette lejlighedsskel.

Tæt-lav bebyggelse

§4.3

Ingen grund til tæt-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 350 m².

Note

Ved udstykning til tæt-lav må en andel af fælles parkerings- og friarealer inden for delområdet medregnes ved beregning af grundstørrelser. Vejudlæg må ikke medregnes ved beregning af grundstørrelser.

§4.4

Tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes med vandrette lejlighedsskel.

§4.5

Der må ske udstykning af delområde 1b og 1c som helhed.

Tekniske anlæg

§4.6

Tekniske anlæg må udstykkes separat.

§5 Vej sti og parkering

Veje

§5.1

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

§5.2

Der udlægges, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold, areal til følgende veje:

Stamveje: min. 20 m brede

Boligveje ved åben-lav bebyggelse: min. 10 m brede

Boligveje ved tæt-lav og etageboligbebyggelse: min. 8,5 m brede

§5.3

Vejudlæg skal fremstå beplantede og skal ved begrønning, i form af græsarealer, træplantninger o.l., indrettes så der sikres en sammenhæng med det omkringliggende landskab. Omfanget af belagte arealer skal begrænses af hensyn til områdets grønne karakter og bebyggelsens fremtræden i landskabet.

Inden for vejudlæg må desuden etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede, og lign.

Beplantning beskrives i § 9.

§5.4

Stamvejen anlægges med en kørebanebredde på 6 m og skal anlægges med fortov i den ene side adskilt fra kørebanen med en min. 2 m bred græsabat. Fortov skal udføres som in situ støbt (pladsstøbt) beton i en bredde af 2 m.

§5.5

Delområde 1b og 1c vejbetjenes fra tilslutning til stamvejen.

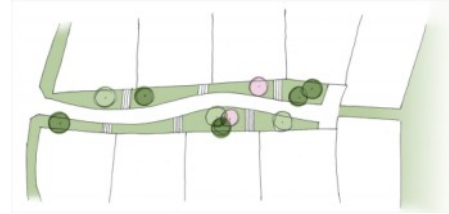
Der må ikke etableres kørende adgang til stamvejen fra de tilgrænsende private grunde.

§5.6

Boligveje anlægges som slyngede vejforløb med en kørebanebredde på 5,5 m ved dobbeltrettet kørsel og 3 m ved ensrettet kørsel. Boligveje skal udformes til lav hastighed.

I delområder der anvendes til åben-lav bebyggelse skal minimum 50% af arealet udlagt til boligvej anlægges så det fremstår tilsæt/tilplantet.

Note



Principskitse: Udformning af boligveje med slyngede vejforløb og overvejende grøn karakter.

§5.7

Til hver ejendom må der anlægges maks. én overkørsel. For at opnå et overvejende grønt præg i bebyggelsen, må overkørsler højst befæstes med fast belægning i en bredde af 3 m.

Er der behov for en bredere overkørsel kan der gives tilladelse til etablering af græsarmering således at overkørslen kan blive op til 6 meter bred. Dette gælder kun for åben-lav bebyggelse.

§5.8

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

§5.9

Der skal etableres adgangsvej til betjening af regnvandsbassiner i en bredde af min. 5 m. Vejen skal anlægges i græsarmring eller lignende grøn belægning.

Stier

§5.10

Der udlægges i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, areal til følgende stier:

Hovedsti: min. 4 m

Rekreative stier: min. 3 m

Hovedstien skal anlægges med fast belægning, eksempelvis asfalt, fliser eller belægningssten i en bredde af min. 3 m.

Rekreative stier skal anlægges i en bredde af min. 1,5 m og befæstes med løs belægning, eksempelvis i form af grus eller stenmel.

Herudover kan etableres trampede, slåede eller grusbelagte stier i de rekreative områder.

Parkering

§5.11

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

§5.12

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Heraf skal min. 0,5 p-plads pr. bolig etableres som fælles parkering for hele delområdet.

§5.13

Ved etageboliger skal der reserveres areal til parkering svarende til minimum 1 p-plads pr. bolig.

Note

Stier er vist med en principiel placering, men kan placeres anderledes når blot der sikres et sammenhængende stiforløb inden for området og en tilslutning til stinettet uden for lokalplanområdet.

Note

Ifølge SBI-anvisning 272 skal der i et boligområde på 51-75 parkeringspladser etables handicapparkeringspladser til 2 almindelige personbiler og 2

Heraf skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler.

kassebiler. Dvs. at der i alt skal være 4 handicapparkeringspladser ud af 51-75 parkeringspladser i lokalplanområdet.

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.

Cykelparkering

§5.14

Ved etageboliger skal der etableres cykelparkering svarende til minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Cykelparkering må etableres som en kombination af parkering på terræn, samt i kælderarealer og skal placeres i nærheden af indgange/opgange.

§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. Lyskilder må, af hensyn til den naturnære beliggenhed og oplevelsen af mørket og nattehimlen, ikke være synlige fra luften.

§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.

Tag- og overfladevand

§6.5

Af hensyn til at sikre området mod oversvømmelse, eksempelvis ved kraftige regnhændelser, skal overfladevand fra veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes på den enkelte grund. Ved tæt-lav og etageboligbebyggelse kan etableres fælles anlæg eller bassiner til forsinkelse.

Befæstelsesgraden for lokalplanområdet er 35%, hvilket fremgår af Fredericia kommunes spildevandsplan.

Note

Eventuelle regnvandsbassiner skal udformes som beskrevet i "Vejledning til etablering af regnvandsbassiner i Fredericia Kommune". Regnvandsbassin skal have permanent vandspejl og kan kombineres med en tør del, som 1-2 gange årligt oversvømmes. Det oversvømmebare areal kan indgå i opgørelsen af opholdsarealer.

§6.6

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

Note

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), regnvandsbed, faskiner mv..

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang og placering

§7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 ved anvendelse til åbent-lav boliger.

§7.2

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse må der maksimalt opføres 4.200 m² boligareal inden for delområde 1b.

Til hver bolig må derudover opføres bygninger til udhusformål såsom garage, carport, skur, overdækning, drivhus og lignede med et samlet omfang på maksimalt 30 m². Bygninger til udhusformål og miljøstationer medregnes ikke i boligarealet.

§7.3

Ved anvendelse til etageboligbebyggelse må der maksimalt opføres 6.800 m² boligareal inden for delområde 1c.

Derudover må opføres maksimalt 1.200 m² bygninger til udhusformål såsom garager, carporte, miljøstationer, skure, overdækninger og lign samt maksimalt 1.800 m² overdækket atrium.

§7.4

Ved anvendelse til hhv. tæt-lav og etageboligbebyggelse i delområderne 1b og 1c skal al byggeri placeres inden for de på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefelter.

Byggefelterne placeres så der sikres en afstand fra bebyggelsen på min. 5 m fra delområde 1a, 2 og 3 og en afstand af min. 15 m fra det østlige dige og det nordøstlige skel mod matr. 14 Stovstrup, Fredericia Jorder.

Højde

§7.5

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse må opføres i op til 2 etager. Af kortbilag 4 - Fremtidige forhold fremgår, hvor der maksimalt må bygges i 1 etage.

Tilladte højder:

Højde 1 etage: maks. 6,7 m

Højde 1 etage med udnyttet tagetage: maks. 8,5 m

Højde 2 etager: maks. 6,7 m

Højder måles i forhold til eksisterende terræn.

Opføres bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage, skal taget udformes som sadeltag eller med ensidig taghældning startende ved facaden i en højde af maks. 3 m målt i forhold til eksisterende terræn.

§7.6

Etageboligbebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager. Desuden må opføres overdækning til atriumgård i op til 9 m.

§7.7

Mindre bygninger til udhusformål såsom eksempelvis carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, overdækninger og lign. må opføres med en højde på maksimalt 3 m målt i forhold til eksisterende terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

§8.1

Ved åben-lav og tæt-lav bebyggelse skal facader fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, træbeklædning, skærmtegl, skifer eller beton. Gavle og facader skal fremstå som samme materialer, og der må ikke anvendes pladematerialer. Til facadebeklædning må ikke benyttes spejlglas og lignende reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompisitmateriale og glas. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den enkelte facades areal.

§8.2

Ved opførelse af etageboligbebyggelse skal facader udføres i træbeklædning, eller i en kombination mellem teglsten og træ. Anvendes teglsten skal disse være lyse gule eller sandfarvede og må maksimalt udgøre 50 % af den samlede facade. Træbeklædning skal fremstå som naturtræ eller overfladebehandles i farverne sort, brun, koksgrå eller svenskrød.

Mindre facadedele såsom glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre farver og materialer. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den enkelte facades areal.

Overdækning til atriumgård er undtaget fra ovenstående.

§8.3

Mindre bygninger til udhusformål, såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, overdækninger og lign. samt udestuer må udføres i andre materialer end beboelsen.

§8.4

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.

§8.5

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, fællesarealer og nabogrunde.

Tage

§8.6

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, cementtagsten, skifer eller tagpap. 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. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den samlede tagflades areal.

Anlæg til indvinding af solenergi og overdækning til atriumgård er undtaget fra ovenstående.

§8.7

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

Undtaget herfra er overdækning til atriumgård, der må udføres med glastag.

§8.8

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 og nabogrunde.

§8.9

Mindre bygninger til udhusformål, såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure og lign. samt udestuer må opføres med en anden tagbeklædning end beboelsen.

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.

Solenergianlæg på mindre bygninger til udhusformål må ikke hæves mere end maksimalt 15 cm over tagfladen eller tagelementet uanset hældning.

§8.13

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

§8.14

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.

§8.15

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.

§8.16

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

§8.17

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Lysskilte må udføres med en maks. dybde på 0,25 m.

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

§8.18

Der må ikke opsættes pyloner, løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet.

Dog må opsættes mindre skilte med henvisninger til boligafsnit og områdets øvrige funktioner.

§ 9 Ubebyggede arealer

Friarealer

§9.1

Fælles friarealer, inden for delområde 1a, 1b og 1c, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder.

Ved anvendelse til tæt-lav og etageboligbebyggelse må der på fællesarealer inden for delområderne etableres legepladser, bålhytter, nyttehaver o.l. samt regnvandsbassin og andre anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

§9.2

Fælles friarealer i delområde 2 og 4 skal fremstå som åbne naturområder i form af naturgræs/eng og kun med spredt trævækst.

Inden for delområderne skal desuden etableres et naturområde til erstatning for den del af naturområdet i naboområdet, der nedlægges for at etablere yderligere bassin til regnvandshåndtering.

Inden for delområde 2 må desuden etableres mindre områder til dyrkning af eksempelvis frugt, bær og grøntsager til fælles benyttelse, og der må anlægges regnbede og lavninger til opsamling og tilbageholdelse af overfladevand. Der må opføres maks. 1 overdækning, bålhytte, drivhus el.lign. á maks. 50 m² til fælles benyttelse.

§9.3

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

Note

Eventuelle regnvandsbassiner skal udformes som beskrevet i "Vejledning til etablering af regnvandsbassiner i Fredericia Kommune". Regnvandsbassin skal have permanent vandspejl og kan kombineres med en tør del, som 1-2 gange årligt oversvømmes. Det oversvømbare areal kan indgå i opgørelsen af opholdsarealer.

Note

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

§9.4

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

Opholdsarealer

§9.5

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der anlægges opholdsarealer for bebyggelsens beboere. Opholdsarealet skal omfangsmæssigt svare til minimum 100 % af bebyggelsens boligareal.

Derudover skal anlægges sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsarealer for delområdet beboere, der udgør minimum 10 % af delområdets areal.

Alle opholdsarealer skal placeres inden for delområdet og således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

§9.6

Ved anvendelse til etageboligbebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til minimum 100 % af bebyggelsens boligareal. Opholdsarealer kan etableres på terræn eller over terræn på f.eks. terrasser, altaner og tagterrasser.

Heraf skal min. 50 % anlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsens beboere og maksimalt halvdelen heraf må placeres i lukket overdækket atrium.

For etageboliger og i øvrigt i forbindelse med nye boligområder skal en passende del af opholdsarealet anlægges som legeområde.

Alle opholdsarealer skal placeres inden for delområdet og således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Note

Opholdsareal defineres som en del af en ejendom eller et områdes friareal 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

§9.7

Beplantning langs stamveje og boligveje skal bestå af træsorter i varierende størrelse og udtryk. Heraf skal minimum en tredjedel være træer, der i udvikset stand bliver min. 10 m høje. Stamvejen skal være tilplantet med et antal træer svarende til antallet af grunde inden for delområde 1a. Boligvejene i områder der anvendes til åben-lav bebyggelse skal være tilplantet med et antal træer svarende til antallet af tilstødende grunde. Træer kan plantes fritstående og i grupper.

§9.8

Fælles parkeringsarealer i forbindelse med tæt-lav bebyggelse og etageboligbebyggelse skal afskærmes med beplantning, således at eventuelle blændingsgener i boliger minimeres. Parkeringsarealerne skal begrønnes med beplantning således at store golde arealer undgås.

§9.9

I den nordligste del af lokalplanområdet, langs skel mod erhvervsområdet, etableres et beplantningsbælte som afskærmning mod lysgener fra drivhusene. I plantebæltet skal bl.a. indgå stedsegrønne arter, således at der også i vinterhalvåret sker en tilstrækkelig afskærmning.

Areal til plantebælte udlægges i en bredde af 15 m fra skel som vist på kortbilag 4 - fremtidig forhold.

Dige

§9.10

I diget, der gennemskærer lokalplanområdet, må der maksimalt laves ét gennembrud i en bredde á 15 m til vejbetjening og to gennembrud i en bredde á 3 m til rekreative stier.

I det østlige dige, som afgrænser lokalplanområdet, må der maksimalt laves ét gennembrud i en bredde á 4 m til etablering af hovedsti.

Derudover må der ske brud på diger i det omfang det er nødvendigt for åbning af vandløb, servicering af regnvandsbassin og etablering af støjvold.

Sten, jord og rødder må ikke fjernes fra digerne. Der må ske nedskæring af eksisterende beplantning, der ikke er udpeget som bevaringsværdig og der må ikke nyplantes på diger.

§9.11

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 grunden suppleres med trådhegn.

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

Støjvold

§9.12

Inden for delområde 3 etableres støjvold langs med Skærbækvej, i princippet som angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Støjvolden skal etableres som jordvold i varierende højde og med en maksimal højde på 5 m. Jordvolden skal bearbejdes landskabeligt med hensyn til udformning og beplantning. Af hensyn til oplevelsesværdien, både fra Skærbækvej og fra boligområdet, skal støjvolden fremstå som bløde bakker, og må ikke have karakter af ensformig, maskinafrettet skråningsanlæg.

Vandløb

§9.13

Det rørlagte vandløb, som gennemskærer lokalplanområdet og som fremgår af kortbilag 3.1 - Eksisterende forhold og kortbilag 4 - Fremtidige forhold, skal åbnes og brinkerne skal anlægges med meget lav hældning.

Note

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske regulering af vandløb, etableres broer, ske rørlægning, ændres beplantninger, fældes træer mv. ved vandløb i området, før Fredericia kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

§ 10 Terrænregulering

§10.1

Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således at den landskabelige helhed og det naturlige terræn bevares.

Derfor må der 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 terrænregulering i forbindelse med etablering af overkørsler, tilslutning til veje, samt etablering af regnvandsbassiner.

Terrænregulering skal udformes som naturlige skråninger med en maks. hældning på 1:4.

Terrænreguleringer må ikke ændre på overfladevandets naturlige afstrømning og må ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealer.

§10.2

Der må foretages terrænregulering på mere end 0,5 m hvis reguleringen er nødvendig til åbning af vandløb, anlæg af regnvandsbassiner og støjvolde.

§10.3

Der må ikke ske terrænregulering nærmere diger end 15 meter.

Undtaget herfra er anlæg i forbindelse med de i §9 nævnte gennembrud.

Note

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1

Ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse inden for et delområde må ikke tages i brug før:

- Veje, stier, beplantning og støjvold inden for området er anlagt. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.
- 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 må tages i brug.

§ 12 Servitutter

§12.1

I forbindelse med etablering af et yderligere regnvandsbassin inden for området omfattet af lokalplan 343, nedlægges en mindre del af et vådområde, der er tinglyst som beskyttet natur. Til erstatning herfor anlægges et naturområde, der modsvarer det nedlagte areal. Området skal tinglyses som beskyttet natur.

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

Udstykkedes delområde 1b til tæt-lav bebyggelse skal der stiftes en grundejerforening særskilt for dette område, såfremt Byrådet forlanger det.

§14.2

Grundejerforeningen skal vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer.

Såfremt der etableres mere end én grundejerforening, skal grundejerforeningerne i fællesskab vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer. Fordelingen af omkostninger skal ske på baggrund af en fordelingsnøgle baseret på antal boliger. Dvs. at alle boliger, som tæt-lav bebyggelse, åbent-lav bebyggelse eller etagebebyggelse betaler samme andel til vedligehold.

Grundejerforeningen/ grundejerforeningerne skal vedligeholde lokalplanområdets veje og stier, såfremt disse udlægges som private fællesveje og stier. Grundejerforeningerne overtager således alle forpligtigelser der efter privatvejsloven er pålagt de tilgrænsende lodsejere.

Udstykkedes delområderne 1b og 1c ikke, påhviler vedligeholdelsesforpligtelserne grundejer/udlejer.

§14.3

Grundejerforeninger skal, såfremt Byrådet forlanger det, lade sig sammenslutte med én eller flere eksisterende grundejerforeninger for

naboområder eller lade sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§14.4

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

§14.5

Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen har den, der udvikler arealet, pligt til at vedligeholde grønne arealer samt veje, stier og fortove mm.

§ 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).

Vedtagelsespåtegning

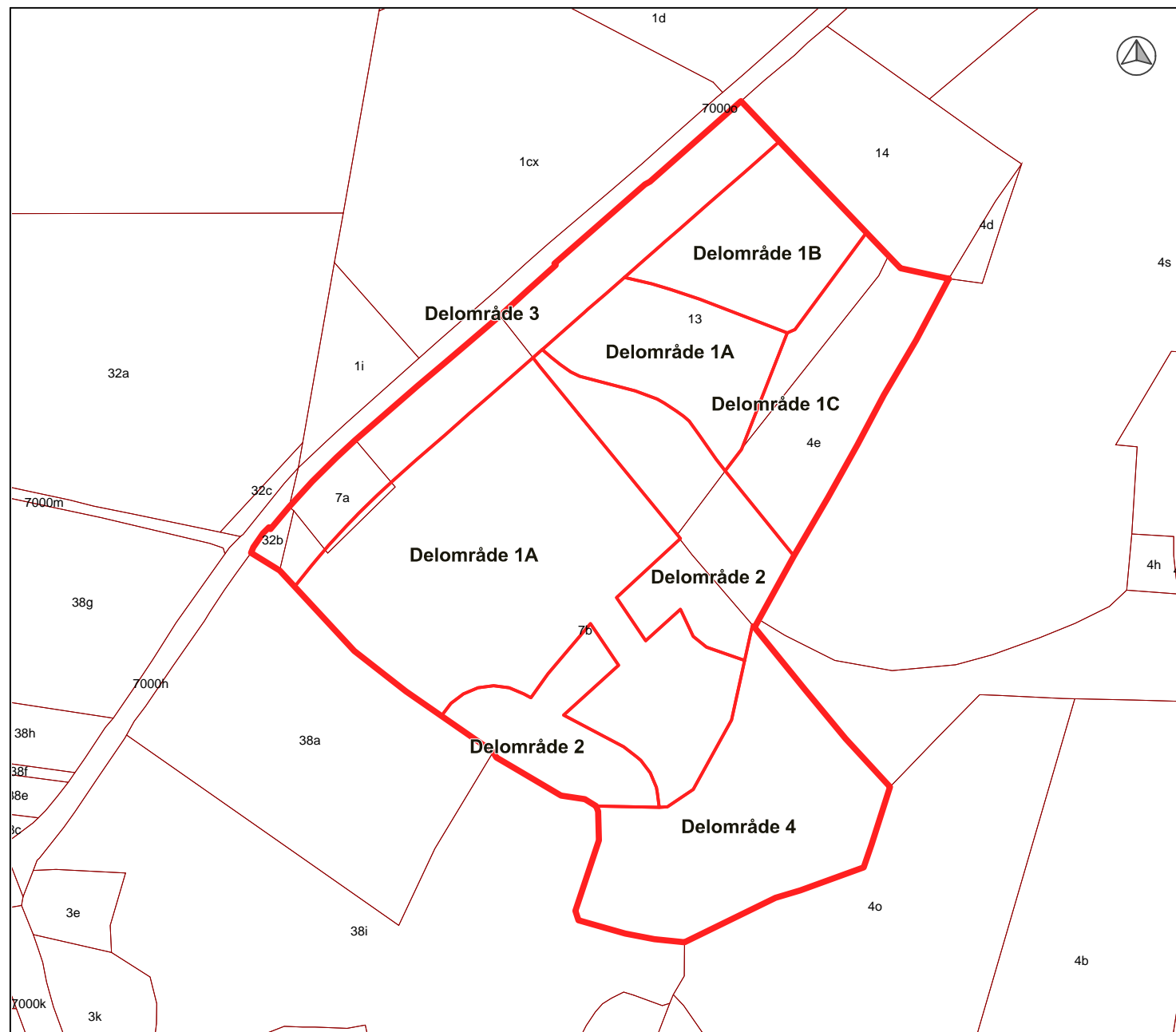
§16.1

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Fredericia
Byråd

11. oktober 2021

Steen Wrist Ørts	Camilla Nowak Kirkedal
Borgmester	Kommunaldirektør

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING



- Lokalplanafgrænsning
- Delområder
- Matrikelafgrænsning



KORTBILAG 2 - Luftfoto

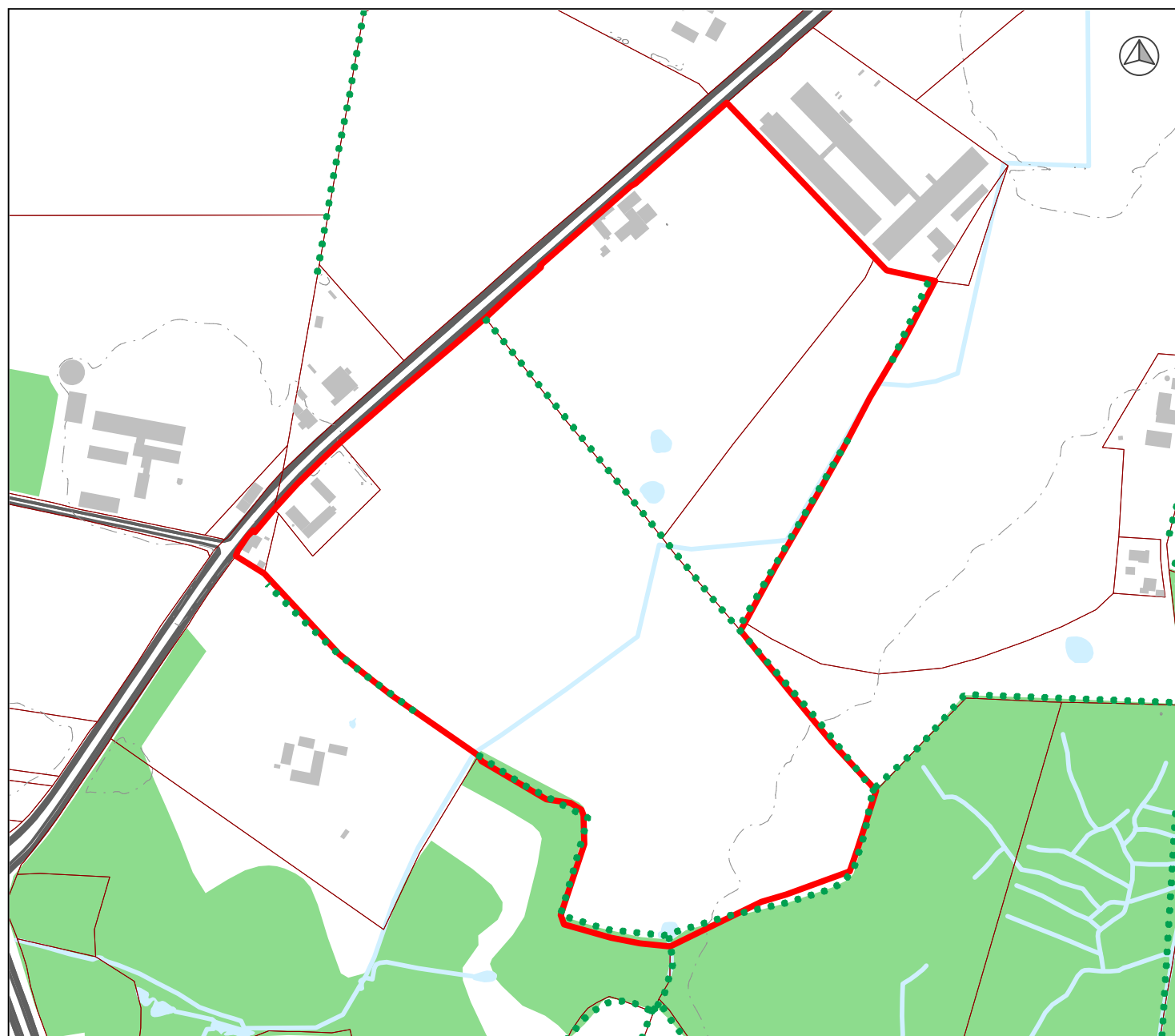


SIGNATURFORKLARING







-  Lokalplanafgrensning
-  Delområder



KORTBILAG 3.1 - Eksisterende forhold



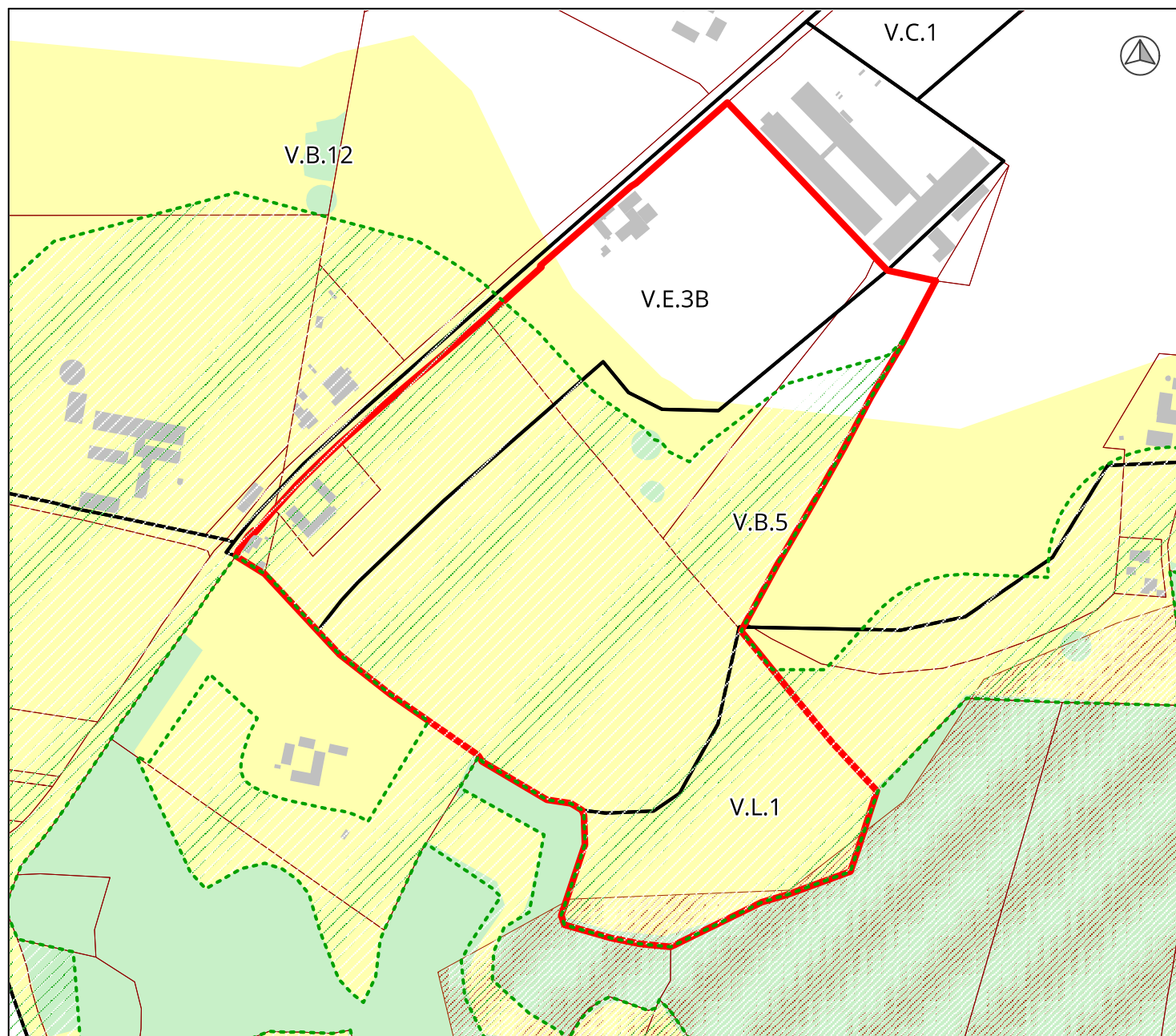
SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelafgrsning
-  Bygning
-  Sø
-  Skov
-  Vandløb - almindelig og rørlagt
-  Beskyttede sten- og jorddiger
-  Vekant

Fredericia Kommune



KORTBILAG 3.2 - Eksisterende administrative grænser



SIGNATURFORKLARING

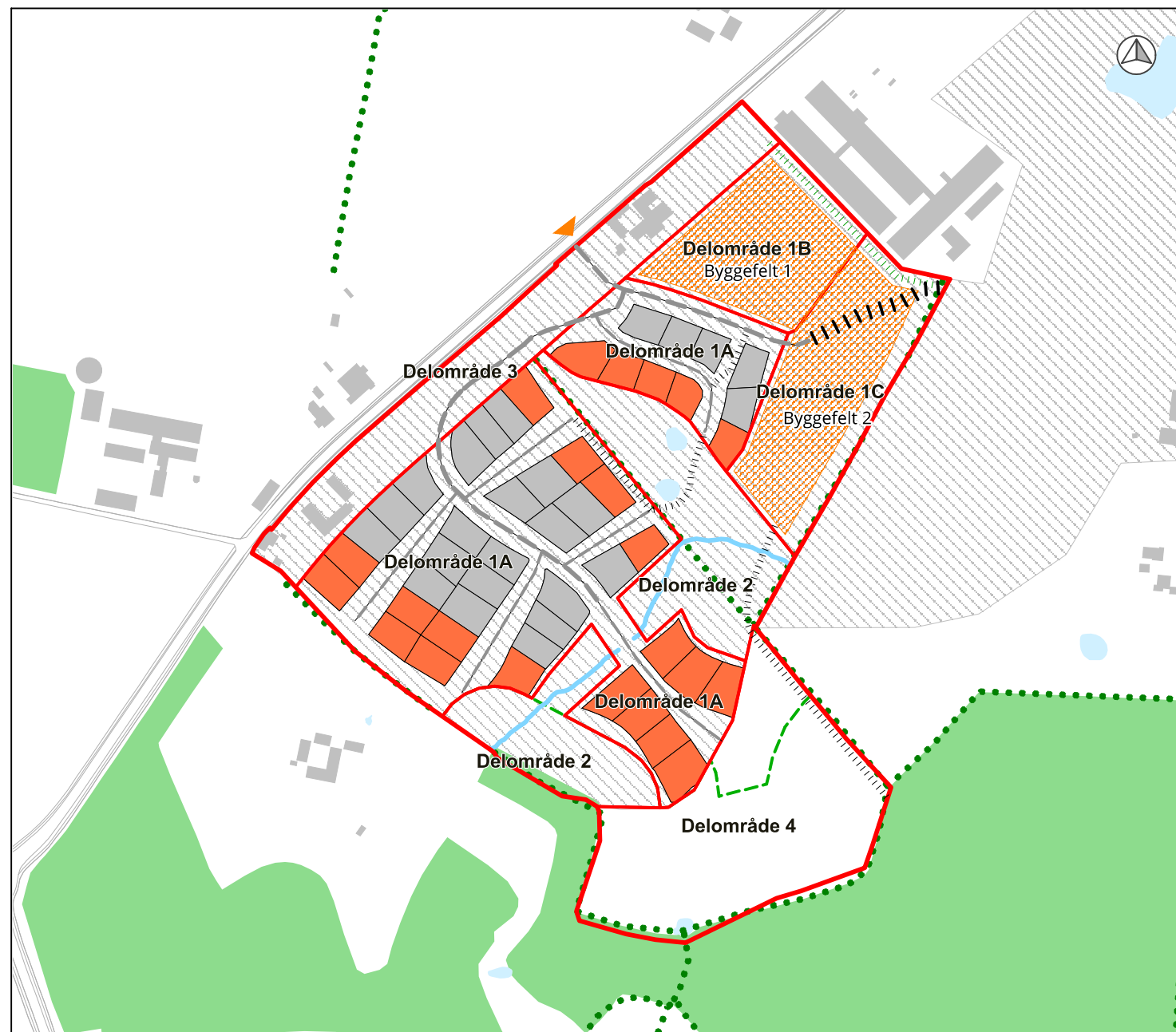
-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelafgrænsning
-  Kommuneplanrammer
-  Bygning
-  Bevaringsværdige landskaber
-  Potentielle økologiske forbindelser
-  Skovbyggelinjer
-  Naturbeskyttelsesområder

Fredericia Kommune



0 250 m

KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrensning
- Delområder
- Byggefelter
- Fremtidig byzone
- Udstykning
- Udstykning max 1 etage
- 5 Vejadgang
- Stamvej
- Boligvej
- Hovedsti
- Rekreativ sti
- Åbent vandløb
- Sø
- Sten- og jorddiger
- Reduceret skovbyggelinje
- Plantebælte
- Skov

Fredericia Kommune

