

Lokalplan LP374

Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen,
Snoghøj



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	4
Lokalplanens hovedtræk	7
Anden planlægning	12
Anden lovgivning	23
Servitutter	27
Ekspropriation	28
Miljøvurdering	29
Bestemmelser	30
§ 1 Formål	31
§ 2 Område og zonestatus	32
§ 3 Anvendelse	33
§ 4 Udstykning	34
§ 5 Vej, sti og parkering	35
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	37
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	38
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	41
§ 9 Ubebyggede arealer	44
§ 10 Terrænregulering	46
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	47
§ 12 Servitutter	48
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	49
§ 14 Grundejerforening	50
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	51
§ 16 Vedtagelsespåtegning	53
Kortbilag	54
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	55
Bilag 2 - Luffoto	56
Bilag 3 - Eksisterende forhold	57
Bilag 4 - Fremtidige forhold	58
Landskabskarakteranalyse	59
Landskabsnotat	60

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

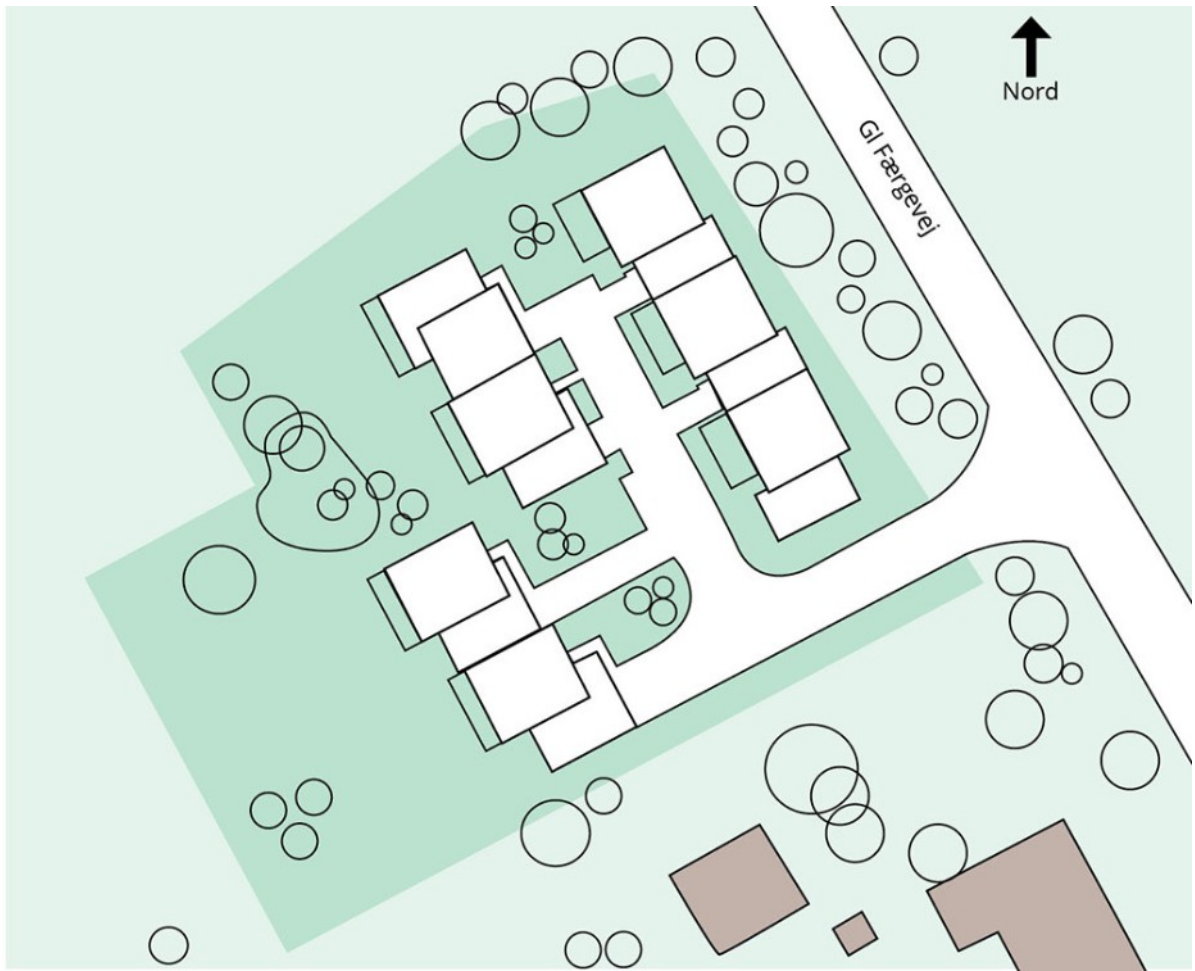
Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en forespørgsel fra en bygherre, som ønsker at udvikle ejendommen Gl. Færgevej 43 i Snoghøj til et tæt-lav boligområde.

Lokalplanen har til formål at muliggøre, at der etableres op til syv tæt-lav boliger i form af dobbelt-, række- eller kædehuse inden for området.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre, at boligerne bliver opført overvejende inden for fodaftrykket af den eksisterende bebyggelse for at varetage hensynet til naturbeskyttelsesinteresser og strandbeskyttelse i området.



Skråfoto af lokalplanområdet og omgivelser fra luften.



Illustrationsplan. Mulig disponering af området.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område, der ligger i Snoghøj på matr.nr. 2bs Erritsø by, Erritsø. Området er placeret ud til Gl. Færgevej, med vejen løbende langs ejendommens nordøstlige skel. Nord for området, på den anden side af Gl. Færgevej ligger hotel og konferencecenteret Trinity.

Ejendommen grænser direkte op til et større område med delvist beskyttet natur, som løber fra Gl. Færgevej ned til kysten ved Lillebælt, der ligger ca. 200 meter sydvest for området. Naturområdet afgræsses af får med mulighed for heste. Umiddelbart syd for området ligger et mindre boligområde med ca. 35 parcelhuse. Sydvest for boligerne ud mod Lillebælt ligger Scenekunsthøjskolen Snoghøj. Ca. 300 meter sydøst for området krydses Gl. Færgevej af Kolding Landevej og jernbanen, hvor de hæves op for at kobles på den gamle Lillebæltsbro.



Kig mod syd. Eksisterende højskole og boligområde.



Kig mod Snoghøjparken.

Lokalplanområdet er ca. 3.920 m² stort og anvendes i dag til blandet bolig og erhverv. Der ligger en ældre gård på ejendommen, som er registreret med en bevaringsværdi på 4. Gårdens bygninger anvendes til en privat bolig samt en brugtvognsforhandler. Den eksisterende bebyggelse skal nedrives, for at projektet, som lokalplanen muliggør, kan realiseres.



I forhold til lokalplanområdet ligger på modsatte side af Gl. Færgevej et mindesmærke for en falden tysk soldat, 1849. Stenen er registreret som fredet fortidsminde, den omkranses ikke af en beskyttelseszone. Det berører derfor ikke lokalplanen umiddelbart.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, med lokalplanens vedtagelse overføres den del af området, som ikke er omfattet af strandbeskyttelse, til byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Der kan opføres op til syv boligenheder som dobbelt-, række- eller kædehuse.



Foreløbig illustration af fremtidig bebyggelse. Ikke målfast, ikke bindende.

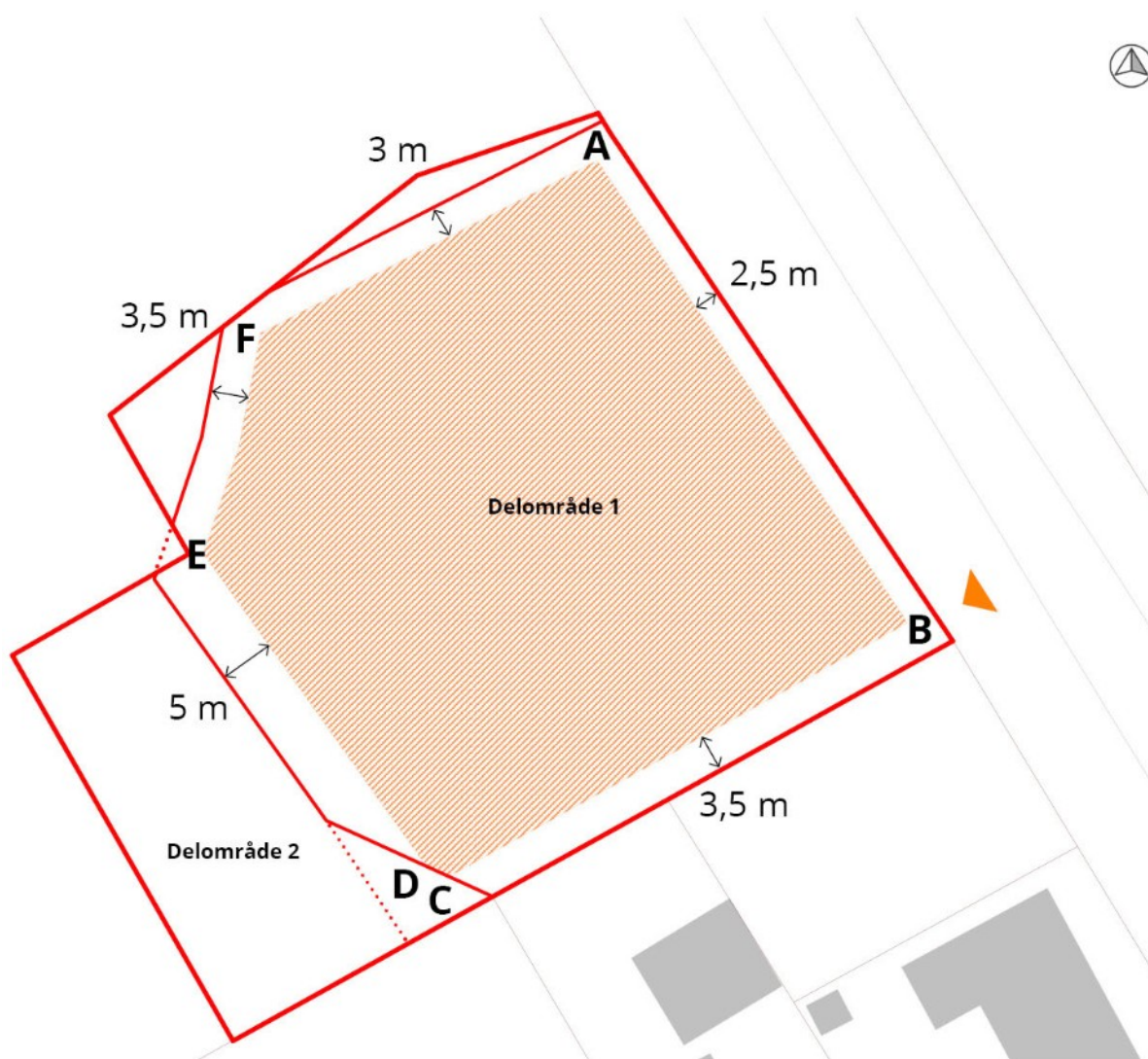
Disponering af området

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, hvor opdelingen i hovedtræk følger strandbeskyttelseslinjen.

Delområde 1 ligger mod øst uden for strandbeskyttelseslinjen og må anvendes til boligbebyggelse, færdselsareal og privat samt fælles opholdsarealer.

Inden for delområde 1 udlægges et byggefelt i hovedtræk svarende til fodaftrykket af den eksisterende bebyggelse. Nye boliger i området skal opføres inden for byggefeltet.

Delområde 2 ligger mod vest, ud mod naturområdet Snoghøjgårdparken og er i overvejende grad omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Delområde 2 må anvendes til ophold, men der må ikke opføres bebyggelse eller faste anlæg og konstruktioner.



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Jordstykke
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Vejadgang
-  Strandbeskyttelseslinje

Delområdeafgrænsningen er defineret på baggrund af strandbeskyttelseslinjen.

Bevaringsværdig/fredet bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse inden for området kaldet Snoghøjgård er registreret med en middel bevaringsværdi på 4.

I forbindelse med lokalplanprocessen er der søgt om tilladelse til nedrivning af Snoghøjgård, hvilket på baggrund af den lovpligtige høring er givet.

Tilladelse til nedrivning er en forudsætning for realiseringen af boligbebyggelsen

beskrevet i lokalplanen.



Snoghøjgård set fra øst/Trinity Konferencecenter



Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gl. Færgevej. Lokalplanen angiver, at overkørslen til området fra Gl. Færgevej skal etableres i områdets sydøstlige hjørne, som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

Inden for området skal der anlægges en boligvej, som sikrer kørende og gående adgang til samtlige boliger.

Der skal etableres parkeringspladser svarende til minimum 1½ parkeringspladser pr. boligenhed. Parkering skal fordeles, således at der er minimum én parkeringsplads ved hver af de enkelte boliger, mens de resterende parkeringspladser kan anlægges som fælles parkering.

Udstykning

De enkelte boliger i området kan udstykkes på selvstændige matrikler, eller området kan bevares som en matrikel.

Ved selvstændig udstykning af boligerne skal den adgangsgivende boligvej udstykkes separat.

Ved udstykning skal boligmatrikler sikres en minimumgrundstørrelse på 345 m² inklusiv andel af fællesareal i delområde 1.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen muliggør et projekt med syv boliger i form af dobbelt-, række- eller klyngehuse.

Projektforslaget lægger op til, at boligerne opføres parvis samt i én række på tre.

Arkitektonisk ønskes boligerne opført i en tidssvarende stil, med en kombination af tværgående saddeltag og flade tage over garagerne, som for de fleste boliger anvendes til tagterrasse. Undtagelsen hertil er den sydligst placerede bolig, hvor tagterrassen undlades, for at sikre mod indbliksgener for naboerne syd for området.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Lokalplanområdet opdeles i to delområder.

I delområde 1 kan ubebyggede arealer, der ikke anvendes til vejanlæg, miljøstation mv. anvendes til en kombination af privat og fælles opholdsareal.

Delområde 2, som for størstedelen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, kan kun anvendes til fælles rekreativt fri- og opholdsareal.

De fælles udendørs opholdsarealer skal beplantes så de gives et grønt præg. Ønskes der opført legeredskaber eller lignende faste konstruktioner, som understøtter udendørs ophold, skal dette gøres inden for delområde 1.

Terrænregulering

Området er førhen blevet terrænreguleret omkring den eksisterende bebyggelse Snoghøjgård, således at bebyggelsen ligger højere end det omgivende landskab. For at bringe området tilbage mod det naturlige landskab, og for at sikre at bebyggelsen syner mindst muligt i kystlandskabet, må der terrænreguleres med maksimalt +/- 1,5 m, dog må terrænet højst føres til kote 14,5 m.

Terrænregulering må kun finde sted i delområde 1 og skal holdes i en afstand til skel og delområdeafgrænsningen på minimum 0,5 m.

Grundejerforening

Hvis området udstykkes i separate boliggrunde, skal der oprettes en grundejerforening for området, som skal varetage drift og vedligehold af områdets fællesarealer.

Anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Kommuneplanens overordnede retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen 3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder.

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. De potentielle naturområder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablerer sammenhænge mellem eksisterende naturområder."

Hovedparten af lokalplanområdet er en del af udpegningen til potentiel økologisk forbindelse, som forløber langs hele den sydlige kyststrækning i landzone i kommunen. Ejendommen ligger på kanten af denne udpegning og udgør i sig selv en meget lille del af den samlede udpegning. Lokalplanområdet er allerede bebygget, og ny bebyggelse som følge af planen erstatter de eksisterende bygningsmasse med samme overordnede fodaftryk. Det vurderes, at bebyggelsen ikke vil afskære en potentiel økologisk forbindelse, og en realisering af lokalplanen ikke vil forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Kommuneplanens generelle rammer

Under de generelle rammer i Fredericia Kommuneplan 2017-2019 afsnit om bebyggelsens art og bebyggelsesprocent, fastsættes mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boliger til 400 m².

Da lokalplanen på grund af strandbeskyttelsen fastholder delområde 2 i landzone og arealet derfor ikke kan medregnes til den ideelle andel af boliggrunde i delområde 1, vil projektet ikke kunne overholde en mindstegrundstørrelse på 400 m².

For at imødekomme dette, da delområde 2 fortsat kan anvendes til rekreativt opholdsareal for områdets beboere, reduceres mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boliger i området til 345 m² med kommuneplantillæg nr. 23.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde E.R.2 - Rekreativt område vest for Snoghøj Folkehøjskole, som udlægger området til rekreativt formål, naturområde og jordbrug.

Lokalplanens anvendelse til boligformål er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme E.R.2. Derfor udarbejdes der sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029, som offentliggøres sammen med lokalplanen.

Kommuneplantillægget indlemmer den del af lokalplanområdet, der udlægges til boligbebyggelse, i den tilstødende kommuneplanramme E.B.8 - Boligområde vest for Gl. Lillebæltsbro, som udlægger området til boligformål, herunder bl.a. tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Andre kommunale planer og strategier

Bosætningsstrategi

Lokalplanen understøtter Fredericia Kommunes bosætningsstrategi, idet én af strategiens fokusområder er, at kunne tilbyde et stort og varieret udbud af gode boliger og flere attraktive byggegrunde - særligt langs kyst og strand.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet støder op til et udpeget kulturmiljø som omfatter boligerne samt højskolen umiddelbart syd og sydvest for lokalplanområdet.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke kulturmiljøet.

Bevaringsværdig bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse inden for området kaldet Snoghøjgård er registreret med en middel bevaringsværdi på 4.

Bygherre har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen søgt om tilladelse til nedrivning af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen ca. 200 m nordøst for kysten ved Lillebælt i Snoghøj. Lokalplanområdet er delvist synlig i kystlandskabet set fra vandet.



Afstand imellem Lillebælt og lokalplanområdet.

For at synliggøre lokalplanens påvirkning af kystlandskabet, har bygherre fået udarbejdet følgende visualisering af bebyggelsen set fra Lillebælt.



View af kysten set fra Lillebælt. Eksisterende forhold.



View af kysten set fra Lillebælt. Profilet af bebyggelsens 4 huse tættest vandet. I sommerhalvåret vil husene være næsten helt skjult af de foranstående træer og beplantning.

Som det fremgår af visualiseringen, vil den nye bebyggelse i lokalplanrådet være delvist skjult bag eksisterende beplantning, set fra kysten. Den nye bebyggelse vil endvidere erstatte eksisterende bebyggelse som er højere og har en mere massiv silhuet end den nye bebyggelse. Endelig placeres den nye bebyggelse i nær tilknytning til en eksisterende bymæssig bebyggelse, og med det eksisterende bygningskompleks for hotel og konferencecenter Trinity liggende bagved, set fra kysten.

På denne baggrund vurderer Fredericia Kommune, at den nye bebyggelse vil være begrænset synlig fra kysten, og dermed have en minimal og ikke væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet.

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
- Vandflagermus
- Troldflagermus
- Markfireben
- Sydflagermus

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til nogle af disse arter inden for lokalplanområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes bilag IV-arter i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af evt. byggeri, nedrivning, fældning af træer m.v. laves en konkret vurdering af, om området er levested for bilag IV-arter.

Den nye bebyggelses skal holde sig hovedsageligt inden for fodaftrykket af den eksisterende gård, hvorved der ikke inddrages friarealer til bebyggelse. Det forventes derfor, at påvirkningen af dyrelivet er minimalt.

Klima og bæredygtighed

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet ligger indenfor områdeprioritet nr. 25.

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 omkring kote 14 meter over almindelig vandstand, og der er ikke kendskab til større bluespots i eller omkring lokalplanområdet. Der er derfor i lokalplanen ikke indarbejdet særlige bestemmelser omkring klimasikring.

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

Landskab

Der er udarbejdet en landskabsanalyse med udgangspunkt i landskabskaraktermetoden, herunder gengives relevante pointer fra den. Landskabsanalysen har dannet udgangspunkt for disponeringen af

lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger som en del af det kystlandskab, der strækker sig langs kommunens sydlige kyst mod Lillebælt. Det kystnære landskab er præget af skove og ekstensive arealer, og bebyggelserne er kendetegnet ved mindre ejendomme i det bakkede kystlandskab



Luftfoto - lokalplanområdet i det omgivende landskab

Lokalplanområdet ligger i den østligste del af Sønderkov Kystlandskab. Denne del er præget af den bynære beliggenhed. Lokalplanområdet grænser op til et parcelhusområde mod syd og danner kant mod det åbne kystlandskab i Snoghøjparken. Set fra nord/nordøst opleves området som en del af parcelhusområdet. Fra lokalplanområdet er der visuel sammenhæng til Lillebælt samt til Snoghøj Højskole og den Gamle Lillebæltsbro.



Gl. Færgevej 43 set fra nord / Trinity.

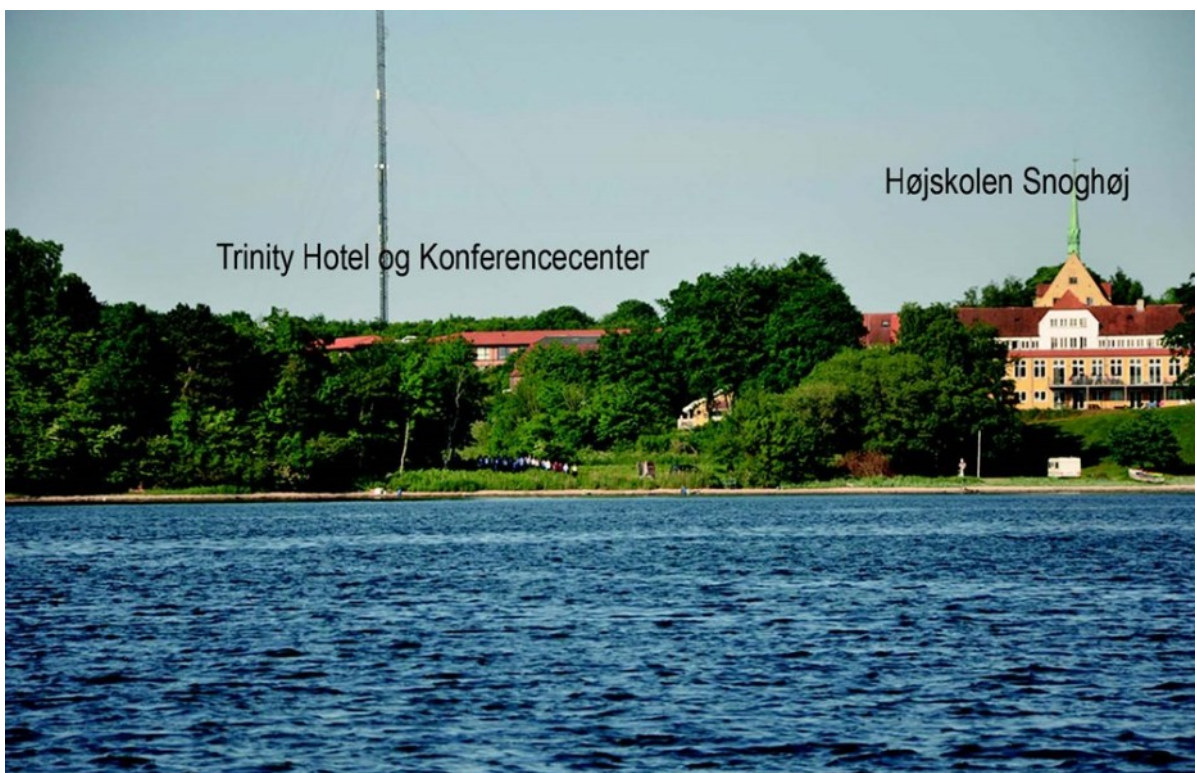


Snoghøj Højskole, Højskolevej og Landskab mod Lillebælt. Kig mod syd fra lokalplanområdet.



Landskab i Snoghøjparken. Kig mod sydøst fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger ud til det åbne landskab og danner overgang til landskabet. Ny bebyggelse i området vil være synlig fra vest, nord og øst. Der er i dag kig til den eksisterende ejendom fra Lillebælt, og ejendommen ligger som en del af de bebyggelser, der alle er synlige fra vandsiden.



Kig fra vandsiden mod kysten.

Terrænet i området er i nogen grad reguleret og danner overvejende en glidende overgang mellem lokalplanområdet og det omgivende kystlandskab. Der bør i lokalplanen tages hensyn til oplevelsen af terrænet, herunder en harmonisk overgang fra bebyggelse til haver og videre til landskabet.

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 i forbindelse med lokalplanarbejdet blevet udarbejdet en støjredegørelse for området.

Støjredegørelsen peger på to støjklender som kan give anledning til støjgener over gældende grænseværdier i området, trafikstøj fra Gl. Færgevej og virksomhedsstøj fra hotel Trinity.

Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Gl. Færgevej mod nordøst. Støjredegørelsen udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen påviser, at støj fra vejen kan give anledning til påvirkning af området over gældende grænseværdier.

For at imødekomme støjgener fra vejen stiller lokalplanen krav om, at bebyggelsen placeres, så udendørsopholdsarealer på tagterrasser ikke påvirkes af støj over gældende grænseværdier.

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for Hotel og konferencecenter Trinity. Støjredegørelsen udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen påviser, at lokalplanområdet kan blive påvirket af støj over gældende grænseværdier fra hotellets udearealer, i særdeleshed i nattetimerne i forbindelse med konferencer, fester og lignende begivenheder på hotellet.

For at imødekomme støjgener fra Trinity stiller lokalplanen krav om, at udendørs opholdsarealer skærmes mod virksomhedsstøj over gældende grænseværdier.

Jernbanestøj

Støjkortlægningen sandsynliggør, at lokalplanområdet ikke vil blive påvirket af støj fra jernbanen.

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Området er tidligere udlagt til kollektiv varmforsyning. Det er fortsat hensigten, at bebyggelse i lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme. TREFOR Varme er aktuelt forsyningselskab i området.

Etablering af fjernvarme i området kan forudsætte, at kommunen godkender projektforslag efter varmforsyningsloven.

Spildevand

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. For lokalplanområdet gælder en befæstelsesgrad på 25. 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.

Der kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Fredericia Kommune.

Anden lovgivning

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

Trafik

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg inkl. afmærkning, overkørsler m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).

Arkæologiske forhold

Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren forud for igangsætning af anlægsarbejder anmode VejleMuseerne om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

VejleMuseerne har ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet (Matr. nr. 2bs Erritsø by, Erritsø). Det er museets vurdering at tidligere terrænregulering og byggeri betyder at der næppe vil være bevaret fortidsminder på stedet, og museet anbefaler derfor ikke en arkæologisk forundersøgelse. Det gælder dog stadig at hvis der – mod forventning – skulle fremkomme fortidsminder ved anlægsarbejde skal dette stadig indstilles og museet kontaktes. I så fald vil yderligere undersøgelser være gratis for bygherre, jf. Museumslovens §25.

Natur

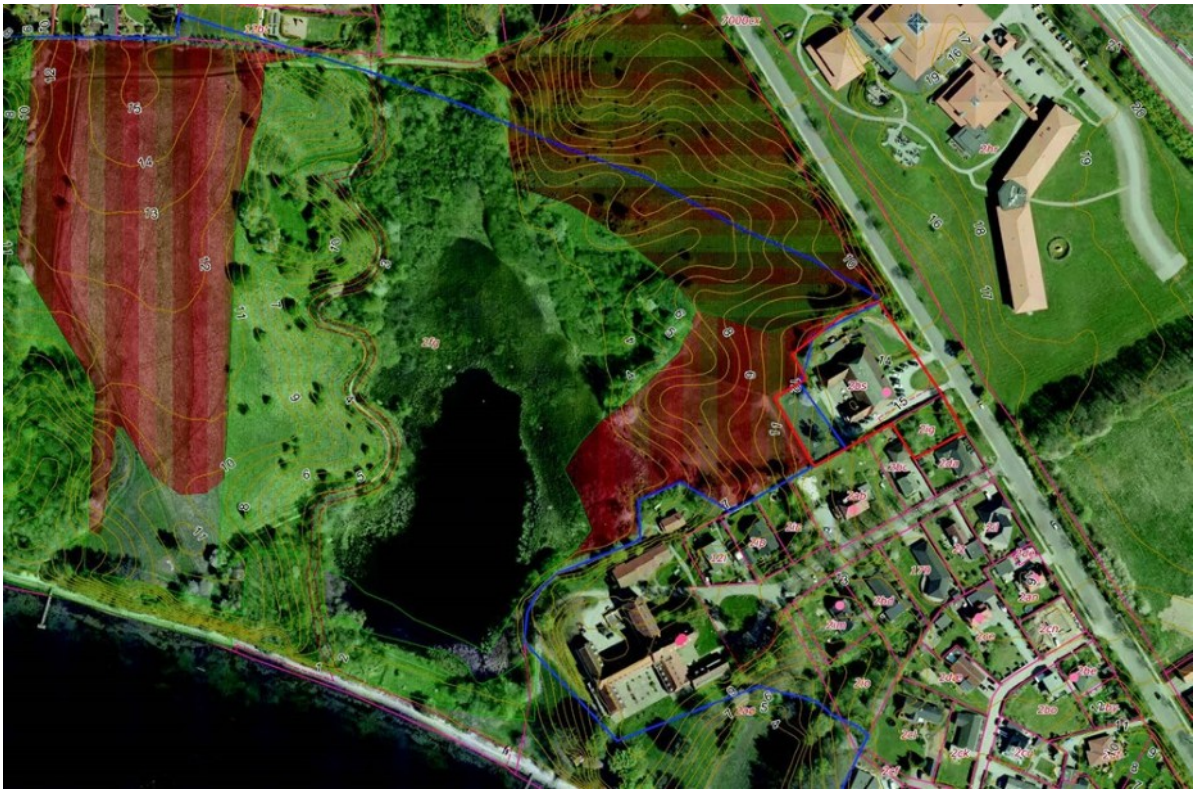
Lokalplanområdet grænser op til et område med særlige naturbeskyttelseinteresser og økologisk forbindelse, og er omfattet af Naturpark Lillebælt samt delvist omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Der er ingen sø-, å- eller skovbyggelinjer i området.

Strandbeskyttelseslinje

Strandbeskyttelseslinjen dækker en del af lokalplanområdet mod nord, vest og syd.

De dele af lokalplanområdet, som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, omfattes af delområde 2, hvor der ikke gives mulighed for bebyggelses eller anlæg, men udelukkende rekreativt ophold.



Kortet viser projektområdet med rød linje, højdekurver med orange linjer, strandbeskyttelseslinje med blå linje samt naturområde og potentiel natur uden for området.

Beskyttet natur

Der er ingen registreret naturbeskyttelse inden for lokalplanområdet.

Store dele af det omkringliggende naturområde er registreret som § 3 beskyttet natur i form af overdrev, mose og sø, og en del af dette er registreret som særligt værdifuldt natur.

Området er desuden udlagt som potentiel økologisk forbindelse og omfattet af afgrænsningen for Naturpark Lillebælt.

Det vurderes ikke at realiseringen af lokalplanen vil påvirke de tilstødende naturområder væsentligt.



Kortet viser arealer med beskyttet natur. Med orange skravering er vist §3 beskyttet overdrev, men rød skravering §3 beskyttet mose og med blå skravering §3 beskyttet sø.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurenede jord.

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

Lokalplanområdet vil blive omfattet af områdeklassificeringen, når området ved lokalplanens vedtagelse overføres fra landzone til 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 af aktiviteter, som kan have medført diffus forurening. 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

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

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

Planer og programmer

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

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

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

Screeningsafgørelse

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 374, Boliger på Gl. Færgevej ved Højskolen, Snoghøj

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 i form af op til syv tæt-lav boliger
- at sikre et højt arkitektonisk niveau for boligbebyggelsen
- at sikre at bebyggelse opføres under hensyntagen til nærværende naturinteresser og strandbeskyttelse

Område og zonestatus

Afgrænsning

§2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter matrikel: 2bs Erritsø By, Erritsø,

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 26. juni 2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Delområder

§2.2

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

Afgrænsningen mellem delområde 1 og 2 er sammenfaldende med strandbeskyttelseslinjen på tidspunktet af lokalplanens udarbejdelse, med undtagelse af det sydlige stykke, som fremgår af kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

§2.3 Zoneforhold

Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde 1 til byzone.

Anvendelse

Delområde 1

§3.1

Delområde 1 må kun anvendes til tæt-lav boligformål i form af række-, kæde-, 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.

Delområde 2

§3.2

Delområde 2 må kun anvendes til rekreative formål, og der må ikke opføres nogen former for anlæg eller bebyggelse.

Udstykning

§4.1

Ingen grund til tæt-lav boligbebyggelse må udstykkes mindre end 345 m².

Ideelle andele af lokalplanområdets fælles friarealer i delområde 1 må medregnes i grundstørrelserne.

Boligheder må ikke opdeles ved vandrette lejlighedskele.

Note

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

§5 Vej sti og parkering

§5.1

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

Der må ikke etableres kørende adgang fra de enkelte boliger til Gl. Færgevej.

§5.2

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

Veje skal anlægges centralt i bebyggelsen, således at der er boliger mellem intern vej og kystlandskabet.

Langs boligvejene må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, så som åbne vandrender, regnbede og lign.

§5.3

Veje skal anlægges med kørebanebredder på minimum 5,5 m og etableres med fast belægning, eksempelvis i form af asfalt, fliser eller belægningssten.

§5.4

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

§5.5

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

1½ p-plads pr. tæt-lav bolig.

§5.6

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres mindst 1 parkeringsplads i tilknytning til den enkelte bolig. Øvrige parkeringspladser må

Note

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

etableres som fællesparkering for hele lokalplanområdet. Fællesparkering skal anlægges i delområde 1 og må ikke anlægges inden for vejudlæg.

§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 oplevelsen af mørket og nattehimlen, ikke være synlige fra luften og fra vandet.

§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 områder, veje og stier. Paraboler må have en diameter på maks. 1,0 m.

§6.5

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

§6.6

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

Note

Befæstelsesgraden er 25 ifølge Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Eventuelle regnvandsbassiner skal udføres som beskrevet i Fredericia Kommunes vejledning til etablering af regnvandsbassiner.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Der må opføres maksimalt 7 tæt-lav boliger.

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må ikke overstige 40 ved anvendelse til tæt-lav boliger.

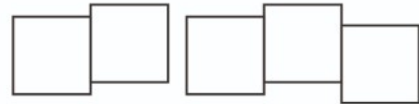
Note

Principper for forskydning i facadelinjen.

Principper for forskydning i facadelinjen

Forskydning á min. 0,5 m ved hver sammenbygget bolig, når der bygges to eller flere boliger sammen.

Forskydningen kan gå begge veje, og må være mere end 0,5 m.



§7.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for det, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefelt.

Byggefeltet er defineret på følgende måde:

A-B: 2,5 m fra skel

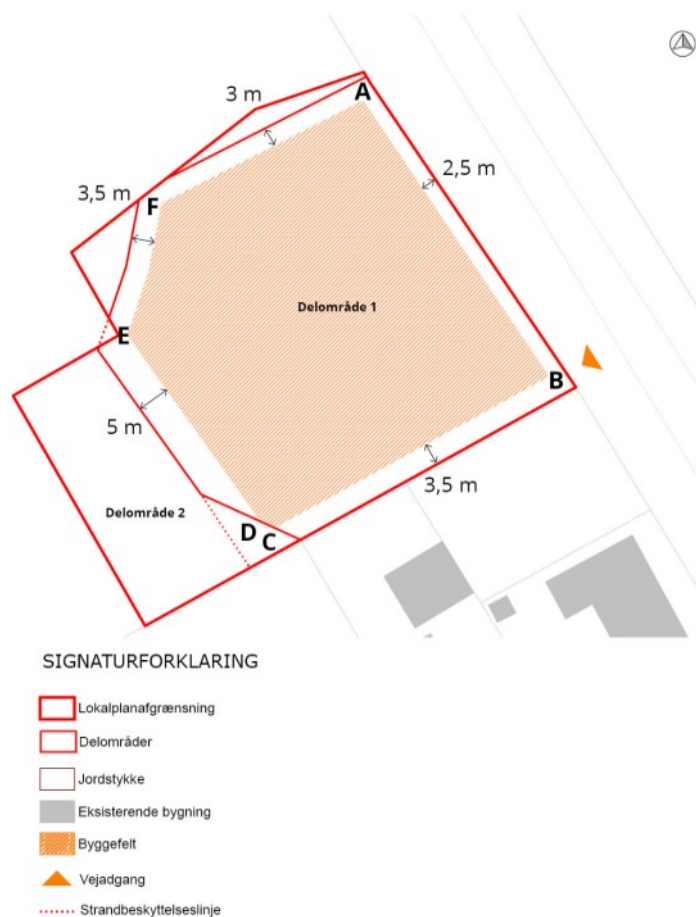
B-C: 3,5 m fra skel

C-D: 0 m fra delområdeafgrænsning

D-E: 5 m fra strandbeskyttelseslinjen

E-F: 3,5 m fra strandbeskyttelseslinjen

F-A: 3 m fra strandbeskyttelseslinjen



Definition af byggefelt.

§7.3

Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse må boligerne sammenbygges i naboskel inden for lokalplanområdet som række-, kæde- eller dobbelthuse.

Boligerne på kystsiden af den interne boligvej må højst sammenbygges to og to for at undgå en massiv bebyggelse og muliggøre kig mod kystlandskabet.

Ved sammenbyggede boliger skal der ske en forskydning på min. 0,5 m i facadelinjen mellem hver af de enkelte boliger.

§7.4

Der må til hver bolig opføres udhusbebyggelse i form af skure o.l. med en maksimal størrelse på 20 m² per bolig.

Der må desuden opføres en garage på maks. 50 m² til hver bolig, forudsat at denne sammenbygges med beboelsesbygningen.

Herudover må der opføres anlæg og mindre bygninger til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, miljøstationer mv..

§7.5

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

Bebyggelse til beboelse opført med sadeltage, må ikke overstige kote 23,00 (DVR90) ved kip.

Bebyggelse til garage opført med fladt tag og sammenbygget med beboelse, må ikke overstige kote 18,00 (DVR90). Rækværk til tagterrasse må overstige bygningshøjden med 1,5 m.

Undtaget herfra er mindre bygninger til udhusformål såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger og lign. som må opføres i højst 1 etage og ikke må overstige kote 17,50 (DVR90).

Note

2 etager kan jævnfør krav om bygningshøjde samt taghældning udmøntes som:

- *1 etage samt udnyttet tagetage*
- *1 etage med tagterrasse*

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Alle boliger inden for lokalplanområdet skal fremstå med ensartet formsprog.

Det vil sige, at de skal have samme tagform, orientering på tagrygningen, højde og grundlæggende volumen, samt udføres i ensartede materialer og farver.

Mindre uopvarmede bygninger såsom cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger og lignende må udføres i andre materialer og farver end boligerne og med en anden taghældning. Alle bygninger inden for hver bygningstype, for eksempel beboelse, garage, skure med videre, skal have et ensartet præg i form af materialer, farver, taghældning, størrelse og lignende.

§8.2

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk eller metalplader med stående false, udført matte i mørke brune, grå eller sorte nuancer.

Mindre bygningsdele som sammenbyggede garager eller gavltrekanter og lignende kan udføres i træbeklædning eller som glaspartier. Facader som pudses, vandskures eller males skal udføres i hvide, grå, eller sorte nuancer.

Mindre facade elementer som vindfang, karnapper, kviste, sterne og lignende må udføres i andre materialer såsom metal, glas eller træ.

§8.3

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

§8.4

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som saddeltage med en hældning mellem 40 og 50 grader, og etableres så tagrygningen er tilnærmelsesvist vinkelret på Gl. Færgevej.

Tage på mindre bygningsdele som garager, kviste og vindfang, samt på uopvarmede småbygninger som skure og lignende må udføres med flade tage, eller tage med ensidig taghældning.

§8.5

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl eller listetækket tagpap i sorte, grå, brune eller røde nuancer eller metalplader med stående false, udført matte i mørke brune, grå eller sorte 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, og glas. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den samlede tagflades areal.

§8.6

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

§8.7

Etablering af anlæg til indvinding af solenergi må kun ske på beboelsesbygningerne tage. Anlægget skal placeres med samme hældning som tagfladen og må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.

§8.8

Til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til

væsentlige blændingsgener for omgivelserne.
Solceller og lignende energiproducerende
anlæg skal være antirefleksbehandlede.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1

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

§9.2

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

§9.3

Der skal i delområde 1 udlægges et sammenhængende fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere, som omfangsmæssigt skal svare til minimum 10% af bebyggelsens bruttoetageareal.

Delområde 2 må i det omfang det ikke er støjbelastet over gældende grænseværdier desuden anvende til rekreativt ophold.

Hvis der anlægges en legeplads med legeredskaber og lignende, skal denne anlægges i delområde 1.

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

§9.4

Der skal udlægges privat udendørs opholdsareal svarende til minimum 100 % af etagearealet pr. tæt-lav bolig.

Op til 50% af det private udendørs opholdsareal til hver bolig kan etableres på altaner eller tagterrasser.

Ingen tagterrasser må etableres tættere på naboskel mod syd end 10 meter.

§9.5

Note

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

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.

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

§9.6

Hegn indenfor delområde 1 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 0,5 m inde på egen grund.

§9.7

I delområde 1 skal der opsættes støjskærme, hvor det er nødvendigt at sikre udendørs opholdsarealer mod støjbelastning over de gældende grænseværdier.

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

Støjskærme i forbindelse med opholdsarealer på tagflader og/eller på altaner kan udføres, så de fremstår i glas og indpasses i udformningen af opholdsarealerne.

Note

Delområde 2 er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen, der må derfor ikke etableres faste konstruktioner, opsættes hegn mv.

§ 10 Terrænregulering

§10.1

Der må kun terrænreguleres i delområde 1.

Der er må ikke terrænreguleres med mere end +/- 1,5 m i forhold til eksisterende terræn, og det regulerede terræn må ikke overstige kote 14,50 (DVR90).

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel eller delområdeafgrænsning end 0,5 m.

Undtaget herfra er dog regulering af eventuel terrænforskel i forhold til tilstødende veje.

Reguleret terræn skal gives en blød overgang til ikke reguleret terræn med en maksimal hældning på 1:4. Terrænforskelle må ikke optages ved støttemure.

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:

- Boligvejen inden for området er anlagt. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af denne.
- Den i § 9.7 nævnte 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 i selvstændige boliggrunde skal der stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal stiftes, når Byrådet forlanger det, dog senest når to selvstændige boliggrunde er udstykket.

§14.2

Grundejerforeningen skal vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer og veje.

§14.3

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

§14.4

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).

§ 16 Vedtagelsespåtegning

§16.1

Lokalplanen er vedtaget som endeligt af
Fredericia Byråd

13. december 2021

Steen Wrist Ørts	Camilla Nowak Kirkedal
Borgmester	Kommunaldirektør

Den endelige lokalplan er offentliggjort




15. december 2021

Kortbilag

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune



0 30 m

KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING



Lokalplanafgrensning

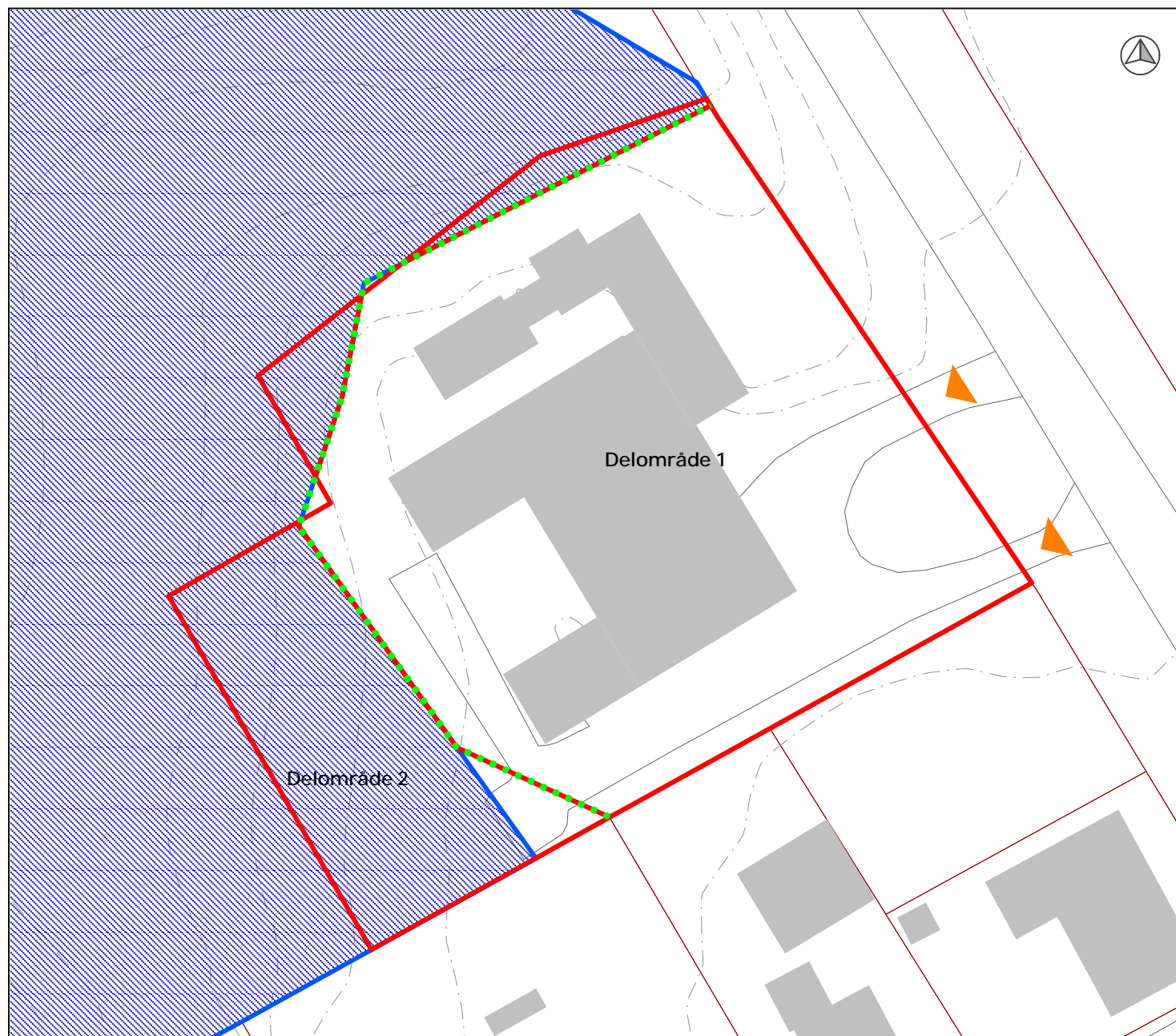


Delområder

Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



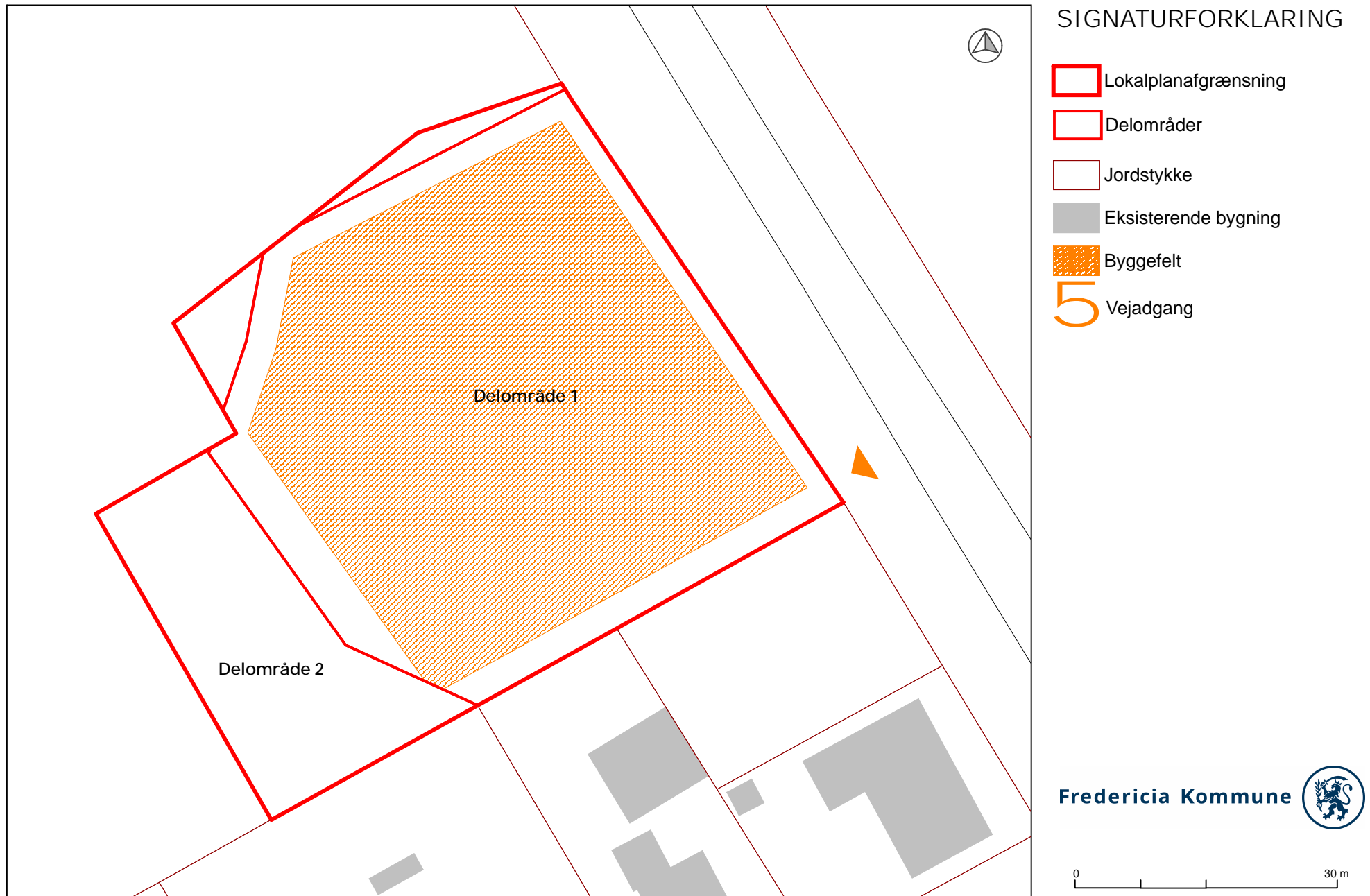
SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Jordstykke
-  Eksisterende bygning
-  1-meter-kurver
-  Afgrænsning jf. landskabsanalyse
-  Strandbeskyttelseslinje
-  Vejadgang

Fredericia Kommune



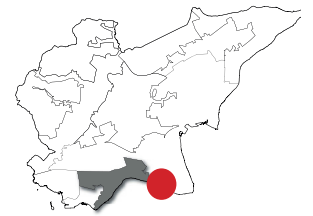
KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



Landskabskarakteranalyse

Der er forud for lokalplanprocessen udarbejdet en landskabskarakteranalyse for området.

Landskabskarakteranalysen har dannet grundlag for projektet og lokalplanens indhold og er vedhæftet her.



Landskabsvurdering af nyt boligområde ved Gl. Færgevej 43



PROJEKTBESKRIVELSE

Projektområdet ligger på Gl. Færgevej 43 i Snoghøj og syd for Snoghøjparken i kommunens sydlige del tæt på Lillebælt. Projektområdets sydlige del grænser op til et parcelhusområde, og mod øst ligger Gl. Færgevej og længere mod øst ligger conferencecentret Trinity højt placeret i landskabet.

Projektet omfatter forslag om udbygning af tæt-lave boliger ved Gl. Færgevej 43. Projektet rummer 9 boliger - 3 stk på ca. 119m² og 6 stk på ca.125 m². Grundarealet er i alt ca. 4.565 m². Det bebyggede areal er ca. 1.113 m² og bebyggelsesprocenten er ca. 24,5.

I projektområdet ligger gården Snoghøjgård der er opført i 1943 (Garagebygningen i 1932). Ejendommen er bevaringsværdig med bevaringsværdi 4.

Fredericia Kommune har været i en foreløbig dialog med Erhvervsstyrelsen om projektet. Erhvervsstyrelsen har vejledende udtalt, at det nye projekt ikke bør overskride "fodafttrykket" af den eksisterende bebyggelse (vist med en tynd rød linje på nedenstående plan).

Landskabnotatet skal indgå som et baggrundsnotat til en evt. lokalplan og redegøre for:

- Anbefalinger til landskabelig afgrænsning af bebyggelse
- Vurdering af visuel påvirkning af kystlandskabet
- Anbefalinger til terrænregulering

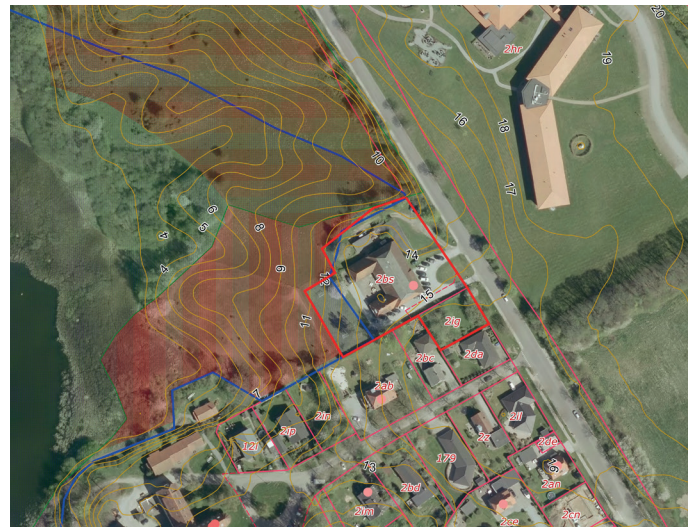
Ejendommen omfatter jordstykke nr. 2bs og 2ig Erritsø by, Erritsø.



EKSISTERENDE PLANLÆGNING

Projektområdet er vist med rødt på kortet til højre. Herpå kan ses, at en mindre del af området ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, vist med blå på kortet. Området umiddelbart nord for projektområdet er udlagt som naturområde i Kommuneplan 2017, og arealet umiddelbart vest for projektområdet er udlagt til potentielt naturområde.

Landskabet i Snoghøjparken nord for projektområdet er §3 beskyttet overdrev. En stor del af den øvrige del af Snoghøjparken er §3 beskyttet mose, sø og overdrev, som vist på nedenstående kort.



Kortet viser projektområdet med rød linje, højdekurver med orange linjer, strandbeskyttelseslinje med blå linje samt naturområde og potentiel natur uden for området.



Det bakkede overdrevslandskab nord og vest for projektområdet.



Kortet viser arealer med beskyttet natur. Med orange skravering er vist §3 beskyttet overdrev, men rød skravering §3 beskyttet mose og med blå skravering §3 beskyttet sø.



Kort: Historiske kort fra ca. 1880'erne, 1950'erne og i dag. Gården er ikke opført på det første kort. På kortet fra ca. 1950 ligger gården som afslutning på byen mod det åbne land. Der er i dag kommet en del mere bebyggelse, men ejendommen ligger forsat og danner kant mod landskabet.

LANDSKABSKARAKTERKORTLÆGNING

Fredericia Kommune har udarbejdet en landskabskarakterkortlægning (LKM) af kommunens landskaber. Projektområdet ligger i landskabskarakterområdet Sønderkov Kystlandskab i kommunens sydøstlige del.

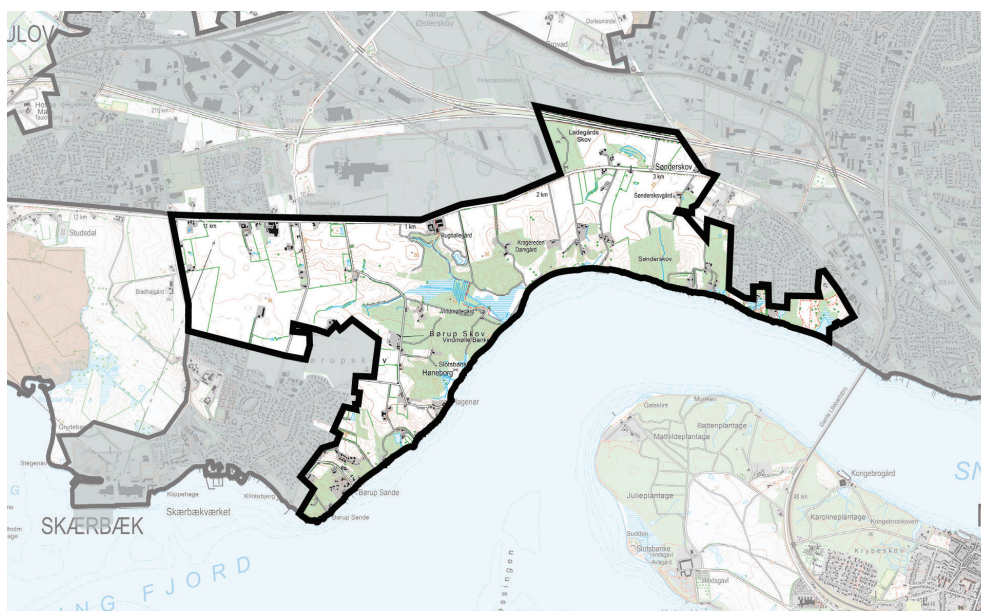
Landskabskarakter i Sønderkov Kystlandskab



Sønderkov Kystlandskab ligger langs kysten i kommunens sydlige del, og er mod syd afgrænset af Lillebælt. Mod nord er området afgrænset af Kolding Landevej og erhvervsområdet DanmarkC ved Taulov, mod vest af karakterområdet Skærbæk Kystlandskab og mod øst af bykanten mod Snoghøj.

Sønderkov Kystlandskab er et sammensat landskab, karakteriseret ved højtliggende, dyrkede landbrugsflader, der møder skovklædte, fligede kystskrænter med

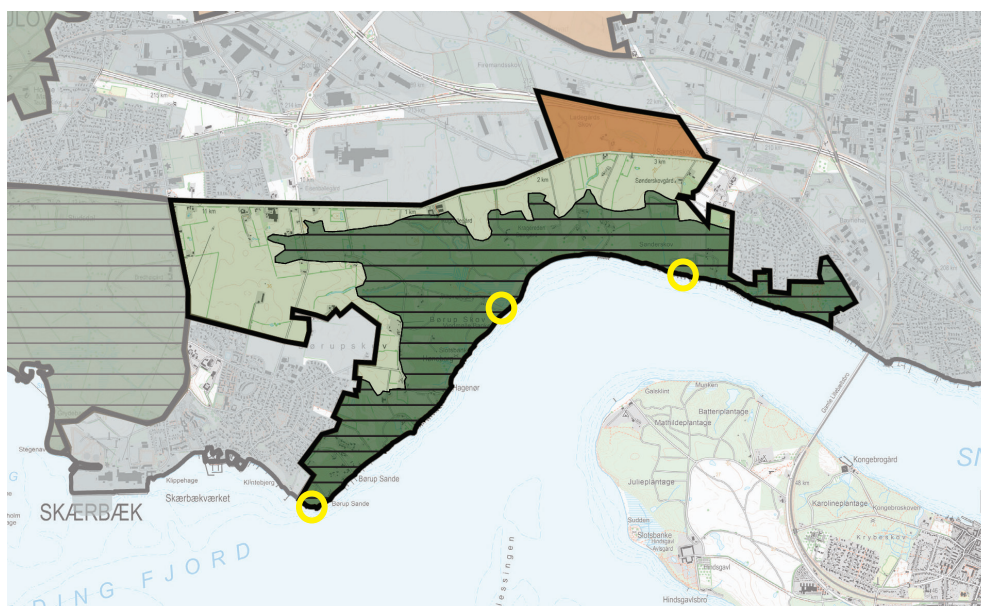
ekstensive arealer og erosionsdale/lavninger, der strækker sig ind i de intensivt dyrkede flader. De højtliggende landbrugsflader med spredte gårde er let bølgede og inddelt af levende hegn, der overvejende går vinkelret på Kolding Landevej. Hegnene og de markante kystskove rammer markerne ind.

Det kystnære landskab er præget af skove og ekstensive arealer omgivet af skov. Bebyggelsen er kendetegnet ved mindre ejendomme i det bakkede kystlandskab. Landskabet er generelt i middel skala, og på grund af de store kystskove er der kun stedvis visuel kontakt til vandet - både fra de højtliggende områder og fra kystskrænterne. De to Lillebæltsbroer er synlige i store dele af landskabet tæt på kysten.



-  Karakterområdegrænse
-  Delområde i kontrast til områdets øvrige landskabskarakterer

Kort: Landskabskarakterområdet Sønderkov Kystlandskab



-  Karakterområdegrænse
-  Beskyt
-  Vedligeholde
-  Ændre/udvikle
-  Oplevelsesmuligheder
-  Kystforland
-  Byzone

Kort: Strategiske mål for Sønderkov Kystlandskab

Projektområdet

Projektområdet ligger i den østligste del af Sønderkov Kystlandskab. Denne del er præget af den bynære beliggenhed. Projektområdet grænser op til et parcelhusområde mod syd, men ligger og danner kant mod det åbne kystlandskab i Snoghøjparken. Et offentligt areal med store landskabs- og naturværdier. Snoghøjparken fremstår som et bakket kystlandskab med overdrev og et mose- og søområde. Fra projektområdet er der visuel sammenhæng til Lillebælt samt til Snoghøj Højskole og den Gamle Lillebæltsbro.

Strategiske mål for Sønderkov Kystlandskab

Den kystnære del af landskabskarakterområdet har det strategiske mål 'beskyt' og er kystforland.

Kystforlandet får det strategiske mål 'beskyt' på grund af områdernes markante terrænformer, kystskove og kystrelaterede landskabsværdier. Området rummer flere steder særlige visuelle oplevelsesmuligheder i form af udsigter over vandet og oplevelsen af kystlandskabets topografi. Kystforlandet bør friholdes for anlæg og bebyggelse, der ikke er nødvendig for landbrugsproduktionen i området.

Anbefalinger til planlægningen

I landskabskarakterkortlægningen er givet en række anbefalinger til planlægningen i karakterområdet.

LANDSKAB

- Der bør lægges vægt på at beskytte og understøtte karakterområdets landskarakter, herunder områdets oplevelsesmæssige balance og samspil mellem skovområderne og de ekstensive landbrugsarealer langs kysten.
- Kystforlandets uforstyrrede karakter skal beskyttes og kystforlandet bør friholdes for ændringer såsom ny bebyggelse og anlæg, som kan forstyrre oplevelsen af udsigterne til modstående kyster, oplevelsen af indkig fra vandsiden og oplevelsen af det kystnære landskabs variation mellem skov og ekstensive dyrknings- og græsningsarealer.
- Der bør være fokus på, at karakterområdets aktive kystprocesser ved kystklinerne ved Børup og Hagenør ikke forhindres fx med kystsikring, og at kystens udviklingshistorie formidles til kommunens borgere og brugere.

NATUR

- Naturområderne tæt på kysten og på de stejle kystskrænter bør sikres og beskyttes.

SKOVREJSNING

- Karakterområdet bør overvejende friholdes for skovrejsning. Det er væsentligt at sikre værdien af karakterområdets eksisterende skovpræg ved at friholde skovbrynene for nye skov. Det er ligeledes vigtigt at sikre oplevelsen af de åbne kig over vandet. Her vil yderligere skov bl.a. kunne mindske områdets udsigtsmuligheder og mindske de landskabsoplevelser, som området rummer.
- Der er udpeget et skovrejsningsområde beliggende omkring Kolding Landevej, hvor der med fordel kan rejses skov, navnlig nord for vejen. Det vil kunne afgrænse karakterområdet harmonisk mod bykanten og skærme visuelt mod motorvejen.

KULTURHISTORIE

- Karakterområdets kulturhistorie kan gøres mere tilgængelig og formidles, herunder området omkring Høneborg Slotsbanke og fortællinger om kystkulturen.

BEBYGGELSE OG BYUDVIKLING

- Kystforlandet bør overvejende friholdes for ny bebyggelse, som vil begrænse eller forringe oplevelsen af områdets bakkede terræn og naturnære karakter. Ny bebyggelse bør ikke, eller kun i begrænset omfang, kunne ses fra modstående kyster og fra vandsiden.
- Ved byudvikling bør der tages hensyn til oplevelsen af karakterområdets markante skovbryn og levende hegn. Karakterområdets struktur af levende hegn kan indgå til at tilpasse den nye bebyggelse til landskabets karakter.
- I karakterområdet bør der sikres landskabelig sammenhæng gennem de udlagte bebyggelser, fx gennem grønne kiler. De nye bykanter bør indpasses i landskabet, så der skabes en harmonisk overgang mellem landskab og bebyggelse.

TEKNISKE ANLÆG

- Kystforlandet bør af hensyn til det karakteristiske kystnære landskab friholdes for tekniske anlæg.
- Etablering af tekniske anlæg på de højtliggende jorde bør bero på en landskabelig vurdering, hvor der tages særligt hensyn til den akkumulerede effekt af de tekniske anlæg - således at der tages stilling til tilstedeværelsen af eksisterende tekniske anlæg og samspillet mellem evt. nye og eksisterende tekniske anlæg.

LANDSKABET I OG OMKRING PROJEKTOMRÅDET

Projektområdet ligger på et plateau højt i landskabet. Området er i nogen grad blevet terrænreguleret. Sammenlignes der til de gamle kort er området, hvor ejendommen ligger, blevet jævnet ud til et plateau. Der er mod Gl. Færgevej og mod nord og syd ligeledes lavet jævne plateauer på grunden (foto 1).

Centralt i projektområdet ligger en trelænget ejendom. Mod nord er en lavereliggende bygning af skure (foto 5) og i retning af Gl. Færgevej er også en garagebygning (foto 1 og 6). Langs Gl. Færgevej og sydøst for ejendommen er et lille område med i projektområdet. Området ligger lidt højere end den øvrige del af projektområdet og har karakter af have og er omgivet af en hæk. Karaktermæssigt opleves området som en del af parcelhusområde syd for projektområdet.

Vest for og delvist nord for ejendommen er der åben udsyn over Snoghøjparken og det bakkede kystlandskab. Der er visuel kontakt til Lillebælt og til Snoghøj Højskole samt den Gamle Lillebæltsbro (foto 3 og 4). Området opleves som en del af kystlandskabet. Fra plateauet med den eksisterende ejendom falder terrænet blødt mod det bakkede landskab i Snoghøjparken (foto 2).

Der er langs Gl. Færgevej enkelte træer og lidt beplantning, og området omkring ejendommen opleves åbent set fra vejen (foto 6). Den eksisterende bygning tager delvis kigget til kysten fra Trinity (foto 6). Der er i skellet mod nord en bevoksning på den skråning der danner overgang til Snoghøjparken. Herudover er der få beplantningselementer i projektområdet.



Arealet langs Gl. Færgevej og garagebygning mod Gl. Færgevej



Arealet vest for ejendommen falder jævnt mod kystlandskabet



Kig mod Snoghøj Højskole, søen og Lillebælt



Kort: Væsentlige visuelle sammenhænge mellem projektområdet og omgivelserne



Udsigt fra arealet vest for ejendommen



Kig mod søen og Lillebælt fra arealet nordvest for ejendommen

VURDERING AF LANDSKABSVÆRDIER

Udsigt og indkig

Projektområdet ligger ud til det åbne landskab og danner overgang til landskabet. Ny bebyggelse i området vil være synlig fra vest, nord og øst.

Der er i dag kig til den eksisterende ejendom fra Lillebælt, men ejendommen ligger som en del af de bebyggelser, der alle er synlige fra vandsiden (foto 8). Kendetegnende for de synlige bygninger er bl.a. de røde tegltage.

De åbne kig er en værdi i området både udover vandet og kystlandskabet og fra vandsiden og ind mod land. Der bør i projektet tages hensyn til at bevare de åbne kig. Ny bebyggelse bør ikke dominere de mange kig i nærområdet visuelt.

Terræn

Terrænet i området er i nogen grad reguleret. Bl.a. er der mod nord en støttemur og et forment terræn samt et forment terræn mod Gl. Færgevej (foto 1, 5 og 6).

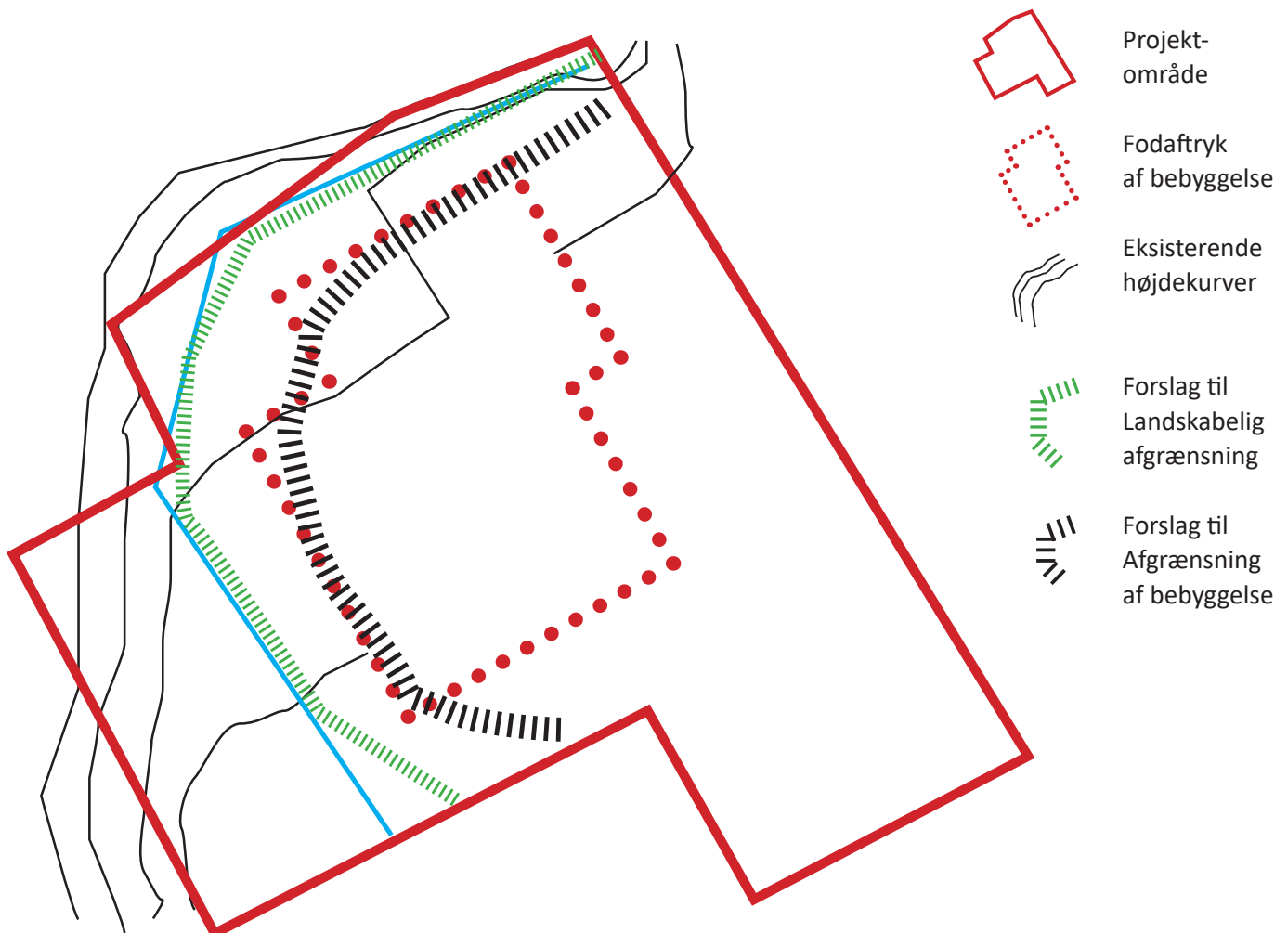
Terrænet danner dog overvejende en glidende overgang mellem projektområdet og kystlandskabet omkring. Der bør i projektet tages hensyn til oplevelsen af terrænet, herunder en harmonisk overgang fra bebyggelse til haver og videre til landskabet omkring samt at undgå store terrænreguleringer og støttemure.

Beplantning

Der vurderes ikke at være egentlig bevaringsværdig beplantning i projektområdet. Dog er den grønne afgrænsning mod nord og mod Gl. Færgevej - der hvor den er til stede - med til at give området en grøn afslutning mod omgivelserne. Den grønne kant mod vejen kan forstærkes i projektet. De eksisterende træer i området og ved vejen bør så vidt muligt tænkes ind i den nye plan for området, for at give området en grøn karakter fra start.

Kulturhistorisk værdi

Gården har i samspil med landskabet en kulturhistorisk værdi for området.



Kort: Anbefaling til afgrænsning af bebyggelsen og haverne mod landskabet i projektområdet

*Støttemur, terræn-
ændring og skure nord
for ejendommen*



*Kig mod vest fra Trinitys
bygning, der ligger højt
i landskabet øst for
ejendommen. Herfra
kan Snoghøj Højskole
ses til venstre i bille-
det, men ejendommen
dækker delvist for
udsigten til Lillebælt set
fra terræn*



LANDSKABELIG VURDERING AF PROJEKTFORSLAG

Visuel påvirkning af kystlandskabet

Etablering af bebyggelse i projektområdet vil have betydning for oplevelsen af bykanten i den sydlige del af Snoghøjparken. Gården er i dag synlig fra Snoghøjparken. Det nye byggeri vil også være synligt både fra Snoghøjparken, fra Gl. Færgevej og Trinity øst for området og fra den eksisterende bebyggelse langs Højskolevej. Bebyggelsen bør derfor afgrænses mod landskabet med en ensartet og harmonisk kant der er tilpasset terrænet.

Da bebyggelsen ligger på et plateau er det vigtigt, at samspillet mellem det omgivende landskab og bebyggelsen bearbejdes, så bebyggelsen ikke kommer til at dominere landskabet. Det kan fx gøres ved at:

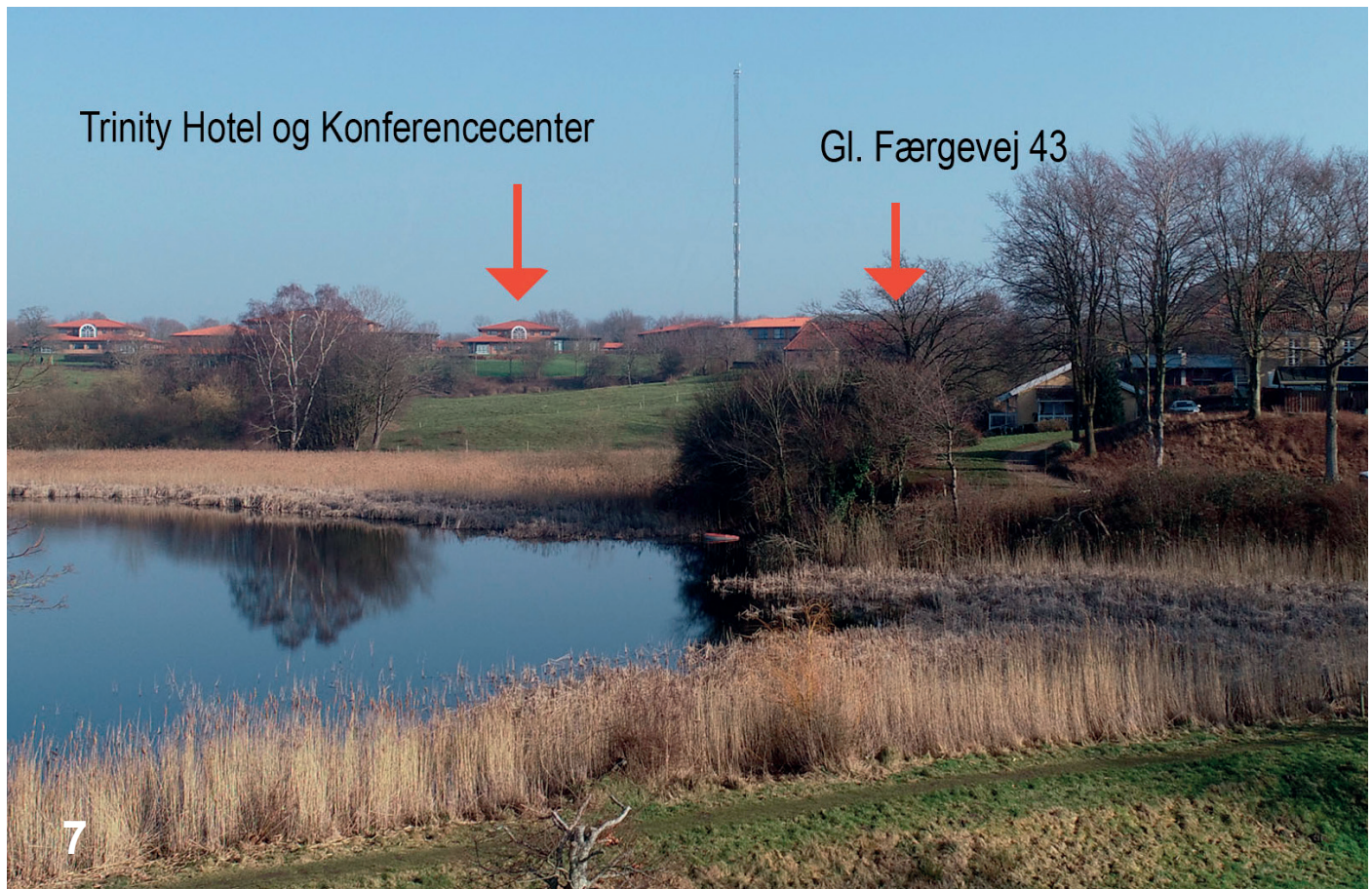
- Stille krav til levende hegn eller en samlet beplantning mellem bebyggelsen og landskabet som ikke er for "friseret" men som har en blanding af større træer og buske.
- Stille krav til at bebyggelsens materiale og farver tilpasser sig omgivelserne, fx. kan man tage afsæt i nabobebyggelsen eller Snogehøj Højskole.

- Undgå infrastrukturanlæg mod det åbne land.
- Undgå en massiv bebyggelse men opfordre til mindre enheder, der sættes i forhold til hinanden, og lader landskabet komme helt op til bebyggelsen.
- Det anbefales yderligere, at den nordlige afgrænsning mod Snoghøjparken får særlig opmærksomhed i projektet. Dette både i forhold til at danne en samlet arkitektonisk helhed og en harmonisk kant mod landskabet.

Den eksisterende bebyggelses "fodafttryk"

Ved at holde den nye bebyggelse inden for rammen af den eksisterende bebyggelse skabes der plads omkring den nye bebyggelse, så der kan sikres en grøn overgang mellem bebyggelse og landskab. Der kan i lokalplanen fastsættes krav til, hvordan evt. haver skal afgrænses mod landskabet, så der opnås en ensartet kant og overgang mellem haver og landskab.

På planen er fodafttrykket mod nord og vest overskredet. Det anbefales at bebyggelsen holder sig inden for fodafttrykket på den nordlige og vestlige side af hensyn til at holde afstand til kystlandskabet og for at opnå en harmonisk overgang mellem bebyggelse og landskab.



Set fra søen er den eksisterende ejendom synlig og ligger som en markant bygning på kanten af landskabet. Herfra er navnlig Trinity Conferencecenter synligt og danner den visuelle afgrænsning af Snoghøjparken.

Terrænregulering

Med til fodaftrykket er i dag de lave skure nord for ejendommen. Dette areal og arealet langs Gl. Færgevej ligger lavere end hvor ejendommen ligger (foto 6). For at undgå dominerende støttemure og afgravninger bør bebyggelsen og veje derfor i videst muligt omfang planlægges med afsæt i områdets eksisterende terræn. Det anbefales, at der arbejdes med en bebyggelse, der følger terrænet og trapper af i højde mod nord. Der kan evt. arbejdes med at skabe et mere afrundet terræn, end det fremstår i dag.

Samspil med nabobebyggelserne

I projektet indgår der tagterrasser på bebyggelsernes syd side. Disse vil ligge højt. Fra tagterrasserne på bebyggelsen længst mod syd vil der være indblik til haverne i det eksisterende parcelhusområde mod syd. Det bør overvejes at begrænse indbliksgener i planen.

Veje og parkering i området

Der er i projektet udlagt store arealer til vej. Vejene ligger i planen centralt inde i bebyggelsen. Det bør overvejes om vejarealet her kan reduceres og boligerne samles mere centralt i området, så fodaftrykket kan overholdes.

OPSUMMERING AF ANBEFALINGER

- Stil krav om levende hegn eller en samlet beplantning mellem bebyggelsen og landskabet
- Overhold den eksisterende bebyggelses "fodaftryk"
- Stil krav til at bebyggelsens materiale og farver tilpasser sig omgivelserne
- Undgå en massiv eller dominerende bebyggelse men arbejd med en harmonisk kant mod landskabet
- Undgå store terrænreguleringer i området - både hvad angår placering af bebyggelse og veje i området
- Undgå veje og belysning som afgrænsning mod landskabet mod nord og vest
- Bevar og udvid den grønne afgrænsning af området mod Gl. Færgevej
- Overvej indbliksgener til naboer



Set fra vandsiden/Lillebælt er den eksisterende bygning ikke markant synlig, når der er løv på træerne. Trinity Konferencecenter og Snoghøj Højskole ses tydeligt. Ens for bygningerne i området er de røde tegltage. Der er yderligere en mast der påvirker oplevelsen af kystlandskabet herfra.

*Kystlandskabet i Snoghøj-
parken og udsigten over
Lillebælt set fra Gl. Færgevej*

