

Lokalplan LP360

Boliger Ekkodalen, Erritsø



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1.
Lokalplanens formål og baggrund	2
Lokalplanområdet og dets omgivelser	3
Lokalplanens hovedtræk	4
Anden planlægning	7
Anden lovgivning	13
Servitutter	15
Ekspropriation	16
Miljøvurdering	17
Bestemmelser	19
§1 Formål	20
§2 Område og zonestatus	21
§3 Anvendelse	22
§4 Udstykning	23
§5 Vej, sti og parkering	24
§6 Tekniske anlæg og forsyning	25
§7 Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 9 Ubebyggede arealer	30
§ 10 Terrænregulering	31
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	32
§ 12 Servitutter	33
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	34
§ 14 Grundejerforening	35
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	36

Vedtagelsespåtegning	38
Kortbilag	39
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	40
Bilag 2 - Luftfoto	41
Bilag 3 - Fremtidige forhold	42
Miljøscreening	43
Miljøscreeningsbilag	44

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

Lokalplanens formål er at give mulighed for åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i form af 5 boliger samt et fælles friareal på ejendommene Ekkodalen 40 og 70

Det er intentionen at planlægge for et boligområde, hvor bebyggelsen tilpasses det kompakte lokalplanområde uden at gå på kompromis med opholdsarealer.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Denne lokalplan er gældende for et område der omfatter ejendommene Ekkodalen 40 og 70, 7000 Fredericia, 113v og del af matr.nr. 11cn begge Erritsø by, Erritsø.

Lokalplanområdet er ca. 4100 m² stort og anvendes i dag til én bolig.

Området er beliggende i et udbygget åben-lavt boligområde.

Det omkringliggende boligområde er etableret over en længere periode, hvorfor der ikke er et egentligt fælles arkitektonisk udtryk for i området.

Zonforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse samt et fælles friareal ved vejen langs den nordlige kant af lokalplanområdet.

Disponering af området

Lokalplanen opdeles i to delområder, jf. kortbilag 4 (lille kortskitse her?? - god ide :))

Delområde 1 omfatter den sydlige del af lokalplanområdet og udlægges til boligbebyggelse. Boligerne kan være tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse, herunder fritliggende parcelhuse.

Delområde 2 omfatter den nordligste del af lokalplanområdet og udlægges til fælles friareal. Delområdet må ikke bebygges.

Bevaringsværdig/fredet bebyggelse

Der forefindes ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Trafikalt vejbetjenes området fra Ekkodalen.

Det etableres en vej ind i området, som vist principielt på kortbilag 3.

Udstykning

Delområde 1 kan udstykkes til enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Ved tæt-lav boligbebyggelse vil den enkelt grund skulle have en grundstørrelse på minimum 400 m² pr. boligenhed, inkl. andel i fællesareal.

Ved åben-lav boligbebyggelse vil den enkelte grund skulle have en grundstørrelse på minimum 700 m².

Der må kun være en åben-lav bolig pr. separatudstykket grund.

Delområde 2, det fælles friareal, kan ikke udstykkes.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen muliggør opførelse af 5 boliger i op til 2 etager og med en bebyggelseshøjde på maks. 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse og 30 for åben-lav bebyggelse.

Andel af fælles friareal inden for lokalplanområdet kan indgå i beregning af bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsen skal kunne tilpasse sig området som helhed, hvorfor bestemmelser om materialevalg mv. i udgangspunktet afspejler naboombødernes muligheder.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Dekområde 2 friholdes som et fælles friareal langs Ekkodalen mod nord i lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3.

Arealet skal anlægges og holdes som åbent græsareal evt. med enkelte fritstående træer eller buske.

Terrænregulering

Området er kuperet og der er på den baggrund ikke bestemmelser om terrænregulering i delområde 1.

Bebyggelsen ønskes opført, så det falder ind i det eksisterende terræn.

Der må i delområde 2 ske terrænregulering på op til +/- 0,5 m.

Grundejerforening

I tilfælde af udstykning skal der stiftes en grundejerforening.

Grundejerforeningen skal blandt andet forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier og fælles friareal. Hvis området ikke udstykkes, varetages ovennævnte af grundejer.

Der er en eksisterende grundejerforening i kvarteret, som forestår drift og vedligehold af fælles arealer samt fælles veje og stier og fælles anlæg.

Fredericia Kommune er åben overfor, at en grundejerforening for lokalplanområdet tilslutter sig en eksisterende grundejerforening.

Anden planlægning

Overordnet planlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landsplandirektiver eller andre statslige planer mv.

Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

Kommuneplanens generelle rammer

Jævnfør Kommuneplan 2017-29 for Fredericia Kommune gælder følgende generelle rammer for området:

Områdets struktur og bebyggelsestæthed ønskes fastholdt.

Det er målet at understøtte mangfoldighed i områdets boligbebyggelse, bl.a. gennem variation i facadeudtryk, tagkonstruktioner, materiale- og farvevalg, men med respekt for god arkitektur.

For bebyggelser opført efter en samlet plan, skal helheden dog respekteres. De grønne fællesområder skal bevares.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde E.B.5 - Boligområde mellem Ekkodalen og Ballesvej som udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligområde.

Åben-lav bebyggelse

Ved åben-lav bebyggelse forstås fritliggende beboelsesbygninger med én eller to boliger (dobbelthuse eller huse med ét vandret lejlighedsskel). Kategorien betegnes ofte også som "parcelhusområde", "villaområde" og "fritliggende huse".

Tæt-lav bebyggelse

Begrebet tæt-lav bebyggelse er ikke entydigt defineret, hverken i bygge- eller planlovgivningen. I Fredericia Kommune forstås vi følgende ved "tæt-lav boligbebyggelse": Doppelthuse, kædehuse, rækkehuse og lign., helt

eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel. Evt. også andre huse bygget i én eller to etager (uden vandret lejlighedsskel) og sammenbygget eller med kort afstand til andre huse af tilsvarende art.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 13 Boligområde ved Ekkodalen vedtaget 9. januar 1979 af Fredericia Byråd.

Lokalplan nr. 13 udlægger området til tre åben-lav boliggrunde samt et fælles friareal, som ikke er etableret. Denne lokalplan er derfor blevet udarbejdet for at muliggøre at der bygges op til fem boliger i området.

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 13 Boligområde ved Ekkodalen for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan..

Andre kommunale planer og strategier

Bosætningsstrategi

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

Kystnærhedszonen/Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 200 m 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 forsættlig forstyrrelse af disse arter, især i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt.

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

Klima og bæredygtighed

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 6.

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.

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser omkring etablering af anlæg til forsinkelse af reegnvand og mulighed for etablering af grønne tage.

Anlæg til forsinkelse af regnvand er med til at sikre, at regnvandsledninger ikke overbelastes.

Lokalplanen giver mulighed for, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl og afvanding af idrætsanlæg, forudsat at det kan dokumenteres at opsamlede vand er rent.

Grønne tage er tage dækket med bevoksning af græs eller sedum-arter, der optager og fordamper op til 1/3 af nedbøren på taget og aflaster dermed spildevandssystemet. "Grønne tage" medvirker desuden til at køle bygningen om sommeren og holde på varmen om vinteren.

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

Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

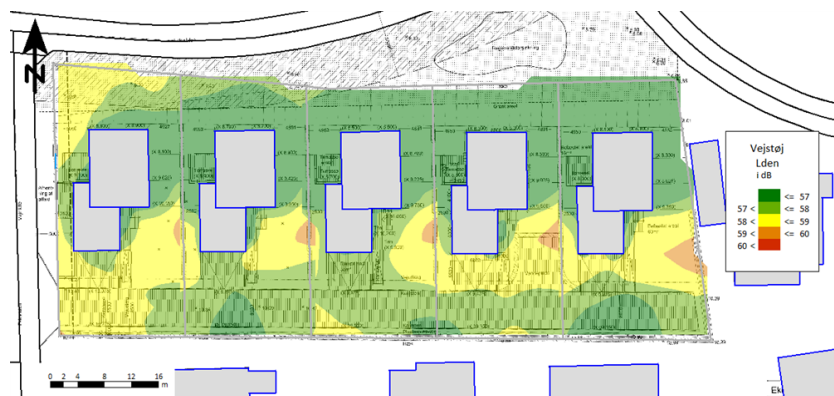
Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

Støj

Trafikstøj

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

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er udarbejdet en støjregdegørelse, der viser konsekvenser af trafikstøjen fra Taulovmotorvej med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken.



Resultat af beregning af vejstøj på tagterrasserne. Beregningshøjde: 1,5 m over terræn.

Redegørelsen viser, at støjniveauet overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj i enkelte områder, og der er derfor kan være behov for at etablere særlige foranstaltninger til at beskytte lokalplanområdet mod støj fra vejtrafik.

Ved opførelse af boligbebyggelse, skal der enten etableres støjreducerende foranstaltninger eller også skal de udendørs opholdsarealer placeres, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes.

Tekniske anlæg og forsyning

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet er en del af Erritsø, som i kommunens varmeplan er udlagt til fjernvarmeforsyning.

Området vil med vedtagelsen af lokalplan 360 fortsat være udlagt til kollektiv varmeforsyning med TREFOR Varme som aktuelt forsyningselskab.

Spildevand

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

Tag- og overfladevand

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

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

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

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

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

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

Renovation/affald

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Anden lovgivning

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

Trafik

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

Arkæologiske forhold

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

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og Vejle Museum skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens §§ 26 og 27.

Natur

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er jf. Naturbeskyttelsesloven omfattet af en skovbyggelinje omkring grønne områder beliggende ca. 150 m nord for lokalplanområdet. Mellem området med skovbyggelinje og lokalplanområdet er opført åben-lav bebyggelse.

En udnyttelse af lokalplanen inden for området omfattet af skovbyggelinjen forudsætter en ophævelse eller reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Der skal indhentes tilladelse fra Naturstyrelsen til ophævelse af skovbyggelinjen. Hvis Naturstyrelsen ikke ophæver eller reducerer skovbyggelinjen, vil opførelse af bebyggelse inden for området omfattet af skovbyggelinjen i stedet forudsætte at Fredericia Kommune meddeler dispensation jf. Naturbeskyttelsesloven.

Fredericia Kommune vil i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanen søge om reduktion af skovbyggelinjen.

Jordforurening

Områdeklassificering:

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af områdeklassificeringen, hvilket omfatter en stor del af jorden i byzone. Områdeklassificeringen betyder, at området som udgangspunkt er let forurenet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket fra eksempelvis industri, bilos m.m. Områdeklassificeringen medfører desuden at al flytning af jord væk fra den enkelte ejendom er omfattet af anmeldeligt og skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.

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.

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 aflyst under forudsætning af samtykke fra eventuelle påtaleberettigede

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 lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening.

Fredericia Kommune har på baggrund af denne screening afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

I forbindelse med screeningsafgørelsen er berørte myndigheder blevet hørt.

Der er i den forbindelse kommet svar fra vejlemuseerne, Vejdirektoratet og politiet.

Vejlemuseerne og politiet har ingen bemærkninger.

Vejdirektoratet gør opmærksom på, en lokalplan kun kan udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen indeholder bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger m.v., der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Det er Fredericia Kommune, der – som planmyndighed – er ansvarlig for, at der er indarbejdet den nødvendige støjbeskyttelse i såvel lokalplanforslaget som i de tilladelser, der senere gives på grundlag af lokalplanen.

Vejdirektoratet forventer ikke at gøre indsigelse mod planforslaget, da der er tale om et begrænset antal boligenheder med en placering, hvor der i forvejen er et støjbelastet boligområde mellem planområdet og motorvejen.

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

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 360 for boliger, Ekkodalen.

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 Formålsparagraf

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og fælles friareal,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, således områdets karakter af boligområde fastholdes,

Område og zonestatus

Afgrænsning

§2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matriklerne: 113 v og del af 11 cn Erritsø By, Erritsø.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 1. maj 2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

§2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

Delområder

§2.3

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

Anvendelse

§3.1

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af enten åben-lav bebyggelse eksempelvis fritliggende parcelhuse til helårsbeboelse eller tæt-lav boligbebyggelse eksempelvis i form af række-, kæde-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter.

Boliger skal være helårsboliger.

§3.2

Delområde 2 må kun anvendes til fælles friareal.

I delområde 2 må ikke opføres bebyggelse.

Der må etableres eller indrettes anlæg til håndtering af tag- og overflavand.

Note

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

Udstykning

§4.1

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

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

Ved udstykning til tæt-lav må ideelle andele af fælles parkerings- og friarealer inden for delområdet medregnes ved beregning af grundstørrelser.

§4.2

Tekniske anlæg må udstykkes separat.

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 Ekkodalen, i princippet som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

§5.2

Der udlægges areal til vej i en bredde på min. 8,5 m, i princippet som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

§5.3

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

§5.4

Inden for delområde 1 skal der sikres vendemulighed for renovationsvogne.

§5.5 Placeringen af parkeringspladser

Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres minimum 2 p-pladser for hver bolig og ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres minimum 1,5 p-pladser for hver enkelt bolig.

Note

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

§6. Tekniske anlæg og forsyning

§6.1

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

§6.2

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

§6.3

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

§6.4

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

§6.5

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

Note

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

§7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

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

§7.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40 ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse .

Grundens andel i fælles friarealer må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Ved tæt-lav bebyggelse må afstanden til andre huse af tilsvarende art ikke overstige 4 m.

§7.3 .

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere skel, vejskel, vejareal og afgrænsning mod delområde end 2,5 m.

§7.4

Bygninger må opføres med maksimalt 2 etager. Derudover må der etableres kælder. .

§7.5

Ingen dele af bebyggelse må overstige kote 16,00 (DVR 90)

Bebyggelse må opføres med en facadehøjde på maksimalt 8,5 m.

Undtaget herfra er mindre bygninger såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger, mure, legepladser og lign. som må opføres med en højde på maksimalt 4 m målt i forhold til naturligt terræn.

§7.6

Note

Vær opmærksom på, at tagterrasser tæller som en etage

Note

Facadehøjden er højden af en bygnings lodrette yderside, målt fra terræn til toppen af tagkonstruktion.

Såfremt der etableres solceller på taget, er Fredericia Kommune indstillet på at dispensere til, at bebyggelsens højde ikke må overstige kote 16,00 (DVR 90) op til kote 16,50 (DVR90). Det er dog en forudsætning, at bebyggelsens facadehøjde ikke overstiger 8,5 m.

Note

Det skal sikres, at trafikstøj højst belaster boligområdets fri- og opholdsarealer med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. Om nødvendigt skal der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjreducerende foranstaltninger før ibrugtagning af ny bebyggelse.

Støjreducerende foranstaltninger skal begrønnes med klatreplanter og lignende eller skjules med hækbeplantning.

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Facader kan fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, skifer eller beton og/eller glas.

Gavle og facader skal fremstå som samme materialer.

Mindre facadedele, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ og stenkompositmateriale.

Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den enkelte facades areal.

§8.2

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

§8.3

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

§8.4

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.

§8.5

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

Højden på brystningen skal skjule solcelleanlægget, så det ikke kan ses fra omkringliggende veje.

Brystningen indgår i bygningens højde.

§8.6

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

Solcelle/solfangeranlæggets overflade må ikke overstige en lysrefleksionsværdi på 10 %.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1

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

§9.2

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

Opholdsarealer kan etableres på terræn eller over terræn på f.eks. terrasser, altaner og tagterrasser.

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

§9.3

Det skal sikres, at trafikstøj højst belaster boligområdets fri- og opholdsarealer med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. Om nødvendigt skal der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjreducerende foranstaltninger før ibrugtagning af ny bebyggelse.

Støjreducerende foranstaltninger skal begrønnes med klatreplanter og lignende eller skjules med hækbeplantning

§9.4

Hegn i naboskel, samt mod veje, stier, grønne områder og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn.

§9.5

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

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.

Note

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

§ 10 Terrænregulering

§10.1

Ingen bestemmelser

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 må ikke tages i brug før:

- Veje inden for delområde 1 er anlagt. Hvis hele delområdet ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmeæssig andel af disse.
- Det i § 6 nævnte anlæg til forsinkelse af regnvand er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne.
- De i § 7 nævnte støjreducerende foranstaltninger er etableret, hvis det er påkrævet.

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.

Støjdæpende foranstaltninger skal være etableret som en del af byggemodningen inden godkendelse af udstykning kan finde sted. Udstykkens område ikke, skal støjdæpende 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

Lokalplan 13 for boligområde ved Ekkodalen vedtaget 4. september 1978 af Fredericia Byråd ophæves for det område lokalplan 360 omfatter ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 360.

§ 14 Grundejerforening

§14.1

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

§14.2

Grundejerforeningen skal vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer samt lokalplanområdets veje og stier.

§14.3

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

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

§15.1

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. (Jf. Planlovens § 18)

Eksisterende lovlige forhold

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Dispensationer

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19)

Naboorientering

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

Ny lokalplan

Udstykning, byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Servitutter

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18).

Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. planlovens § 15 stk. 2, pkt. 16)

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil (Jf. Planlovens § 42.) Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44).

Ekspropriation

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Byrådet, inden for 5 år efter at lokalplanen er offentligt bekendtgjort, beslutte at ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

Midlertidige retsvirkninger

§15.2

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

§16.1

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

17. maj 2021

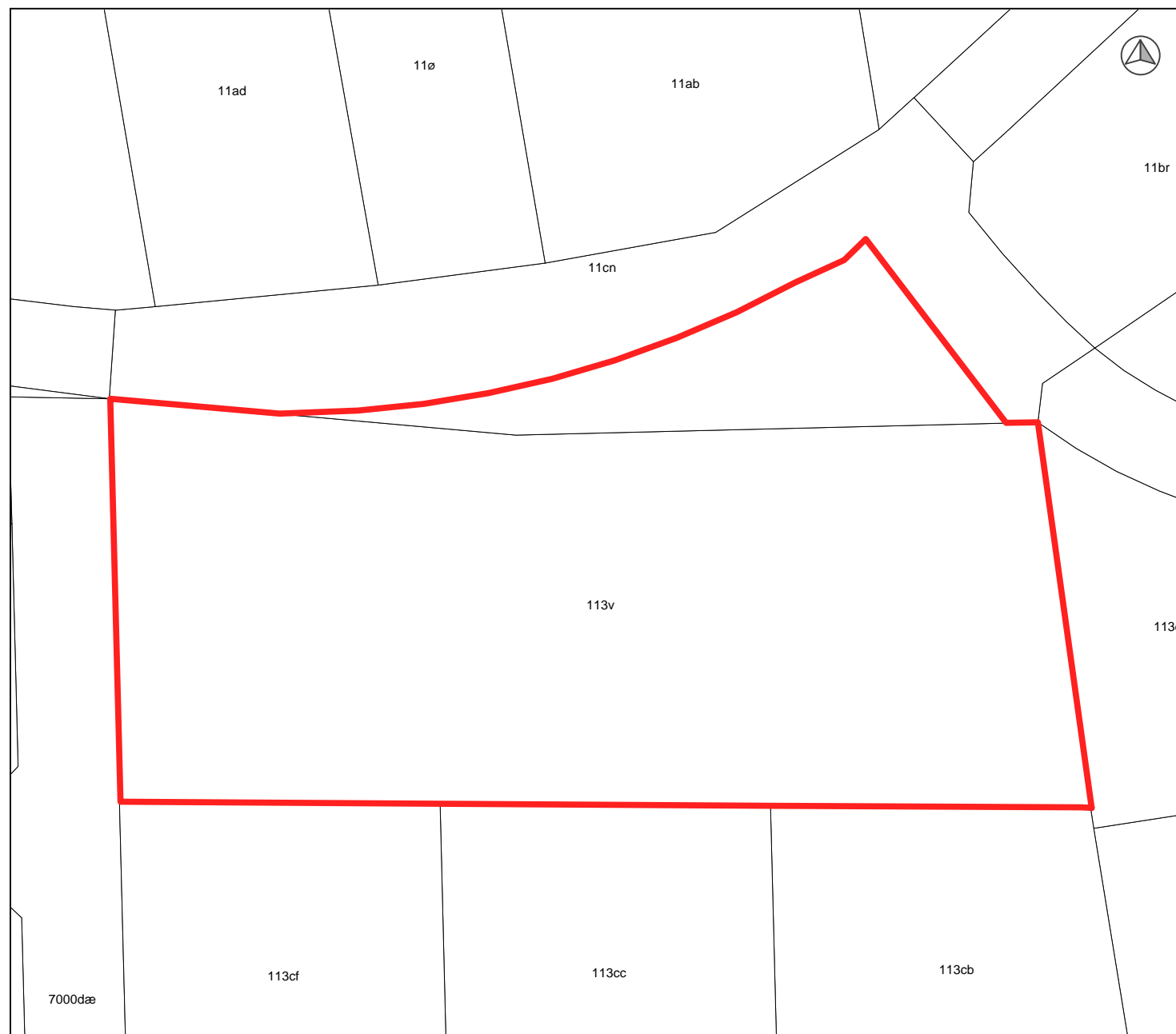
Steen Wrist Ørts	Camilla Nowak Kirkedal
Borgmester	Konstitueret kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

21. maj 2021 - 16. juli 2021

Kortbilag

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

 Lokalplanafgrænsning Matrikelafgrænsning

Fredericia Kommune



0 30 m

KORTBILAG 2 - Luftfoto



SIGNATURFORKLARING

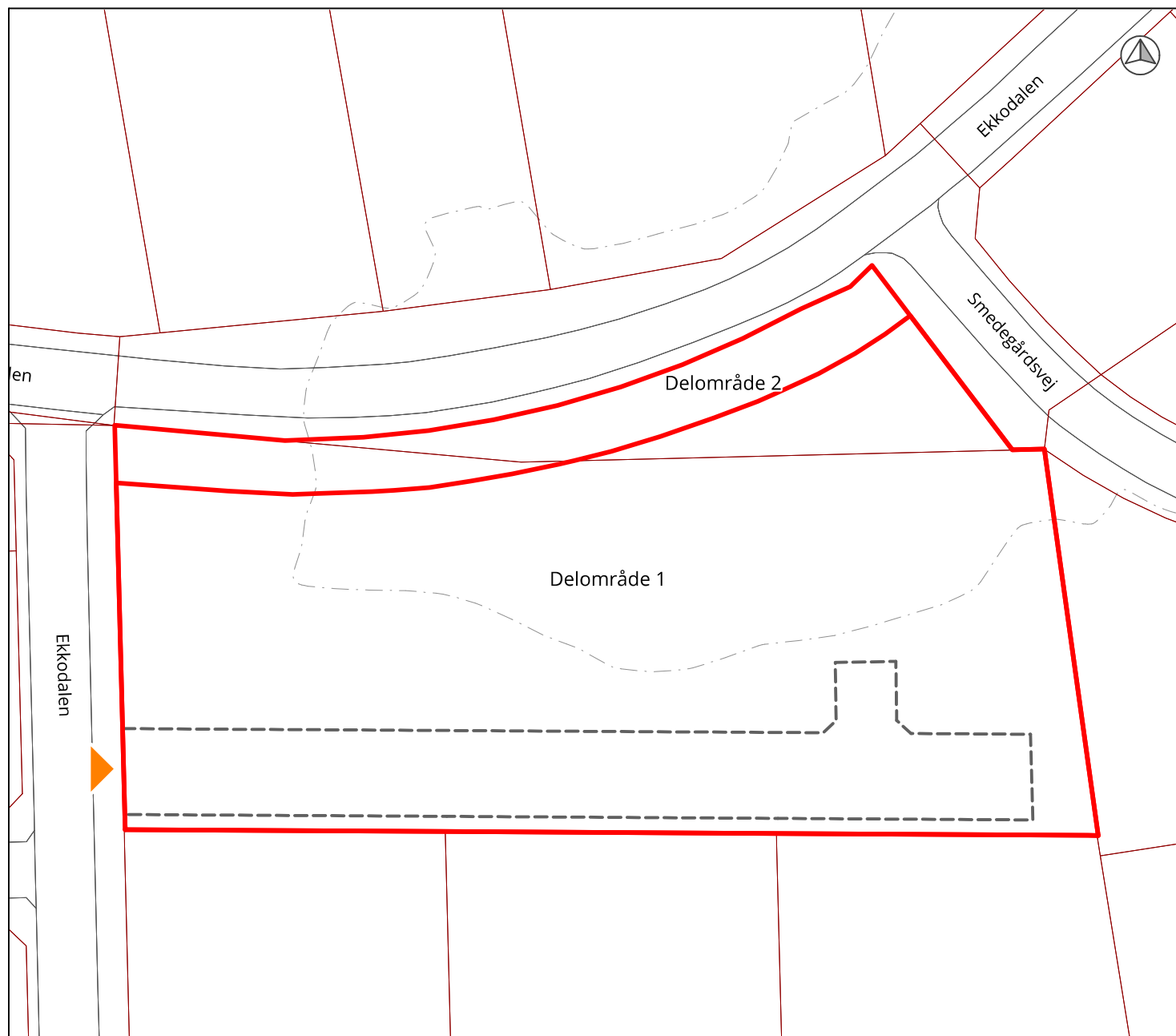


Lokalplanafgrænsning

Fredericia Kommune



KORTBILAG 3 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområder
-  Matrikelafgrænsning
-  Vejdlæg
-  Vejadgang

Fredericia Kommune



0 30 m