

Lokalplan 391

Boliger ved Egeskov Syd

Indhold

Redegørelse	6
Hvad er en lokalplan?	6
Lokalplanens formål og baggrund	6
Formål	6
Baggrund	7
Lokalplanområdet og dets omgivelser	7
Området	7
Landsbyen Egeskov	8
Mobilitet	8
Landskabet	8
Zoneforhold	10
Lokalplanens hovedtræk	10
Anvendelse og disponering af området	10
Trafikale forhold - veje, stier og parkering	11
Vejne	11
Stier	11
Bilparkering	12
Udstykning	12
Bebyggelse og anlæg	12
Omfang	13
Ydre fremtræden	13
Støjvold	14
Støjvoldens omfang og karakter	14
Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning	16
Træer og anden beplantning	16
Terrænregulering	17

Grundejerforening.....	17
Anden planlægning	17
Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune	17
Generelle rammer	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Lokalplaner og byplanvedtægter	18
Andre kommunale planer og strategier	18
Særlige udfordringer og fokusområder I Egeskov Syd.....	19
Strategisk Energiplan	19
Bosætningsstrategi	19
Kystnærhedszonen	19
Habitatdirektivet	19
Trafikstøj.....	20
Virksomhedsstøj.....	21
Luft og lugt.....	21
Vandforsyning	22
Varmeforsyning.....	22
Klimatilpasning.....	22
Spildevand	22
Tag- og overfladevand	23
Renovation/affald.....	23
Anden lovgivning	23
Trafik	23
Arkæologiske forhold	24
Jordforurening.....	24
Servitutter.....	24
Ekspropriation.....	24
Miljøvurdering.....	25
Planer og programmer	25
Lokalplanbestemmelser	26
§ 1 Formål.....	26
§1.1	26
§ 2 Område og zonestatus.....	26

§2.1	26
Zoneforhold	27
§2.2	27
§ 3 Anvendelse	27
§3.1	27
§ 4 Udstykning.....	28
§4.1 Udstykning.....	28
§5.1 Vejtilslutning	28
§5.2 Udlæg af veje	28
§5.3 Anlæg af veje	29
§5.4 Overkørslers bredde.....	29
§5.5 Vendeplads	29
§5.6 Servicevej.....	29
§5.7 Udlæg af stier	29
§5.8 Anlæg - bredde og belægningstype.....	30
§5.9 Stiers status	30
§5.10 Regnvandshåndtering i vejdlægget.....	30
§5.11 Omfang af bilparkering	31
§5.12 Belægning på fælles parkeringsarealer	31
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	31
§6.1 Jordkabler	31
§6.2 Kollektiv kloak- og vandforsyning	32
§6.3 Regnvandsbassin	32
§6.4 Overfladevand opsamling og genbrug.....	32
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	32
Omfang.....	33
§7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund	33
Placering.....	33
§7.2 Byggefelt	33
Højde	33
§7.3 Bebyggelsens højde	33
§7.4 Støjvoldens højde.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	33
§8.1 Facaders materialer	33
§ 8.2 Mindre facadedele	34
§ 8.3 Forskydninger i facader	34
§ 8.4 Vinduer, døre og indgangspartier.....	35
§8.5 Reflekerende materialer	35
§8.6 Integration af tekniske anlæg	35
§8.7 Tagform og hældning	35
§8.8 Tagbeklædning.....	35
§8.9 Refleksion	36
§8.10 Tekniske anlæg på tag.....	36
§8.11.....	36
§8.12.....	36
§8.13.....	36
§ 9 Ubebyggede arealer	36
§9.1 Opbevaring af specifikke køretøjer på fælles friarealer	36
§9.2 Opholdsareal.....	37
§9.3 Træer.....	37
§9.4 Eksisterende beplantningsbælter.....	37
§9.5 Blændingsgener fra fælles parkeringsarealer	38
§9.6 Uønskede plantearter.....	38
§9.7 Hegn.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
§9.8 Støjvold	38
§9.9 – Beplantningsprincipper for støjvold.....	39
§ 10 Terrænregulering.....	39
§10.1.....	39
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.....	39
§11.1.....	39
§ 12 Servitutter.....	40
§12.1.....	40
§ 13 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt.....	41
§13.1.....	41

§ 14 Grundejerforening41

 §14.141

 §14.241

 §14.341

 §14.441

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger42

 §15.142

 §15.2 Midlertidige retsvirkninger43

Kortbilag44

Redegørelse

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelses 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

Formål

Formålet med Lokalplan 391 er at muliggøre tæt-lav boliger i et område, der i dag er bar

mark. Boligerne skal opføres som en naturlig forlængelse af landsbyens struktur og med hensyntagen til eksisterende boliger i Egeskov.

Lokalplanen har til hensigt, at ny bebyggelse opføres med arkitektonisk kvalitet og mulighed for variation.

Derudover skal lokalplanen sikre, at lokalplanområdet forsynes med grønne fælles og private opholdsarealer med mulighed for leg, ophold og rekreation. Ligeledes skal der etableres stiforbindelser på tværs af området, der sikrer passage for bløde trafikanter.

Slutteligt har lokalplanen til formål, at boliger sikres mod virksomhedsstøj. Derfor stilles der krav om opførelsen af en støjvold, som afskærmer boligområdet for virksomhedsstøj. Lokalplanen sikrer, at støjvolden indarbejdes landskabeligt i området og fremstår som en integreret del af det omgivende landskab gennem beplantning med urter, buske og træer.

Baggrund

En privat udvikler har anmodet om at få udarbejdet en lokalplan, der muliggør opførelsen af tæt-lav boliger (rækkehuse) syd for Egeskov Bygade. Arealet er udlagt til boligformål i Kommuneplan Fredericia 2021-2033. Projektet har et omfang, der kræver en lokalplan.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Området

Lokalplanområdet er ca. 3,7 hektar og udgør en del af mat. nr. 12ba, Egeskov, Fredericia Jorder. Området ligger syd for landsbyen Egeskov og afgrænses mod vest og øst af levende hegn.

Vest for lokalplanområdet ligger en firlænget gård fra 1928, der er registreret som bevaringsværdigt byggeri med bevaringsværdi 3. Der er på gården registreret entreprenørvirksomhed og deraf maskinkørsel.

Mod syd grænser området op til det åbne land, der hovedsageligt består af landbrugsarealer. Ca. 800 m mod syd ligger raffinaderiet Crossbridge Energy og brintfabrikken Everfuel.



Billede 1 - Foto af lokalplanområdet. Ophavsret SDFI.

Landsbyen Egeskov

Lokalt indgår landsbyen Egeskov i en større sammenhæng med landsbyerne Bøgeskov, Trelde og Østerby. I landsbyen Egeskov er der i 2022 registreret 641 indbyggere (*kilde: DST, Statistikbanken, BY1*).

Lokalplanområdet grænser op til et eksisterende parcelhuskvarter. Bebyggelsens karakter varierer i udtryk gennem farver, materialer og udformning. Villakvarteret afgrænses af Egeskovvej og Egeskov Bygade, som fører op til byens samlingspunkt med forsamlingshus og indkøb. Desuden er der kort afstand til Egeskov Kirke og til Bøgeskov med daginstitution og folkeskole.

Mobilitet

Egeskov Bygade er sammen med Egeskovvej de trafikale hovedårer gennem Egeskov. Egeskovvej er desuden forsynet med cykelsti. Området betjenes af kollektiv trafik gennem flere direkte busforbindelser til henholdsvis folkeskolen i Bøgeskov, Fredericia Banegård og Vejle Station. Motortrafikvejen, som forbinder Fredericia med Vejle, ligger ca. 300 m mod øst.

Landskabet

Lokalplanområdet, som i dag anvendes som landbrugsjord, ligger på et let skrånende terræn, der stiger 5 m mod syd og derfor afgrænser udsynet mod det åbne land. I matrikelskel mod både øst og vest, er der beplantningshegn, hvilket også her afgrænser udsynet.

Trods den korte afstand til raffinaderiet 1 km syd for området, skærmer landskabet for udsynet til dette. I horisonten, set fra Egeskov Bygade, anes kun den højeste skorsten fra raffinaderiet.

Landskabet omkring Egeskov By rummer mange naturværdier, særligt nordvest for byen, hvor naturstier forbinder byen med Rands Fjord. Landskabet nordvest og nordøst for Egeskov er præget af kuperet terræn, hvilket til sammenligning får lokalplanområdet til at fremstå relativt fladt.



Lokalplanområdet set fra Egeskov Bygade mod syd.



Egeskov Bygade nord for lokalplanområdet.

Zoneforhold

I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanens hovedtræk

Anvendelse og disponering af området

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder.

Delområde I må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse såsom rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lignende. Desuden er det et krav, at boliger skal være helårsboliger. Ny bebyggelse planlægges opført i stangformationer med to til maksimalt fem boliger. Området trafikbetjenes ad én overkørsel fra Egeskov Bygade, hvorfra boligvejene udgår. Boligerne får

indgang fra området boligveje, hvorfra der også etableres mindst én parkeringsplads ved hver bolig.

Inden for delområde I er det muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne, og det ikke bryder områdets karakter af boligområde samt ikke kræver parkering udover områdets fastsatte parkeringsnorm.

Delområde II udlægges til teknisk område, hvor der skal opføres en støjvold.

Delområde III udlægges til teknisk område, hvor der kun må opføres anlæg til vandhåndtering.

Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Veje

Bebyggelsen, der muliggøres med lokalplanen, forventes at tilføre området trafik tilsvarende ca. 50 husstande.

Overkørslen fra Egeskov Bygade anlægges som en ny stamvej med fortovej og skal betjene lokalplanområdet, i princippet som på kortbilag 4. Placeringen af vejadgangen er vurderet til at være den mest hensigtsmæssige placering i forhold til udsyn og trafiksikkerhed langs Egeskov Bygade.

Området forsynes med interne boligveje, hvor der etableres vendepladser til større køretøjer på op til 12 m såsom redningskøretøjer og lastbiler.

Stamvejen mod Egeskov Bygade anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 m, og boligvejene internt i området anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 m.

Regnvandsbassinet skal forsynes med en vejadgang inden for delområde III.

Alle veje inden for lokalplanområdet skal anlægges med kørefast belægning som eksempelvis asfalt. Vejadgangen til regnvandsbassinet skal anlægges med en grønnere permeabel belægning som eksempelvis græsarmering.

Byggefelter langs Egeskov Bygade, er placeret således, at lokalplanen ikke er til hinder for en eventuel fremtidig udbygning af Egeskov Bygade med eksempelvis dobbeltrettet cykelsti og buslomme.

Stier

Lokalplanen sikrer, at området skal forsynes med rekreative stier og én hovedsti, der anlægges centralt gennem området. Hovedstien skal visuelt bidrage med, at den ny

bebyggelse åbner sig op mod den eksisterende bebyggelse i Egeskov. Stierne bidrager til at der skabes lokale sammenhænge i området, på tværs af boligerne og vil derfor fungere som genvejspassager for bløde trafikanter.

For at bevare et grønt udtryk, må hverken hovedstier eller rekreative stier anlægges med asfalt.

Hovedstier skal anlægges med fast belægning værende f.eks. belægningssten eller tegfliser, der tillader kørsel med kørestole, barnevogne og lignende.

Rekreative stier anlægges smallere end hovedstien og med fast eller trampet belægning, der tillader kørsel med kørestole, barnevogne og lignende.

Bilparkering

Lokalplanen sikrer, at der er tilstrækkelig bilparkering til områdets beboere, samtidig med at området bevarer sin grønne karakter. Det sikres ved, at der som minimum skal etableres 1,5 p-plads pr. bolig. Heraf kan 1 p-plads etableres ved den enkelte bolig, mens resten af områdets p-pladser skal etableres som fælles parkering. Den grønne karakter fastholdes ved, at fælles parkeringsarealer etableres som græsarmring eller tilsvarende.

For at sikre, at alle har mulighed for at parkere på områdets fælles parkeringsarealer, skal der etableres handicapparkeringspladser til henholdsvis almindelige biler og kassebiler. Antal, størrelse og udformning fastsættes i byggetilladelsen.

Udstykning

Ved udstykning skal de enkelte boliggrunde være minimum 400 m². For at opnå en bedre disponering af områdets areal, må der til grundenes størrelse inden for delområde I medregnes en del af områdets fælles opholdsareal.

Parkeringspladser indeholdt i p-normen samt andele af fællesarealer må medregnes i grundstørrelserne.

Bebyggelse og anlæg

Tæt-lav bebyggelse

Lokalplanen fastlægger at boliger skal opføres som tæt-lav, dvs. rækkehuse, kædehuse, klyngehuse, dobbelthuse eller en variation af disse.

Begrebet tæt-lav bebyggelse er ikke entydigt defineret, hverken i bygge- eller planlovgivningen. I Fredericia Kommune forstås generelt følgende ved tæt-lav boligbebyggelse:

Boliger, som er helt eller delvis sammenbygget med en eller flere bygninger af tilsvarende art. Dvs. kædehuse, rækkehuse og lignende med lodret lejlighedsskel. Bygningerne kan være i en eller to etager, men kan ikke være med vandret lejlighedsskel. Bebyggelsen skal være sammenbygget ved boligen. Det kan dog tillades, at bebyggelsen sammenbygges ved garagen/carporten, hvis denne er integreret i boligbebyggelsen (dvs. ikke blot sammenbygget med boligen). Hver boligenhed med tilhørende grundareal skal kunne udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang jf. byggelovens § 10a.

Omfang

Lokalplanen muliggør opførelse af ca. 50 tæt-lav boliger i én etage, med tilhørende gode opholdsarealer.

For at området kan virke appellerende til et bredt snit af beboere, er det hensigten, at boligerne og de private haver skal variere i størrelse, som kan opfylde forskellige behov. Ligeledes skal området forsynes med grønne fælles opholdsarealer, hvor beboerne kan mødes. Bebyggelsens struktur er fastlagt med henblik på både at opnå en støjdæmpende effekt i forhold til støjafskærmning for virksomhedsstøj men også af hensyn til dagslysorientering, da private opholdsarealer hovedsageligt er sydvendte.

For at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes ved boligerne, er det et krav i lokalplanen, at boliger maksimalt kan opføres i én etage.

Ydre fremtræden

For at sikre kvalitet og helhed i bebyggelsen, indeholder lokalplanen en række bestemmelser om materialer og udformning af bebyggelsen.

Området skal have en fælles arkitektonisk identitet, som kan understøtte samhørighed og fællesskab, men uden at området opleves monotont og ensformigt. Der skal derfor skabes variationer inden for et overordnet arkitektonisk tema, f.eks. ved tag og facadefremspring og mulighed for flere kombinationer af farver og materialer.

For at undgå lange facadeforløb stiller lokalplanen krav om, at der maksimalt må sammenbygges fem boliger. Dette sikrer desuden, at beboere kan komme på tværs gennem området ad rekreative stiforbindelser mellem boligerne.

Bebyggelsen i området skal have en høj arkitektonisk kvalitet og harmonere med de omkringliggende områders karakter. Derfor skal nye boliger opføres med facader i enten tegl, puds eller træ eller en kombination af disse. Boliger skal opføres med saddetag eller tag med ensidig taghældning. Til tagbeklædning må anvendes tegl- og betontagsten, skiffer, træ eller tagpap. Derudover må etableres levende grønne tage såsom sedum eller græstage.

Støjvold

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra industrivirksomheden Cross Bridge Energy i en sådan grad, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj i boligområder overskrides. Derfor stiller lokalplanen krav om, at der opføres en støjdæmpende jordvold sydvest for boligerne, således at grænseværdierne for virksomhedstøj overholdes på udendørs opholdsarealer og ved boliger.

Støjvoldens omfang og karakter

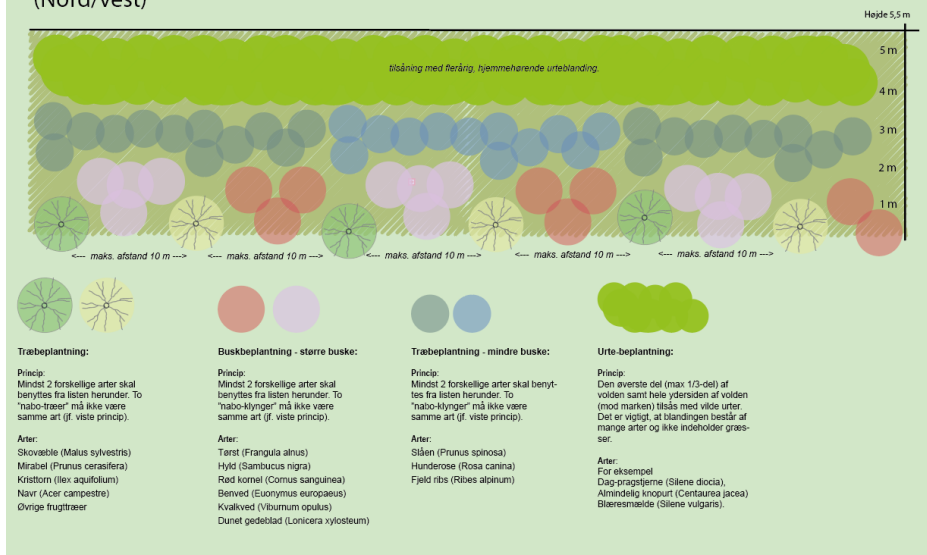
Støjvolden bliver opført i varierende ryghøjde fra ca. 4 m og op til maksimalt 5,5 m. Det vil sige maksimal kote 31,50 DVR 90. Visuelt vil støjvolden ikke være markant som landskabselement fra Egeskov Bygade, da landskabet stiger mod syd, og en del af støjvoldens højde derfor vil indgå i landskabets naturlige hældning, og ny bebyggelse vil afskærme for det meste af indkigget til støjvolden.

Støjvolden skal kunne afvandes inden for det afsatte arealudlæg, således at overfladevand hverken bliver ledt mod nabomatrikler eller boliger. Hvor støjvolden opnår sin maksimalhøjde på 5,5 m, fastlægges lokalplanen et arealudlæg til støjvolden på minimum 23,5 m bredde, som sikrer minimum 1 m til afvanding.

Det er et krav at støjvolden bearbejdes således, at den både tilpasses det omgivende landskabs grønne karakter og i mindre grad inden for lokalplanområdet fremstår som et teknisk anlæg. Derfor skal støjvolden beplantes med træer og buske, så den fremstår levende og grøn. Bemærk at beplantningen af støjvolden adskiller sig fra beplantning af opholdsarealer.

Beplantning af støjvold skal ske med udgangspunkt i 'kortbilag 5 - principper for beplantning af støjvold'. Det betyder at arter, som fx eg og bøg ikke er hensigtsmæssige på volden, selvom de må plantes andre steder indenfor området.

Kortbilag 5 - Beplantningsprincipper for støjvold (Nord/vest)



Billede 2 - Visualisering, der illustrerer hvor minimalt udsynet til støjvolden forventes at være fra Ildtornevej/Egeskov Bygade.

Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

De nye boliger skal have tilstrækkeligt med ubebygget udendørsareal, der skaber rum og luft i bebyggelsen. Desuden skal opholdsarealer anlægges med en kvalitet, der fordrer til ophold og rekreation. Derfor stiller lokalplanen krav om opholdsarealer til områdets beboere, tilsvarende minimum 100% af det samlede etageareal.

For at sikre større sammenhængende opholdsarealer, som kan skabe grobund for fællesskaber og møder, skal minimum 30 % af opholdsarealernes samlede omfang anlægges som fælles opholdsarealer. Det er hensigten, at der her skal kunne opføres legepladser, borde og bænke, der giver mulighed for ophold i både sol og skygge. Dette bidrager til lokalplanens formål om grønne og attraktive opholdsarealer, med mulighed for leg, ophold og rekreation.

Lokalplanen sikrer ligeledes, at områdets opholdsarealer begrønnes og gives et grønt præg. Der skal anvendes egnstypiske sorter til beplantning.

For at området kan bevare sin landskabelige og grønne karakter, skal hegn opføres som levende hegn i form af egnstypiske og hjemmehørende arter. Dog er der i lokalplanen givet mulighed for, at der imellem boligerne kan opføres afskærmende, faste hegn.

Træer og anden beplantning på opholdsarealer

Nye træer på opholdsarealer

For at sikre en varieret beplantning i Egeskov Syd, stilles der med lokalplanen krav om, at der på områdets fælles opholdsarealer plantes mindst 19 nye træer inden for delområde I. Delområde I skal dermed fremstå beplantet med træer. Træer skal plantes med god afstand til veje og bygninger.

Inden for delområde II ved foden af støjvolden, skal der plantes træer og buske med udgangspunkt i kortbilag 5. Beplantningen skal bidrage til den landskabelig bearbejdning af det tekniske anlæg.

Inden for alle planens delområder, må der kun plantes hjemmehørende arter som fx skovæble, mirabel, pil, bøg, eg, navr eller øvrige frugttræer. Dog gælder det for delområde II, at principperne fra beplantningsplan for støjvolden skal følges.

Beplantningsbælte

Lokalplanen fastlægger, at beplantningsbæltet mod øst skal bevares inden for området. Dette er for at bevare kvaliteten, som er indeholdt i den eksisterende beplantning inden for området.

Terrænregulering

Lokalplanen regulerer terrænregulering og fastlægger, at der i udgangspunktet kun må terrænreguleres med +/- 0,5 m inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er delområde II i forbindelse med anlæg af støjvolden og delområde III i forbindelse med anlæg til regnvandshåndtering. Enkelte steder kan det i øvrigt tillades, at der terrænreguleres mere end +/- 0,5 m, hvor det er nødvendigt for klimasikring af boliger, etablering af boligveje, anlæg til regnvand eller etablering af lavninger til håndtering af regnvand fx i forbindelse ved støjvolden.

Terrænregulering skal ske med bløde overgange uden anvendelse af støttemure eller ved terrassering af landskabet. Hvor skråningsanlæg er nødvendige f.eks. ved anlæg af støjvold, må disse ikke gives en stejlere hældning end 1:2.

Overskudsjord fra terrænregulering og byggemodning skal så vidt muligt holdes inden for området, og kan genanvendes f.eks. til anlæg af støjvolden.

Grundejerforening

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 50% af området er udbygget.

Grundejerforeningen skal vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer og fællesfaciliteter.

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

Udstykkede områderne ikke, påhviler vedligeholdelsesforpligtelserne grundejer/udlejer.

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

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal sendes til Fredericia Kommune til orientering.

Anden planlægning

Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune

Lokalplanen er omfattet af rammeområde T.B.3 – Boligområde ved Dalsgård, som udlægger området til boligområde med mulighed for både åben-lav, tæt-lav og etage boligbebyggelse.

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune.

Retningslinjer

6.6 (F) - Retningslinjer for stilleområder

Lokalplanområdet ligger i yderkanten af bufferzonen for stilleområde ved Rands Fjord. I stilleområderne må der ikke placeres nye, større tekniske anlæg som fx motorveje og motortrafikveje, virksomheder, støjende sportsanlæg, jernbaner, el- og telemaster, vindmøller og andre større anlæg. Retningslinjen har ingen betydning ved boligudbygning.

7.4 (T) - Retningslinje for oversvømmelse og erosion

Lokalplanen er omfattet for retningslinjen for oversvømmelse og erosion, da der inden for lokalplanområdet er enkelte mindre blue spots. Lokalplanen forholder sig til håndtering af regnvand indenfor områdets afgrænsning blandt andet gennem muligheden for etablering af regnvandsbassin.

3.2 (T) - Retningslinje for lokalisering af biogasanlæg

Lokalplanområdet ligger inden for retningslinjen for lokalisering af biogasanlæg, som er et interesseområde, der er særligt egnet til fælles biogasanlæg til behandling af husdyrgødning. Da området også er udpeget til boligramme, så vægter boligrammen højere end biogas for det pågældende område.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Andre kommunale planer og strategier

Lokalplanområdet er omfattet af Helhedsplanen for Vejlbysogn 2003, hvoraf det fremgår at ny bebyggelse i Egeskov bør fastholde udsigten fra Egeskov Bygade mod Rands Fjord. Lokalplan 391 muliggør ikke ny bebyggelse, som forhindrer denne udsigt.

I Kommuneplan 2021-2033 er Egeskov udpeget som en udviklingslandsby, hvilket betyder, at området er udpeget til at kunne rumme ny boligbebyggelse. I udviklingslandsbyen skal ny bebyggelse dog opføres med hensyn til det omgivende landskab. Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser om ny bebyggelses omfang og ydre fremtræden samt placeringen og karakteren af en støjvold. Pågældende areal til byudvikling i Egeskov Syd (T.B.3) udgør ca. 6 ha med plads til ca. 50 åben-lav boliger. Nye byudlæg skal passe ind i og understrege landsbyen.

Særlige udfordringer og fokusområder i Egeskov Syd

Af Kommuneplan 2021's beskrivelse af planer og fokusområder for Egeskovs udvikling, fremgår det, at det prioriteres at bevare langstrakte eller særlige kig og sigtelinjer i landskabet. Dette bør der tages hensyn til, når man f.eks. planlægger at placere store mængder overskudsjord eller at opføre høje bygninger. Dette gælder også for arealer udenfor, men i visuel sammenhæng med delområdet. Lokalplanen er i tråd med denne prioritering i det støjvolden placeres i områdets sydligste ende, hvor terrænet har en naturlig stigning og dermed ingen landskabelig kig/sigtelinje.

Strategisk Energiplan

Jævnfør Strategisk Energiplan for Fredericia Kommune er det en målsætning, at flest muligt boliger skal tilsluttes fjernvarme. Derfor er det hensigten at boligerne i området, for så vidt muligt, skal fjernvarmeforsynes.

Bosætningsstrategi

Målet med Fredericia Kommunes bosætningsstrategi er at øge befolkningstilvæksten med 350 borgere årligt. Lokalplanen giver mulighed for at opføre nye boliger til at understøtte ønsket om flere tilflyttere.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen i umiddelbar tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse og er udlagt som boligramme i Kommuneplan 2021-2033. Udpegningen som boligramme er sket i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2009, hvor området blev udlagt som fremtidigt boligområde i kommuneplanen og dermed også udlagt som fremtidig byzone.

Området ligger ca. 1,6 km fra kysten skærmet bag eksisterende bebyggelse og vil derfor ikke kunne påvirke kystlandskabet visuelt.

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. En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted på arealer omkring lokalplanområdet. 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.

Det er Fredericia Kommunes vurdering, at følgende arter potentielt kan forekomme inden for eller i nærheden af projektområdet: Spidssnudet frø, markfirben, stor vandsalamander, odder, brunflagermus, dværgflagermus, langøret flagermus, sydflagermus og vandflagermus.

Flagermus har egnede yngle- eller rastelokaliteter ved skove, særligt ældre træer, og der fourageres ofte ved læhegn, småskove, haver og bygninger, græsarealer, vandflader og vandløb. Lokalplanen omfatter ikke fældning af træer, buske mv., og der vurderes derfor ikke at være risiko for negativ påvirkning af flagermus.

Markfirben, der foretrækker solvendte sandede skrånninger med lav vegetation, træffes på heder, klitter, overdrev og råstofgrave, vej- og jernbaneskrånninger. Der er ikke sådanne sandede skrånninger nær lokalplanområdet.

Stor vandsalamander holder til ved solbeskinnede, rene vandhuller med god plantevækst, helst i eller i nærheden af skov. Arten findes sjældent i vandhuller med fisk, som æder æg og unger og i vandløb. I vinterhalvåret overvintrer de frostfrie steder som f.eks. brønde, kældre mv. Lokalplanen vurderes ikke at have indflydelse på eventuelle vandhuller nær projektområdet.

Spidssnudet frø kan yngle i vidt forskellige vådområder fra små solbeskinnede og lavvandede vandhuller, langs bredden af søer til overskyggede ellesumpe. Frøerne bliver relativt tæt på deres ynglelokaliteter. Lokalplanen vurderes ikke at have indflydelse på eventuelle vandhuller nær projektområdet.

Odderen lever i tilknytning til vådområder. Den findes i stillestående og rindende vand, både salt- og ferskvand. Odderen findes især ved søer og moser med store rørskovsområder. Lokalplanen vurderes ikke at have indflydelse på eventuelle søer, moser eller fjorden.

På baggrund af ovenstående vurderes lokalplanen og den ønskede bebyggelse ikke at yde skadelig virkning på bestanden af Bilag IV-arter eller at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de nævnte arter.

Trafikstøj

I henhold til Planlovens § 15a skal en lokalplan redegøre for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj kan overholdes på facader og opholdsarealer.

Lokalplanområdet grænser op til Egeskov Bygade samt ligger i umiddelbar nærhed af Egeskovvej, Ydre Ringvej samt motortrafikvejen Egeskovvej.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget støjberegninger af trafikstøjen fra ovennævnte veje med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra trafikken. Vurderingen viser, at støjniveaulet ikke overskrider

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, og der er derfor ikke behov for at etablere særlige foranstaltninger til at beskytte lokalplanområdet mod støj fra vejtrafik.

Virksomhedsstøj

I henhold til Planlovens § 15a skal en lokalplan redegøre for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes på facader og opholdsarealer. Lokalplanområdet grænser både op til en entreprenørvirksomhed og ligger i umiddelbar nærhed til brintfabrikken Everfuel. Desuden ligger lokalplanområdet inden for støjdbredelsen fra Crossbridge Energy A/S.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der derfor foretaget støjvurderinger af virksomhedsstøj fra både entreprenørvirksomheden, Everfuel og Crossbridge Energy med henblik på at påvise, i hvilket omfang lokalplanområdet påvirkes af støj fra virksomhederne.

Tidligere beregninger fra 2020 viser, at lokalplanområdet ikke er påvirket af støj fra Everfuel.

Beregningerne for Crossbridge og entreprenørvirksomheden, der er nabo til lokalplanområdet, viser at Miljøstyrelsens grænseværdier for boligområder kan overholdes indenfor delområde I ved hjælp af en støjvold med højder som varierer mellem 4m – 5,5 m over eksisterende terrænniveau. Uden etablering af støjvolden vil en del af udstykningsplanen ikke overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder i boligområder. På grund af virksomhedsstøj, kan hverken areal inden for delområde II eller III betragtes som opholdsarealer.

Luft og lugt

I henhold til Planlovens § 15b skal en lokalplan redegøre for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luft, støv og anden luftforurening kan overholdes.

Emissionsudbredelsen fra den tilgrænsende entreprenørvirksomhed og Crossbridge Energy A/S er blevet vurderet. I den forbindelse har udvikler fået udarbejdet en emissionsrapport omhandlende emissioner fra fyringsanlæg på entreprenørvirksomheden. Beregningerne viser, at immissionskoncentrationsbidraget af kvælstofoxider fra fyringsanlægget ikke overstiger B-værdien for NO₂. Fredericia Kommune har ikke registreret henvendelser fra borgere vedrørende klage over lugtgener fra entreprenørvirksomheden. Endvidere har Fredericia Kommune ikke oplysninger, der godtgør at virksomheden oplagre eller håndterer lugtende stoffer eller produkter på virksomhedens adressen. Med baggrund i beregningerne er det kommunens vurdering at et nyt boligområde ikke vil være udsat for lugt- og luftforurening fra entreprenørvirksomheden.

I forbindelse med luftforurening og lugtemissioner fra Crossbridge Energy A/S er Miljøstyrelsen som miljømyndighed for virksomheden blevet hørt. Miljøstyrelsen har fremsendt oplysninger vedrørende bidrag til lugt- og luftforureningen fra Crossbridge Energy

A/Si til brug ved udarbejdelse af lokalplan for et område syd for Egeskov der ønskes anvendt som boligområde.

Med baggrund i de modtagne oplysninger fra Miljøstyrelsen fremgår det, at de fastsatte B-værdier for emitterede stoffer fra aktiviteter på Crossbridge Energy A/S overholdes. Ved overholdelse af de fastsatte B-værdier for de emitterede stoffer vil emissioner af disse stoffer ikke udgøre sundhedsmæssig risiko i det pågældende område. Miljøstyrelsen oplyser endvidere, at der ikke er registreret nogle verificerede lugtklager til dato i 2022 fra Egeskov Bygade. Der er udelukkende registreret verificerede lugtklager syd og sydøst for Raffinaderiet.

Det er Fredericia Kommunes vurdering på baggrund af foreliggende oplysninger, at lokalplanområdet ikke er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening.

Vandforsyning

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet planlægges for kollektiv varmforsyning med forventning om tilslutning til bestående fjernvarmesystem ved TREFOR Varme, der forsyner den øvrige del af Egeskov med fjernvarme. Etablering af forsyningsystem til lokalplanområdet forudsætter, at der udarbejdes og godkendes projektforslag for fjernvarmforsyning i henhold til varmforsyningsloven.

Klimatilpasning

I lokalplanen er der arbejdet med klimatilpasning inden for følgende tiltag:

Der er arbejdet med bebyggelsens placering i forbindelse til områdets højdekurver og naturlige fald.

Der er arbejdet med omfanget af befæstede arealer og arealudlæg til grønne områder.

Der er ligeledes arbejdet med muligheder for klimatilpasningstiltag i form af fx grønne tage, nye træer, levende hegn, beplantning af fællesarealer og støjvold. Desuden stiller lokalplanen krav om at fælles parkeringsarealer udformes med græsarmering, som tillader nedsivning.

Spildevand

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

Tag- og overfladevand

Med lokalplanen reserveres der areal til etablering af regnvandsbassin inden for delområde III. 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.

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 35%, som angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal der, inden for den enkelte matrikel, etableres anlæg til forsinkelse eller tilbageholdelse af tag- og overfladevand for det areal, som overstiger befæstelsesgraden.

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

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger kan eksempelvis være etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation), regnvandsbed, faskiner mv.

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

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 udvikleren forud for igangsætning af anlægsarbejder anmode Vejle Museum om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

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

Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens §§ 26 og 27.

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

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. For planer, som fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i gældende planer, skal der kun udarbejdes en miljørapport, hvis de antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at afgøre om planen 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 lokalplanen kun angiver mindre ændringer i gældende planer og fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 391 - Egeskov Syd, boliger

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

§ 1 Formål

§1.1

Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav boligformål,

at sikre at ny bebyggelse opføres med variation gennem bestemmelser om placering, materialer, udformning og udseende,

at sikre grønne og attraktive private og fælles opholdsarealer med mulighed for leg, ophold og rekreation,

at sikre rekreative stiforbindelser for bløde trafikanter, på tværs af området,

at fastlægge placeringen og karakteren for en støjvold, der skal sikre mod virksomhedsstøj.

§ 2 Område og zonestatus

Afgrænsning

§2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter en del af matr.nr. 12ba Egeskov, Fredericia Jorder.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 31. maj 2023 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

Zoneforhold

§2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanområdet overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Anvendelse

§3.1

Delområde I

Delområde I må kun anvendes til tæt-lav boligformål i form af række-, kæde-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter.

Boliger skal være helårsboliger.

Det vil være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv i miljøklasse 1-2, f.eks. liberale erhverv og serviceerhverv til områdets daglige forsyning. Men kun hvis det ikke er til gene for omgivelserne, og det ikke bryder områdets karakter af boligområde

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 II

Delområde II fastlægges til teknisk område. Inden for området må der kun opføres en jordvold til afskærmning for støj samt anlæg til afvanding af jordvolden.

Delområde III

Delområde III fastlægges til teknisk område. Området må kun anvendes til anlæg til håndtering af overfladevand.

§ 4 Udstykning

§4.1 Udstykning

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

Til grundens størrelse kan medregnes ideelle andele af fælles fri- og opholdsarealer inden for delområde 1.

Ligeledes må fælles parkeringsarealer, som er indeholdt i parkeringsnormen, medregnes ved beregning af grundstørrelser. Vejudlæg må ikke medregnes.

Note

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

§ 5 – Vej, sti og parkering

§5.1 Vejtilslutning

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en tilslutning til Egeskov Bygade, i princippet som vist på kortbilag 4.

Note

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

Jf. Færdselsloven §100 skal vejprojekt, evt. inkl. belysningsprojekt, godkendes af Fredericia Kommune, som er vejmyndighed, og Sydøstjyllands Politi. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes bygge- og eller udstykningstilladelse.

§5.2 Udlæg af veje

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

Stamvej A-B: minimum 11 m bred.

Boligveje ved tæt-lav bebyggelse: minimum 8,5 m brede.

§5.3 Anlæg af veje

Stamveje skal anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 m.

Boligveje skal anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 m.

Vejen skal udformes til en maksimal hastighed på 30 km/t.

Der skal etableres fortov på østsiden af stamvej A-B i en bredde på minimum 1,8 m.

Fortove skal have fast belægning såsom beton, natursten, tegl eller lignende.

Såfremt fortov anlægges i umiddelbar tilknytning til kørebanen, skal der etableres en fysisk adskillelse eksempelvis i form af kantstensopspring eller rabat.

Note:

Der må desuden etableres fortov langs boligveje i området.

§5.4 Overkørslers bredde

Til hver bolig skal der anlægges maksimalt én overkørsel fra boligveje i en bredde af maksimalt 3,0 m.

§5.5 Vendeplads

Inden for lokalplanområdet skal der sikres vendemulighed for lastvogne på minimum 12,0 m.

§5.6 Servicevej

Inden for delområde III, skal der etableres adgangsvej til betjening af regnvandsbassin i en bredde på minimum 3,0 m.

Servicevejen skal anlægges i græsarmring.

Stier

§5.7 Udlæg af stier

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

Hovedsti	minimum 2,5 m bred
Rekreativ sti	minimum 2,0 m bred

§5.8 Anlæg - bredde og belægningstype

Stier skal anlægges med bredder som angivet nedenfor.

Hovedsti minimum 2,2 m bred.

Rekreativ sti minimum 1,5 m bred.

Hovedstien skal anlægges med:

Fast belægning som belægningssten eller teglfliser.

Fast eller trampet belægningstype eksempelvis som stenmel eller grus, der tillader kørsel med kørestole, barnevogne og lignende.

Eller som en blanding af ovennævnte.

Rekreative stier skal anlægges med:

Fast eller trampet belægningstype, eksempelvis som stenmel eller grus, der muliggør kørsel med kørestole, barnevogne og lignende. Rekreative stiers kanter må anlægges med belægningssten eller teglfliser.

Hverken hovedsti eller rekreative stier må anlægges med nogen form for asfalt.

§5.9 Vej og stiers status

Stamvej A-B og boligveje skal alle udlægges som privat fællesvej i forhold til ejerstatus.

Hovedsti og rekreative stier skal alle udlægges som privat fællessti i forhold til ejerstatus.

Note: Bestemmelsen er til for hvis området udstykkes.

§5.10 Regnvandshåndtering i vejudlægget

Inden for boligveje og stamvej A-B må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandrender, regnbede, og lignende.

Note:

Regnbede kan indarbejdes som en del af vejprojektet og må etableres indenfor vejudlægget, for at opnå en hastighedsdæmpende funktion.

Parkering

§5.11 Omfang af bilparkering

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

1½ p-plads pr. tæt-lav bolig. Der skal etableres én parkeringsplads ved boligen. Øvrige parkeringspladser skal etableres som fællesparkering fordelt inden for lokalplanområdet.

Herudover skal der etableres parkeringspladser til handicapegnede køretøjer såsom personbiler, kassevogne og minibusser. Antal, størrelse og udformning af disse fastsættes i byggetilladelsen.

Note

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

§5.12 Belægning på fælles parkeringsarealer

Fælles parkeringspladser skal anlægges med græsarmeringssten.

Note

Det er hensigten, at området skal bevare sin grønne karakter af hensyn til tilpasningen til landsbyen og det omkringliggende landskab.

§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

§6.1 Jordkabler

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

§6.2 Kollektiv kloak- og vandforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv kloak- og vandforsyning.

§6.3 Regnvandsbassin

Af hensyn til at sikre området mod oversvømmelse, eksempelvis ved kraftige regnhændelser, skal overfladevand fra veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes ved etablering af fælles anlæg eller bassiner til forsinkelse.

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

Regnvandsbassin skal placeres inden for delområde III (kortbilag 4).

Note

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

§6.4 Overfladevand opsamling og genbrug

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

Note

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger kan eksempelvis være etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation), regnvandsbed, faskiner med videre.

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

§7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 %. Grundens andel i fælles friarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Placering

§7.2 Byggefelt

Nye boliger skal placeres inden for byggefeltene i delområde I (kortbilag 4).

Til hver bolig må der opføres i alt maksimalt 20 m² til sekundær bebyggelse såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure og overdækninger.

Sekundær bebyggelse til områdets tekniske forsyning, affaldshåndtering og lignende må placeres udenfor byggefeltene og på områdets fælles opholdsarealer.

Højde

§7.3 Bebyggelsens højde

Boliger må maksimalt opføres i én etage.

Sekundære bygninger såsom carporte, garager, cykelskure, affaldsskure og overdækninger, må opføres i en højde på maksimalt 2,5 m.

§7.4

På de fælles opholdsarealer må der kun opføres bebyggelse og anlæg, der understøtter områdets anvendelse til fælles leg, rekreation og ophold.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1 Facaders materialer

Facader på boligbebyggelse skal opføres i blank mur, pudset overflader, træ eller en kombination af disse.

Blank mur og glatpuds skal være i farverne mørk eller lys sand, engelsk rød, falurød, sort eller en kombination af disse.

Træ skal være ubehandlet eller olieret.

Sekundære bygninger såsom carporte, garager, cykelskure, miljøstationer og overdækninger, skal udføres i træ, tegl, fibercement eller glas.

§ 8.2 Mindre facadedele

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer end angivet under § 8.1, såsom metal, stenkompisitmateriale og glas. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af den enkelte boligfacades areal.

§ 8.3 Forskydninger i facader

Der må sammenbygges op til fem boliger.

Hvor sammenbyggede boliger udføres med jævne facader, uden karnapper, sammenbyggede carporte eller lign. facade fremspring, skal der laves forskydninger i facaderne og/eller tagfladerne mellem de enkelte boliger. Der skal ske forskydninger i en hyppighed af minimum:

- 1 forskydning ved fire sammenbyggede boliger

Forskydninger i facader skal være min. 1 m. Forskydninger i tagflader skal være min. 0,2 m.



Figur 1- princip for forskydning

Forskydninger i facader skal være minimum 1 m. Forskydninger i tagflader skal være minimum. 0,2 m.

§ 8.4 Vinduer, døre og indgangspartier

Vinduesrammer, døre, dørkarme og indgangspartier skal være i træ, aluminium eller en kombination af disse.

§8.5 Reflekterende materialer

Til facadebeklædning må ikke benyttes spejlglas og lignende reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

§8.6 Integration af tekniske anlæg

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

§8.7 Tagform og hældning

Minimum 50 % af områdets tage skal udføres som saddeltag på minimum 10 grader.

Sekundære bygninger, såsom garager, cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lignende må opføres med en anden taghældning og tagbeklædning end boligerne.

§8.8 Tagbeklædning

Til tagbeklædning må kun anvendes:

Skiffer, tegl eller beton, i sorte, brune eller røde nuancer, samt tagpap eller træspån.

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

Mindre tagpartier som eksempelvis kviste, rytterlys eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompisitmateriale og glas. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end $\frac{1}{4}$ af den samlede tagflades areal.

Sekundære bygninger, såsom garager, cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lignende må opføres med en anden tagbeklædning end boligerne.

Note:

Grønne tage bidrager til at nedbringe befæstelsesgraden for området. Grønne tage kan anvendes som supplement til permeable belægninger, LAR-elementer og regnvandsbassiner.

§8.9 Refleksion

Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med en refleksionsværdi på over 10.

§8.10 Tekniske anlæg på tag

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på tage skal indgå i bebyggelsens arkitektur eller afskærmes, så de ikke er synlige fra områdets boligveje, fælles opholdsarealer og rekreative stier.

Energiproducerende anlæg

§8.11

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

§8.12

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.

§8.13

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

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1 Opbevaring af specifikke køretøjer på fælles friarealer

Opstilling og opbevaring af køretøjer, herunder trailere, containere, lystfartøjer, både mv. samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på fælles parkerings- og friarealer.

§9.2 Opholdsareal

Lokalplanområdets opholdsarealer skal minimum svare til 100 % af bruttoetagearealet til boliger.

Der skal anlægges sammenhængende og centralt beliggende fælles opholdsarealer til brug for lokalplanområdets beboere, som omfangsmæssigt i alt skal svare til minimum 30% af lokalplanområdets samlede opholdsarealer. Fælles opholdsarealer skal anlægges med mulighed for leg, ophold og rekreation.

Hvert sammenhængende, fælles opholdsareal skal være minimum 350 m² stort og skal forsynes med adgangsgivende stier.

Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje og stier, skal tilsås med græs og fremstå beplantede med buske, træer og urter samt naturlig/selvsået beplantning.

Opholdsarealer skal placeres, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj, kan overholdes.

Note

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

§9.3 Træer

Inden for delområde I skal de sammenhængende, fælles opholdsarealer fremstå beplantede med i alt minimum 19 træer i varierende størrelse og udtryk. Heraf skal minimum en tredjedel være træer, der i udvokset stand bliver minimum 10 m høje. Træer kan plantes fritstående og i grupper.

Inden for delområde II skal støjvolden fremstå beplantet efter principperne i § 9.10.

§9.4 Eksisterende beplantningsbælter

Eksisterende beplantningsbælter inden for området skal bevares, jf. kortbilag 3.

§9. Hegn

Hegn i skel, samt mod veje, stier og fællesarealer 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.

Der må opsættes faste hegn, som stakit, plankeværk og lignende i skel mellem sammenbyggede boliger vinkelret på boligen i en længde på op til max. 3 m fra facaden.

Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes minimum 0,50 m inde på egen grund.

§9.5 Blændingsgener fra fælles parkeringsarealer

Fælles parkeringsarealer skal afskærmes med beplantning, således at eventuelle blændingsgener mod omkringliggende arealer og bebyggelse minimeres.

§9.6 Uønskede plantearter

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

Note

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

§9.8 Støjvold

Der skal inden for delområde II udlægges areal til støjvold i en bredde på minimum 23,5 m hvor volden er 5,5 m høj, som angivet på kortbilag 4. Støjvolden skal kunne afvandes inden for udlægget og placeres inden for udlægget.

Støjvolden skal etableres som beplantet jordvold i en højde på maksimalt 5,5 m dvs. kote 31,5 DVR90 og opføres med en maksimal hældning på 1:2.

Støjvolden skal sikre overholdelse af Miljøstyrelsens grænseværdier for virksomhedsstøj på facader og udendørs opholdsarealer.

Der skal sikres afvanding af støjvolden fra begge sider.

§9.9 – Beplantningsprincipper for støjvold

Støjvolden skal beplantes med arter i princippet som på Kortbilag 5 - Beplantningsprincipper for støjvold, således at volden, set fra lokalplanens bebyggelse, i mindre grad syner af teknisk anlæg.

Voldens nordlige side (mod boligerne) skal fremstå beplantet med træer, klynger af større og mindre buske samt hjemmehørende urteblanding eller lignende.

Voldens sydlige side skal volden fremstå beplantet med urteblanding bestående af hjemmehørende arter. Selvsåede buske og mindre træer, der med tiden vil sprede sig til denne side, skal i videst muligt omfang bevares.

Urteblandingen skal bestå af mindst tre forskellige arter og må ikke indeholde græsser.

§ 10 Terrænregulering

§10.1

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m. Undtaget herfra er dog regulering af eventuel terrænforskel i forhold til tilstødende veje. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:4. Terrænregulering skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure med videre.

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

§10.2

Der må foretages terrænregulering på mere end +/-0,5 m hvis reguleringen er nødvendig til opførelse af støjvold, anlæg af regnvandsbassiner eller etablering af lavninger til håndtering af regnvand.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

§11.1

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

Veje og stier inden for området er anlagt. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.

Anlæg til håndtering af tag- og overfladevand er etableret.

Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.

At grønne områder, fælles fri- og opholdsarealer med tilhørende legeområder og træer og anden beplantning er etableret jf. bestemmelserne i § 9.

Støjvold er etableret og tilplantet, og det er dokumenteret at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj ved boliger og på opholds- og fælles friarealer er overholdt.

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

Dokumentation:

Bygherre dokumenterer for støjforhold ved måling eller beregning udført af akkrediteret firma, eller på anden måde tilsvarende.

Grænseværdier:

For vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj, se "Vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, november 1984".

§ 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 skal der stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal stiftes, når Byrådet forlanger det, dog senest når 50% af området er udbygget.

§14.2

Grundejerforeningen skal vedligeholde lokalplanområdets fællesarealer og fællesfaciliteter.

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

Udstykkede områderne ikke, påhviler vedligeholdelsesforpligtelserne grundejer/udlejer.

§14.3

Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen, har grundejeren pligt til at vedligeholde fælles opholdsarealer, stier og støvjold. Vejarealer skal vedligeholdes i henhold til Privatvejsloven.

Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen, har grundejeren pligt til at vedligeholde fælles opholdsarealer, stier og støvjold. Vejarealer skal vedligeholdes i henhold til Privatvejsloven.

§14.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal sendes til Fredericia Kommune 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).

§15.2 Midlertidige retsvirkninger

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.

Kortbilag

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

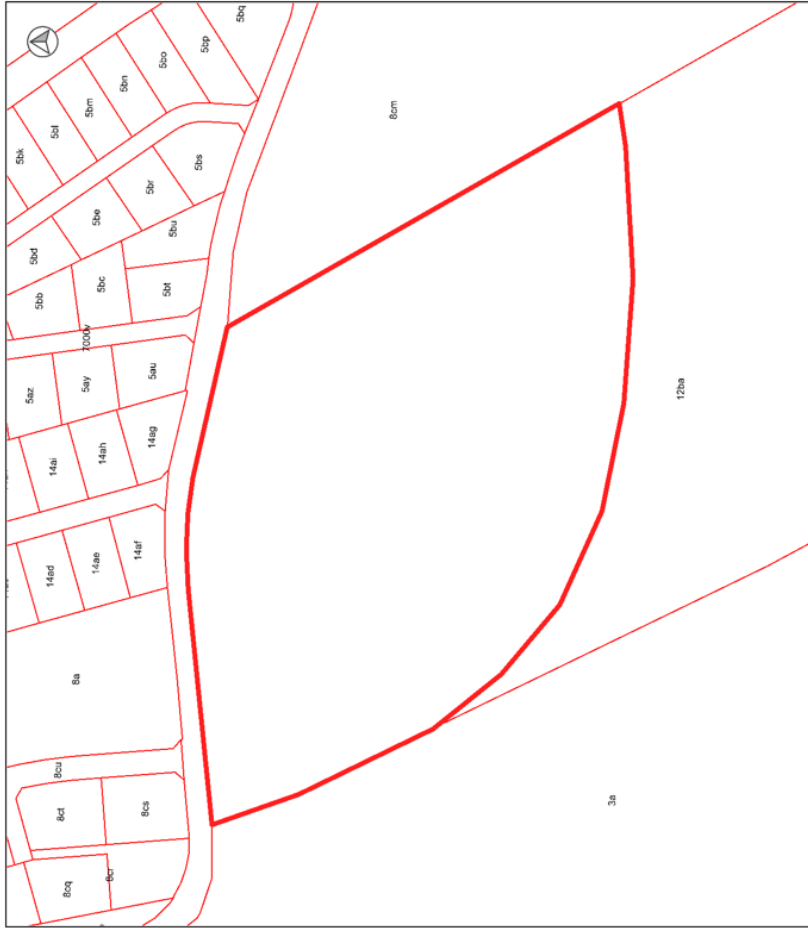
Kortbilag 2 - Luftfoto

Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



Kortbilag 4 - Fremtidige forhold

Kortbilag 5 - Beplantningsplansprincipper for støjvold

KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrænsning



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning



Fredericia Kommune



© Fredericia Kommune

Kommenterede [EKA1]: Ejerlav tilføjes?

KORTBILAG 2 - Luffoto



SIGNATURFORKLARING



Lokalplansafgrænsning

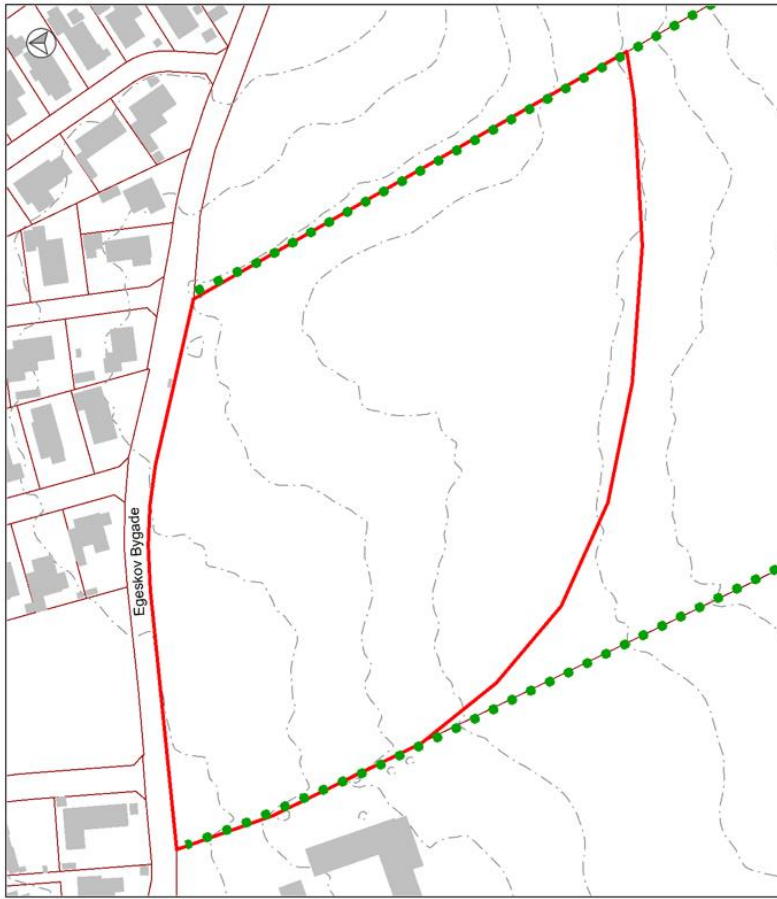


Fredericia Kommune







© Fredericia Kommune

KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Beplantning
-  Højdekurve



KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Delområde I, II, III
- Byggefelt
- Matrikelafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Fællesparkering (principiel)
- Støjvoldens maksimale højde
- Regnvandsbassin
- Stamvej A-B
- Boligvej
- Hovedsti
- Sti
- Vejadgang



Fredericia Kommune



