

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<u>INDLEDNING</u>	2
<u>REDEGØRELSE</u>	
Beskrivelse af lokalplanen	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens retsvirkninger	6
<u>LOKALPLAN NR. 82.</u>	9
Lokalplanens formål	11
Lokalplanens område	11
Områdets anvendelse	12
Udstykninger	13
Vej- og stiforhold	15
Bebyggelsens omfang og placering	17
Bebyggelsens ydre fremtræden	20
Ubebyggede arealer	20
Ledningsanlæg	21
Varmeforsyning og TV	22
Grundejerforening	22
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
Vedtagelsespåtegning	23
Bilag: Kortbilag nr. 1: Områdeinddeling	mål 1:1000
Kortbilag nr. 2: Illustrationsplan	mål:1:1000
Kortbilag nr. 3: Facader, illustration	mål 1: 500

INDLEDNING.

Formålet med denne plan er at tilvejebringe grundlaget for en byudvikling i den vestlige bydel vest for Søndermarksvej.

Langs Vejlevej udlægges et areal til erhvervsformål med større og mindre virksomheder, hvis drift ikke medfører væsentlige miljøproblemer.

Umiddelbart syd for dette område udlægges et areal til boligformål. Boligområdet planlægges til at bestå af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse, d.v.s. parcelhuse, rækkehuse og lignende.

Det eksisterende kolonihaveområde bevares.

Hele arealet overføres til byzone.

Lokalplanen er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger områdets anvendelse og bebyggelsens udformning inden for lokalplanens område.

Da en lokalplan skal fremlægges som forslag for borgerne, inden den vedtages endeligt af byrådet, er der hermed skabt mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag, inden planen træder i kraft.

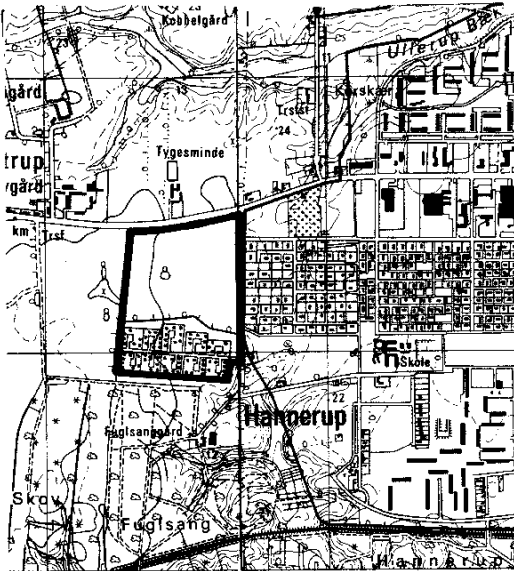
I det følgende afsnit, REDEGØRELSEN, er der gjort rede for lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning og endelig lokalplanens retsvirkninger.

I sidste afsnit følger selve lokalplanforslaget, d.v.s. VEDTÆGTSDELEN, der indeholder formål og bestemmelser for at indfri dette samt kortbilag.

REDEGØRELSE
for
LOKALPLAN NR. 82
"FUGLSANG"

område til bolig- og erhvervsformål samt kolonihaver syd for Vejlevej.

Beskrivelse af planen.



Områdets afgrænsning

Området i dag.

Denne lokalplan omfatter et område i Fredericias vestlige bydel.

Lokalplanområdet afgrænses af Vejlevej mod nord, Søndermarksvej mod øst, Hannerup og Fuglsang skov mod syd og opdyrkede marker mod vest.

Lokalplanområdets areal er på ca. 25 ha, hvoraf størsteparten dyrkes som landbrugsjord.

I områdets sydlige del ligger kolonihaveområdet Fuglsang, der omslutes af kraftige markhegn.

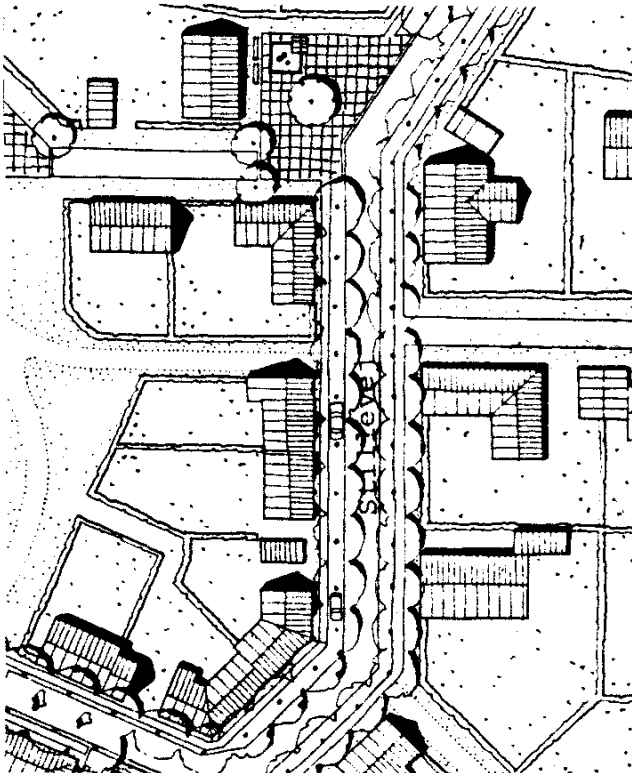
Midt i lokalplanområdet findes en mergelgrav, der søges bevaret som en del af det fremtidige fælles rekreative areal.

Fremtidige forhold.

Det er hensigten at skabe et spændende boligområde med tæt-lav og åben-lav bebyggelse, hvor den enkelte bolig ligger på egen grund. Fredelige gader med forskellig udseende, torve, private haver og større grønne områder i samspil med de bestående landskabelige kvaliteter: skoven, de karakteristiske markhegn, mergelgraven og kolonihaveområdet.



Husene kan sammenbygges



Gadeforløbet samt spring i bygningshøjde og -tæthed giver mulighed for varierede rumoplevelser ved en tur igennem området.

Husenes form, højder og facader kan varieres meget i den tæt-lave bebyggelse



Det er endvidere hensigten at give mulighed for, at der etableres et erhvervsområde, forbeholdt erhvervsvirksomheder, som ikke giver miljøproblemer, f.eks. græsplaneindustri- og administrationsbygninger.

Bolig- og erhvervsområdet adskilles af et frodigt og tæt beplantningsbælte.

Bebyggelsens omfang og placering.

Boligbebyggelsen, der rummer ca. 50 åben-lav boliger og ca. 95 tæt-lav boliger, er opbygget omkring et hovedstrøg. Langs dette findes den største tæthed og bygninger i op til 2 etager. I den øvrige del af området - omkring de snævre stræder - kan der bygges i 1 eller 1 1/2 etage.

Alle boliger får direkte adgang fra gaden og dermed nær kontakt med gade og torverum.

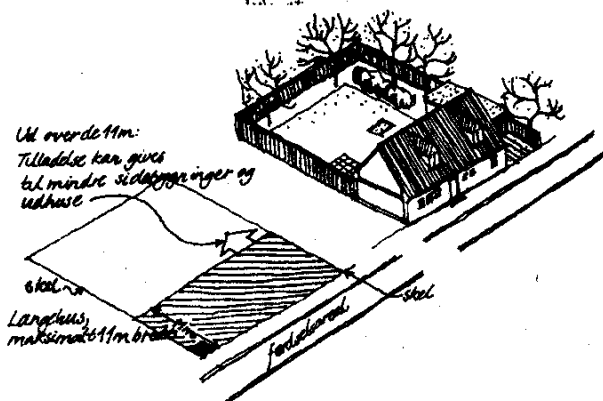
Mellem den åben-lave og den tæt-lave bebyggelse bugter hovedstien sig.

Boligerne i det åben-lave område etableres som fritliggende boliger i 1 - 1 1/2 etager med private haver og parkering på grundene.

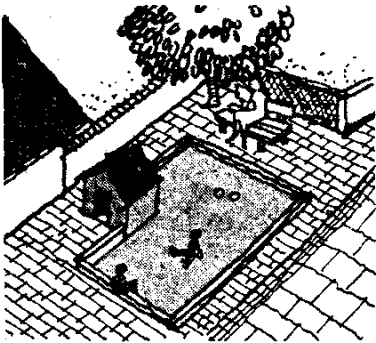
Boligerne i det tæt-lave område etableres som rækkehuse i 1 - 2 etager med privathaver og parkering på grunden. Fra haverne er der direkte adgang til områdets fælles friarealer.

For at sikre alle boliger udeopholdsarealer med en god solorientering har boliger nord og øst for færdselsarealerne både baghaver og 3 m dybe forhaver.

For at sikre et bymæssigt miljø i gaderne og tillige en optimal udnyttelse af de relativt små grunde fastlægger lokalplanen byggefelter for bebyggelsen i det tæt-lave område.



Eksempel på byggefelt til hus, der kan opføres i 2 naboskel og vejskel



Nærlegepladsen

Byggefelterne er forsynet med et udgangsbyggehjørne, så det enkelte hus opføres dels i skel mod færdselsareal og dels i det ene naboskel.

Der er ikke pligt til at bygge i begge naboskel, men det er tilladt - og på smalle grunde kan det være hensigtsmæssigt.

Grøn struktur.

Den eksisterende beplantning bevares og suppleres.

Der etableres et tæt beplantningsbælte som adskillelse mellem bolig- og erhvervsområdet.

Centralt i området omkring den eksisterende mergelgrav placeres boligområdets fælles friareal, der er velegnet til leg og ophold.

I tilknytning til det fælles friareal er der reserveret et areal, hvor der er mulighed for at bygge fælleshus.

På de enkelte gader og pladser etableres endvidere opholds- og legepladser, der specielt skal tilgodese behov for spontan nabokontakt og småbørnsleg.

Veje, stier og parkering.

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra en fordelingsvej parallel med Vejlevej.

Fordelingsvejen tilsluttes det øvrige overordnede vejnet ved en rundkørsel.

Internt i boligområdet blandes trafikken, således at gående, cyklende og kørende trafik alle skal bruge vejarealet. Vejnettet udformes i overensstemmelse med intentionerne i færdselslovens § 40, som giver mulighed for at betragte vejarealer som en del af boligens nære friarealer.

Gadernes forløb, belægning og beplantning sikrer, at der på stillevejene kun kan køres 30 km/t og i lege- og opholdsområderne 15 km/t.

Tværs gennem området etableres en øst-vestgående hovedsti til Vejlevej, kolonihaveområdet og skoven og mod øst med hovedstien til Stjernevejskvarteret m.v.

Der søges etableret fodgængerovergang, hvor stien krydser Søndermarksvej.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL
ANDEN PLANLÆGNING.**

Kommuneplanen.

Kommuneplanens rammedel for FREDERICIA VEST angiver nogle retningslinier og rammer for indholdet af lokalplaner for området.

Lokalplanen er således omfattet af delområde 6.B, 6.G og delområde 7.E i kommuneplanen.

Rammerne for disse 3 delområder er gengivet på næste side.

Ifølge rammerne skal område 7.E anvendes til erhvervsformål, og område 6.B til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og 6.G til grønt område, kolonihaver.

Hele området overføres til byzone.

Lokalplanens bestemmelser om områdets fremtidige anvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Skovbyggelinie:

En del af arealet er omfattet af 300 m skovbyggelinie fra Fuglsang skov. Skovbyggelinien søges ophævet for det af lokalplanen omfattede område.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Lokalplanforslaget indeholder i § 1.1 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

Efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen tinglyses den på de berørte ejendomme.

K O M M U N E P L A N E N S R A M M E R

6. OMRÅDE VEST FOR FUGLSANGVEJ

Arealet, der er opdyrket, inddrages i byzone til boligformål. Rammerne skal sikre, at der reserveres areal og det nødvendige grundlag for lokalplanlægningen.

6.B.

Boligområde vest for Fuglsangvej.

Området skal anvendes til boliger. Det skal være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. børneinstitutioner, liberale erhverv, serviceerhverv samt butikker, fortrinsvis til områdets daglige forsyning, men kun, hvis det ikke er til gene for omgivelserne, eller det ikke bryder områdets karakter af boligområde.

Bebyggelsen skal opføres efter en af byrådet godkendt samlet plan for området.

Der bør lægges vægt på, at bebyggelsen og især landskabet udformes på en sådan måde, at der opnås en god sammenhæng mellem boligområdet og kolonihaverne, beliggende syd for området.

Området overføres til byzone, idet afgrænsningen vil blive endeligt fastlagt i forbindelse med en lokalplan.

6.B.

Etageantal: Højest 1 1/2 etage for åben/lav boliger og 2 etager for tæt/lav boliger.

Bebyggelsesprocent: Højest 25 for åben/lav bebyggelse, 35 for tæt/lav bebyggelse. Dog er det altid tilladt at opføre en bolig på op til 115 etagekvadratmeter.

Opholdsareal: For større samlede bebyggelser skal indrettes opholds- og legearealer for børn.

Parkeringspladser: Mindst 2 pr. åben/lav bolig, 1 pr. tæt/lav bolig. *Grundstørrelser:* Mindst 600 m² for åben/lav boliger og 300 m² for tæt/lav boliger.

6.G.

Kolonihaveområdet ved Fuglsang.

Området skal anvendes til kolonihaver. De eksisterende kolonihaver bevares.

Området overføres til byzone ved en lokalplan, der samtidig fastsætter bestemmelser for, hvorledes området må bebygges og iøvrigt anvendes.

6.G.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v. fastsættes efter en samlet plan for området.

7. ERHVERV VED VEJLEVEJ

Langs Vejlevej på både den nordlige og sydlige side ligger en lang række virksomheder, bilforhandlere, værksteder, kontorer, forretninger med stort udstillingsbehov. I et mindre delområde mellem Vejlevej og Venusvej ligger endvidere Vestcentret m.v. Her kan der gives tilladelse til etablering af større butiksenheder.

Ved byrådets vurdering vil der blive søgt taget hensyn til butiksenhedens betydning for den øvrige butiksforsyning i området, herunder specielt om der er risiko for, at dagligvarebutikkerne i andre områder eller kvarterer må lukke.

Hovedsigtet med rammerne er at fastholde karakteren af området samt inddrage areal vest for Fuglsangvej og nord for Vejlevej i byzone.

Fremtidig anvendelse.

7.E.

Erhvervsområde ved Vejlevej.

Området skal fortsat anvendes til erhvervsformål med større og mindre virksomheder, hvis drift ikke medfører væsentlige miljøproblemer og der ikke kræver særlige foranstaltninger, såsom lettere industri, liberale er-

hverv, udstillings-, lager- og værkstedsvirksomheder. I tilknytning til den enkelte virksomhed er det muligt at bygge eller indrette enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer.

Der må indrettes forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke drives handel med dagligvarer i store enheder, supermarkeder og lignende, undtagen i området begrænset af Vejlevej, Teglværksvej, Venusvej og Jupitervej, hvor det er tilladt fortsat at drive detailhandel samt handel med dagligvarer i større enheder.

For at undgå miljøkonflikter med naboområderne skal de støjræmser, der er fastsat i miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 overholdes.

Det på figuren viste areal overføres til byzone, idet afgrænsningen vil blive endeligt fastlagt i forbindelse med en lokalplan, der overfører arealet til byzone.

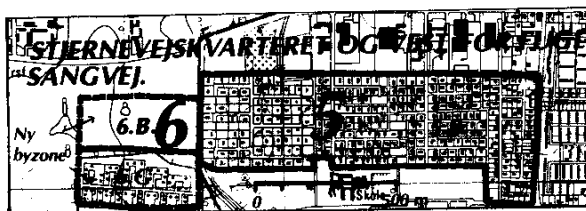
Ny bebyggelse skal respektere bygge- linie mod Vejlevej og Venusvej.

7.E.

Etageantal/højde: Højest 3 etager med udnyttet underetage, hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt, og højest 10 m høj.

Byrådet kan dog tillade, at enkelte bygningsdele opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det. *Bebyggelsesprocent:* Højest 50 og højest 1/3 af grunden må bebygges. *Parkering:* Det nødvendige antal, sædvanligvis 1 pr. 50 m² etageareal. *Langs Vejlevej må der kun i begrænset omfang indrettes kunde- parkering.*

Eksisterende planer: For dele af området byplanvedtægt nr. 9, 23 og 33 og lokalplan nr. 11 og 56.



17. NOV. 1936 * 23870

Matr. nr. 1 k, del af matr. nr.
1 a, 1 b Stoustrup, Fredericia
jorder samt del af matr. nr. 1
Fuglsang, Fredericia jorder.

Anmelder: Teknisk forvaltning
Rådhuset
7000 Fredericia.



F R E D E R I C I A K O M M U N E

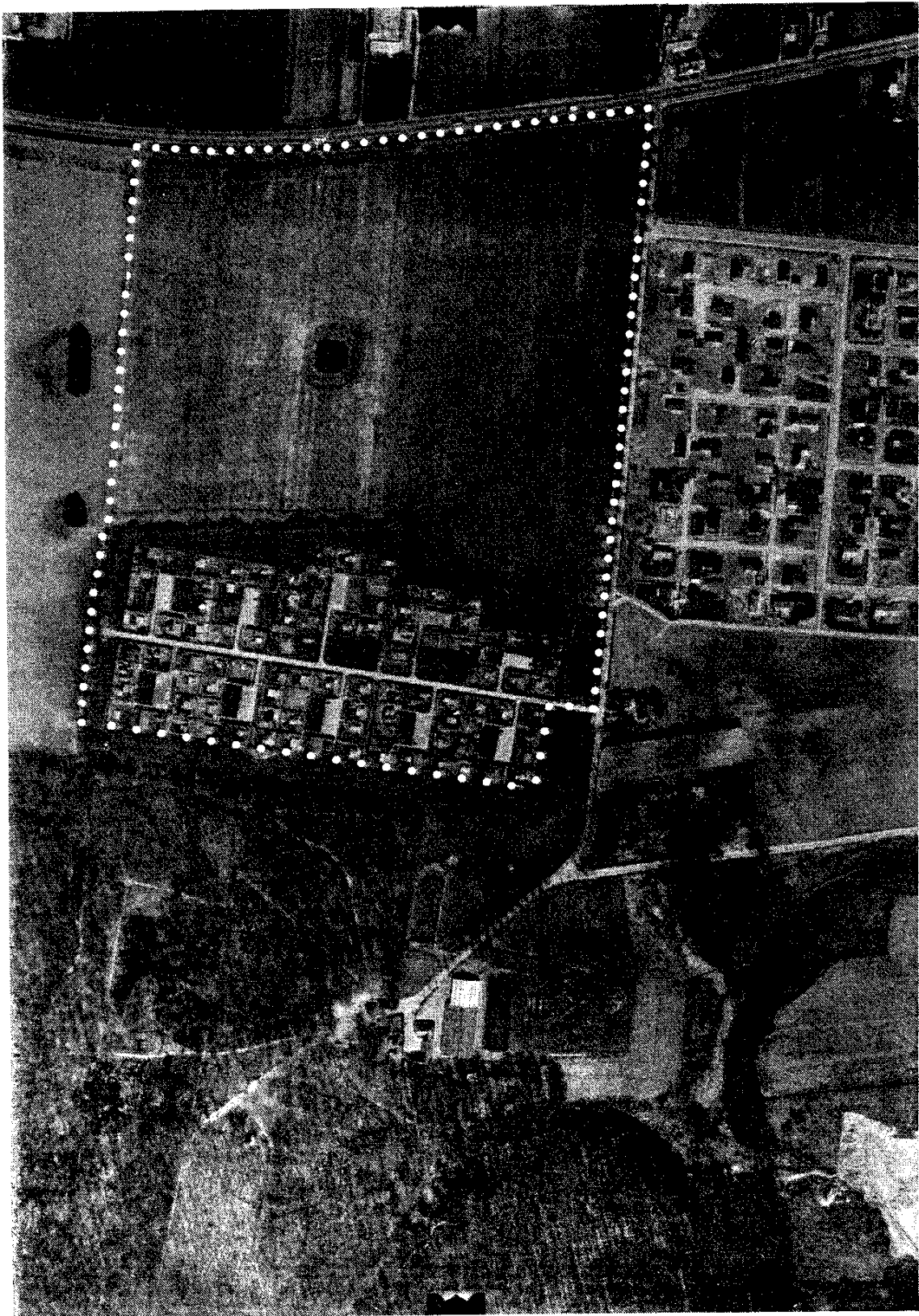
Lokalplan nr. 82

"FUGLSANG"

Bolig-, erhvervs- og kolonihaveområde syd for Vejlevej.

Kortbilag:

1. Områdeinddeling.
2. Illustrationsplan.
3. Facader, illustration.



I henhold til kommuneplanloven (lov 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanens område (se § 2).

- § 1. LOKALPLANENS FORMÅL. 1.1 Lokalplanen har til formål:
- at tilvejebringe grundlaget for en byudvikling i den vestlige bydel,
 - at udlægge ca. 38.000 m² til erhvervsformål,
 - at udlægge ca. 100.000 m² til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles friarealer,
 - at fastlægge havekolonien "Fuglsang" til fortsat kolonihaveformål,
 - at angive rammerne for bebyggelsens omfang, placering og udformning,
 - at overføre arealet fra land- til byzone.
- § 2. LOKALPLANENS OMRÅDE. 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist med sort priksignatur på vedlagte kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.: matr. nr. 1k, del af matr. nr. 1a, 1b og 2a Stoustrup, Fredericia jorder samt del af matr. nr. 1 Fuglsang, Fredericia jorder, samt alle parceller, der efter den 6. maj 1986 opstår eller udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i følgende delområder:
- Område I: Erhvervsformål.
 - Område II: Boligformål, åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
 - Område III: Kolonihaver.
- 2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedlagte plan overføres lokalplanens samlede område fra land- til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE. 3.1 Område I, erhverv.

- 3.1.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål med større og mindre virksomheder, hvis drift ikke medfører væsentlige miljøproblemer og derfor ikke kræver særlige foranstaltninger, såsom lettere industri, liberale erhverv, udstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, kontor og lignende virksomhed, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke drives handel med dagligvarer i store enheder, supermarkeder eller lignende.

Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer, som indehaver, bestyrer, portner og lignende.

- 3.1.2 For at undgå miljøkonflikter med naboområderne skal de støjgrænser, der er fastsat i miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984, overholdes.

3.2 Område II, boligbebyggelse.

- 3.2.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles anlæg, såsom fælleshus, vej-, sti- og parkeringsanlæg, legepladser og grønne områder.

- 3.2.2 Område II A må kun anvendes til boligformål i form af åben-lavt byggeri.

Område II B må kun anvendes til tæt-lav boligbyggeri.

- 3.2.3 Byrådet kan tillade opførelse af bygninger til visse offentlige formål og erhverv, f.eks. børneinstitutioner, liberale erhverv, serviceerhverv samt butikker fortrinsvis til områdets daglige forsyning.

Bemærkninger ad 3.2.

Område II tænkes bebygget som private ejerboliger enkeltvis eller i større eller mindre enheder, der ville kunne indpasses i den påtænkte bebyggelse. Der er således mulighed for, at lokale håndværkerkonsortier kan gå ind og forestå opførelse af mindre dele af bebyggelsen. Byrådet er desuden åben for at dele af bebyggelsen opføres som alment byggeri eller som andelsboliger.

Byrådet kan således tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den der beboer den pågældende ejendom.

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.3 Område III, kolonihaver.

3.3.1 Området må kun anvendes til grønt område, kolonihaver. I området må kun indrettes eller opføres havehusbebyggelse, det vil sige bebyggelse, der kun må beboes i tidsrummet 15. maj til 15. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-ends og lignende.

3.4 Generelle bestemmelser.

3.4.1 Indenfor området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn.

3.4.2 Indenfor det på kortbilaget viste areal må etableres regnvandsbassin.

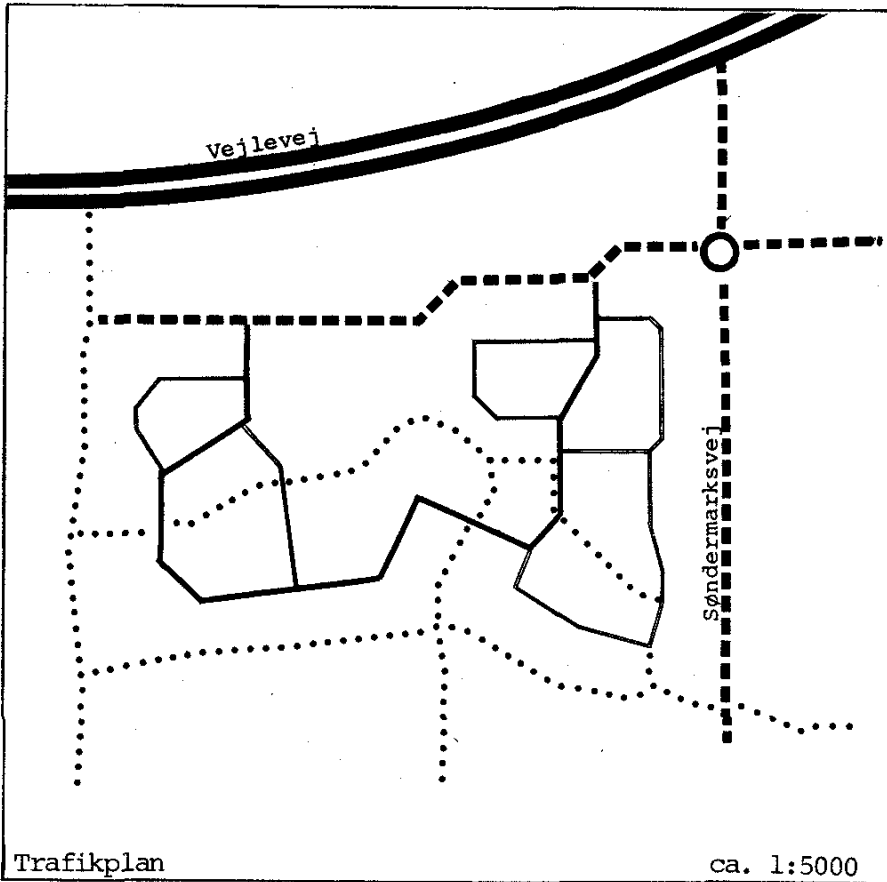
3.4.3 Indenfor området kan grundejerforeningen anvise plads til henstilling af container m.v. efter byrådets nærmere godkendelse.






§ 4. UDSTYKNINGER.

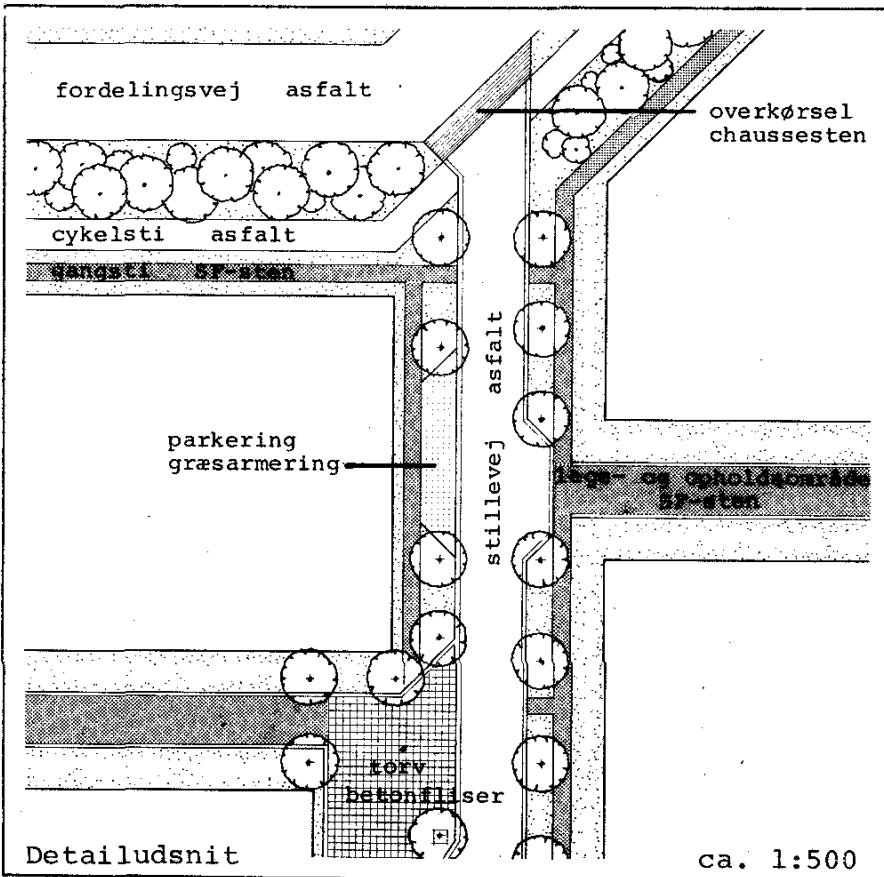
4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med vedlagte retningsgivende udstykningsplan (kortbilag 1) eller efter en af byrådet godkendt samlet plan for et delområde.

Bemærkninger ad 3.3.

Der henvises iøvrigt til "Bygge- og ordensregler for havekolonien Fuglsang".



-  Omgivende veje
-  Fordelingsveje
-  Stilleveje
-  Lege/opholdsveje
-  Hovedstier



4.2 Indenfor område I, erhvervsområdet må ingen grund udstykkes med mindre størrelse end 3000 m².

4.3 Indenfor område II, boligområdet må ingen grund udstykkes med mindre størrelse end 600 m² til fritliggende parcelhuse (område II.A.) og 300 m² for tæt/lav bebyggelse (område II.B.).

Byrådet kan dog tillade, at en del af mindste grundarealet udlægges til fælles opholds- eller parkeringsareal.

4.4 Indenfor område III, kolonihaveområdet må yderligere udstykning ikke foretages.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERINGSAREALER.

5.1 Området vejbetjenes af en ny fordelingsvej, parallelt med Vejlevej og i forlængelse af Venusvej. Vejen udlægges i en bredde af 25m med en kørebanebredde på min. 7m.

5.2 Område I, erhvervsområdet.

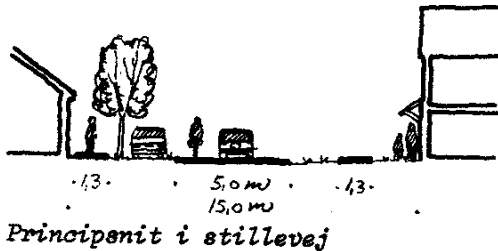
5.2.1 Området vejbetjenes primært fra den nye fordelingsvej (Venusvejs forlængelse), og der må kun etableres udkørsler som vist på kortbilag 1. Såfremt området udstykkes i færre parceller end foreslået, kan byrådet give tilladelse til n udkørsel fra hver parcel til fordelingsvejen.

Fra Vejlevej kan der, efter en af byrådet godkendt plan, tillades etableret enkelte overkørsler beregnet hovedsageligt for personbiler med ærinder i bygningerne nærmest Vejlevej. Byrådet kan bestemme, at sådanne overkørsler ved hjælp af parallelkørebane til Vejlevej gøres fælles for flere grunde. Parallelkørebane og parkeringspladser mod Vejlevej må ikke stå i forbindelse med øvrige kørebanearealer og parkeringspladser på grunden.

5.2.2 Der skal i området indrettes de nødvendige parkeringsarealer i henhold til byrådets nærmere godkendelse, dog mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal for så vidt angår kontor- og handelsvirksomhed samt 1 p-plads pr. bolig.

Langs Vejlevej mellem vejskel og byggelinie må der i begrænset omfang indrettes parkeringspladser beregnet til personbiler (kundefarkering). Parkeringspladser samt tilkørselsveje og overkørsler skal anlægges efter en af byrådet godkendt plan.

5.3 Område II, boligområdet.



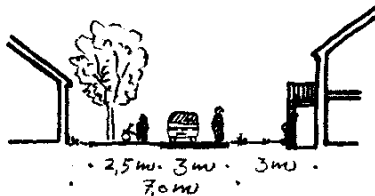
5.3.1 Der udlægges areal til veje, stier og parkeringspladser som vist på vedlagte plan.

Alle veje er private fællesveje.

5.3.2 Bebyggelsens hovedstrøg er udformet som stillegade med en bredde på 12-15 m som vist på hosstående figurer.

De øvrige gader er udformet som lege- og opholdsgader med en bredde på 7-10 m som vist på hosstående figurer.

Stilleveje og lege- og opholdsgader udføres i henhold til vejdirektoratets bekendtgørelse og nærværende lokalplan.



5.3.3 Der udlægges areal til 2 p-pladser pr. åben-lav bolig og til 1 p-plads pr. tæt-lav bolig. Heraf skal mindst 1 p-plads anlægges på egen grund.

Indenfor område II.b. skal parkeringspladser etableres indenfor de angivne byggefelter f.eks. i en smøge langs husets gavl, i en portåbning eller som en overdækket carport eller garage.

Yderligere p-pladser anlægges på bebyggelsens gader og pladser, dog således at gadernes karakter af stilleveje og lege- og opholdsarealer fastholdes.

5.4 Område III, kolonihaveområdet.

De eksisterende stier og veje bibeholdes. Stisystemforbindelse med det overordnede stinet.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG
OG PLACERING.

6.1 Bebyggelsen skal i princippet følge den retningsgivende bebyggelsesplan (illustrationsplanen) eller en af byrådet godkendt samlet bebyggelsesplan for hvert delområde eller boliggruppe.

6.2 Forinden bebyggelse finder sted, skal der til byrådets godkendelse foreligge såvel bebyggelsesplaner som tegninger af plan og facade af de enkelte bygninger.

6.3 Område I, erhvervsområdet.

6.3.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

6.3.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m over terræn, målt efter reglerne af bygningsreglementet.

Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning må opføres i en større højde end 10 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette, og når det iøvrigt kan ske uden at medføre væsentlige ulemper for de tilstødende ejendomme.

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 3 etager. Iøvrigt må gulv i stueplan ikke være hævet mere end 0,6 m over det omgivende terræn. Såfremt det omgivende terræn ikke er vandret, udmåles fra et af bygningsmyndigheden nærmere godkendt niveauplan.

6.3.4 Langs Vejlevej pålægges byggelinie 20 m fra vejskel.

Langs fordelingsvejen pålægges 10 m byggelinie som vist på vedlagte kortbilag.

Langs Søndermarksvej pålægges byggelinie 10m fra vejskel.

Bygninger skal iøvrigt placeres min. 8 m fra naboskel.

6.4 Område II, boligområdet.

6.4.1 For den enkelte parcel må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 i område II.a. og ikke overstige 35 i område II.b. Dog er det altid tilladt at opføre en bolig på op til 115 m².

6.4.2 Bebyggelse må ikke opføres i nærmere afstand end 2,5 m fra den på kortbilaget viste vandledning. (Bestemmelsen gælder også træer og buske med dybtgående rødder).

6.4.3 Bebyggelse indenfor område II.a. må højst opføres med 1 1/2 etage (1 etage med udnyttet tagetage).

Bebyggelse indenfor område II.b. må højst opføres med 2 etager.

Som hovedregel gælder, at gulv i stueplan ikke må placeres mere end 50 cm over terræn.

6.4.4 På grunde indenfor område II.a. hvor der er markeret en byggelinie langs vejskel (kortbilag 1), skal boligbebyggelsen opføres med gavl eller facade i vejskel. Boligbebyggelsen kan dog ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

Indenfor område II.b. skal bebyggelsen placeres indenfor de viste byggefelter med hele facaden i byggelinien mod vej eller torv. Hvis hele byggefeltet ikke udnyttes på n gang, skal bebyggelsen af parcellen påbegyndes i det viste udgangsbyggehjørne.

Bemærkninger ad 6.4.2:

Der henvises iøvrigt til deklARATION tinglyst den 9. maj 1953 vedrørende ledningens sikring og vedligeholdelse.

6.5 Område III, kolonihaveområdet.

For hver haveparce! må opføres et havehus på ikke over 30 m². Havehuset må ikke placeres nærmere skel end 4 m. Havehuset skal udføres i træ på betonfundament eller betonstolper. Der må ikke udføres kælder, men en mindre grube til opbevaring af madvarer kan tillades. Der må ikke indrettes ildsted. Ingen bygninger må være højere end 3m til tagrygning. Eventuelt drivhus må ikke have en størrelse på mere end 10 m².

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

7.1 Generelle bestemmelser.

7.2 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog kan byrådet meddele tilladelse til, at der monteres solfangere på dele af tagfladen.

7.3 Til udvendig bygningssider samt tagflade må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.5 Område II, boligområdet.

Facader skal opføres i blank mur eventuelt vandskuret, pudset eller malet. Byrådet kan dog efter en samlet plan for et mindre delområde give tilladelse til at dele af facaden dækkes af andre materialer.

7.6 I område II b skal de enkelte huse fremtræde som individuelle huse, men med harmoni i sammenstillingen.

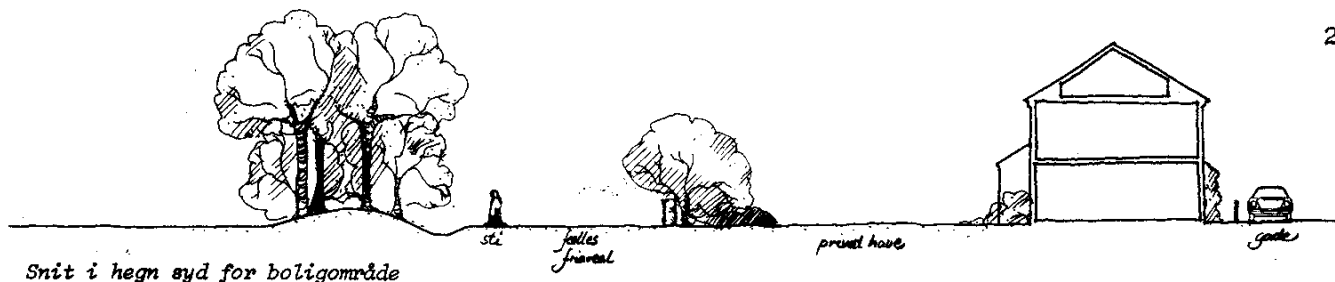
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN.

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

8.2 Beplantning af de for området fælles friarealer, beplantning langs vej og lignende skal ske i overensstemmelse med kortbilag eller en af byrådet (sports- og parkudvalget) godkendt beplantnings- og bevaringsplan for hele eller dele af området.

Bebyggelsen tænkes udformet med forbillede i en traditionel købstadsbebyggelse





- 8.3 Arealet mellem byggelinien og vejskellet mod Vejlevej skal fremtræde som et parkbælte med græs og spredt beplantning efter en af byrådet godkendt beplantningsplan. Der må dog etableres de tidligere nævnte parkeringsarealer.

Langs Vejlevej plantes opstammede egetrær.

- 8.4 De på kortbilaget markerede trægrupper, trærækker og vandhullet må ikke fjernes uden byrådets (sports- og parkudvalgets) særlige tilladelse.

- 8.5 Hegn mod de fælles grønne arealer må kun etableres som klippede hække.

Område II, hegn mod naboskel skal udføres som levende hegn eller hegn i trykimprægneret træ eventuelt malet træ eller i materiale som huset.

I område II.b. (tæt-lav bebyggelse) må hegn/stakit foran husene ikke have større højde end 70 cm.

I område III må hegn kun etableres som levende hegn.

§ 9. LEDNINGSANLÆG.

- 9.1 Alle forsyningsledninger lægges så vidt muligt i jord. Efter aftale med de kommunale værker placeres ledninger så vidt muligt i vej- og stiarealer.
- 9.2 Enhver lodsejer er pligtig til mod fuld re-etableringspligt at tåle, at afløbs- og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, elektricitet, telefon, fjernvarme, antenne m.v. om fornødent af tekniske grunde føres over ejendommen til forsyning af anden persons ejendom, når ledningsfremføringen sker på sådanne steder, at byggemulighederne ikke indskrænkes.

Bemærkninger ad § 9:

Se iøvrigt § 6.4.2 om vandledning med servitutareal.

Denne bestemmelse gælder såvel i de i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse, etablerede ledninger som senere ledninger, der måtte blive nødvendige. I sidstnævnte tilfælde mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og øvrige anlægsarbejder.

9.3 Ledningerne skal henligge uforstyrrede, og de dertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder mod fornøden retablering.

9.4 Fællesanlæg skal i det omfang, de ikke fornyes og vedligeholdes af forsyningselskaber eller offentlige myndigheder fornyes, vedligeholdes og bekostes af de grundejere, der betjenes af de pågældende anlæg med lige andele.

§ 10. VARMEFORSYNING OG TV. 10.1

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets (forsyningsudvalgets) tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmeanlæg efter byrådets (forsyningsudvalgets) anvisning.

10.2 Nye bebyggelser i delområde II er pligtige til at tilslutte sig bynettet for modtagelse af radio og TV i Fredericia.

§ 11. GRUNDEJERFORENING.

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nyudstykkede grunde inden for lokalplanens delområde II.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25% af de udstykkede grunde er solgt, (og/eller når byrådet kræver det).

11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles anlæg inden for foreningens område, herunder fælleshus.

11.4 Grundejere skal være frivillige til at tage skøde på fællesarealer inden for foreningens område, herunder parcel til fælleshus.

11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af byrådet.

- § 12. FORUDSÆTNING FOR
IBRUGTAGNING AF
NY BEBYGGELSE. 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til de i § 9 og 10 nævnte fællesanlæg, og før end der er etableret beplantning og parkeringsarealer i overensstemmelse med de derom omhandlende paragraffer.
- § 13. TILLADELSE FRA
ANDRE MYNDIGHEDER. 13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugsministeriet har meddelt ophævelse af landbrugspligten på ejendommene omfattet af lokalplanen.
- 13.2 Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold på arealer omfattet af skovbyggelinie, før Fredningsstyrelsen/Skovstyrelsen har meddelt delvis ophævelse af skovbyggelinien omkring Fuglsang skov.
- § 14. VEDTAGELSESPÅTEGNING. 14.1 I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Fredericia byråd, den

P.b.v.

J. B. Nielsen
J. B. Nielsen

J. Krab Jørgensen
J. Krab Jørgensen.

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) begæres foranstående lokalplan nr. 82 tinglyst på matr. nr. 1 a, 1 b, 2 a og 1 k Stoustrup, Fredericia jorder og matr. nr. 1 Fuglsang, Fredericia jorder, samt alle parceller der udstykkes fra eller sammenlægges med ovennævnte ejendomme.

Fredericia byråd, den 5. november 1986.

P.b.v.

J. B. Nielsen
J. B. Nielsen

J. Krab Jørgensen
J. Krab Jørgensen

Indført i dagbogen for
Fredericia retskreds
den 17 NOV. 1986 Akt. B-481

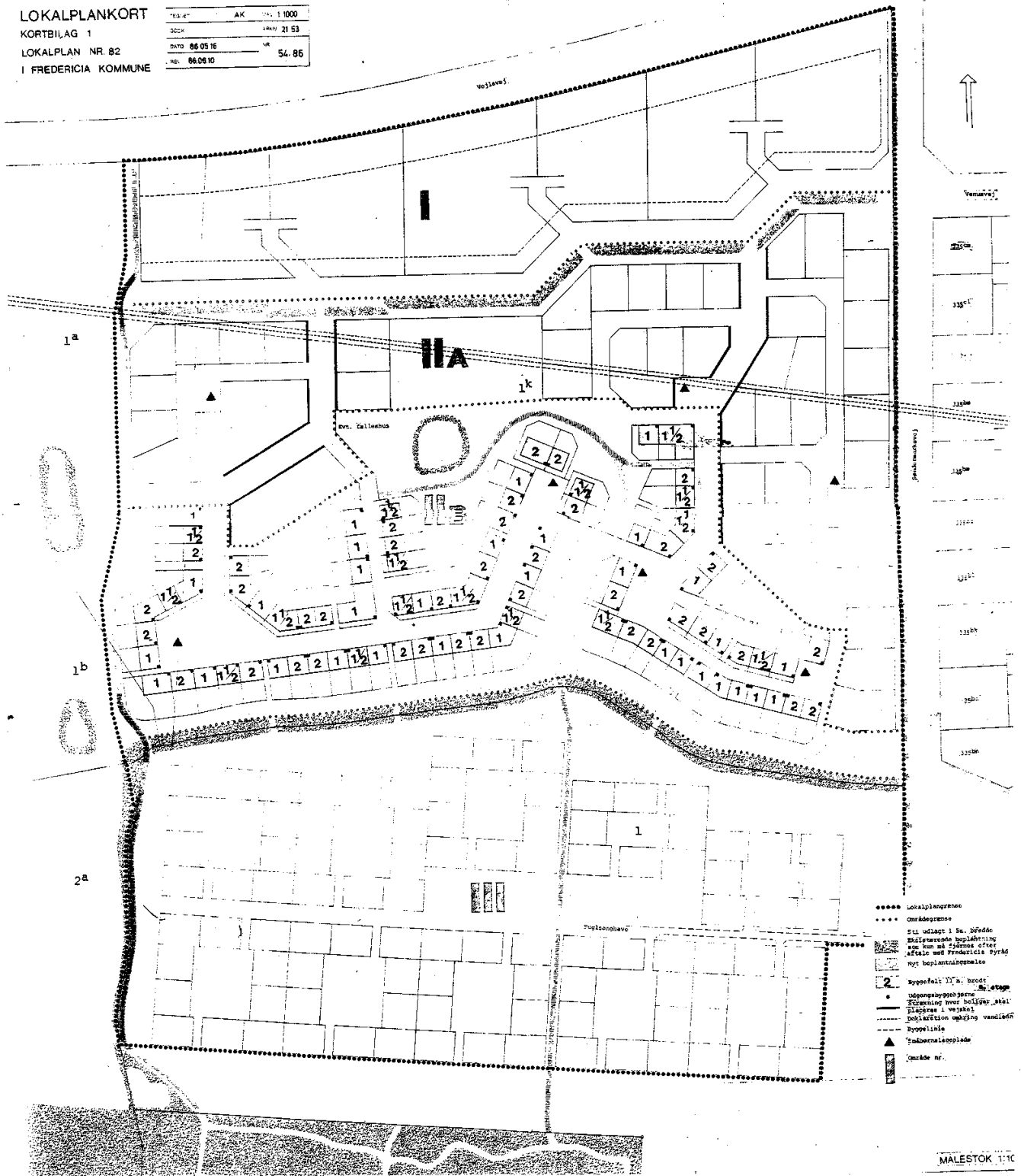
Lyst tingbog

1-a Stærstrup
1 Tingbørg.
Korun Pagh.
KH.



LOKALPLANKORT
 KORTBILAG 1
 LOKALPLAN NR. 82
 I FREDERICIA KOMMUNE

*Esk. nr.	AK	nr. 1 000
SDK nr.		nr. 21 53
DATO	86 05 16	nr. 54 86
nr.	86 06 10	



- Lokalplangrens
- Områdegrens
- Eksisterende beplantning
- Eksisterende beplantning som kun på fjæret eller afkædet med Fredericia Byråd
- Nyt beplantningsområde
- 2 Byggefald i 1. etage
- Udgangsopgange
- Placering af vasker
- Deklaration omkring vandledning
- Byggetype
- ▲ Vandoverløbsplade
- Område nr.

MALESTOK 1:100

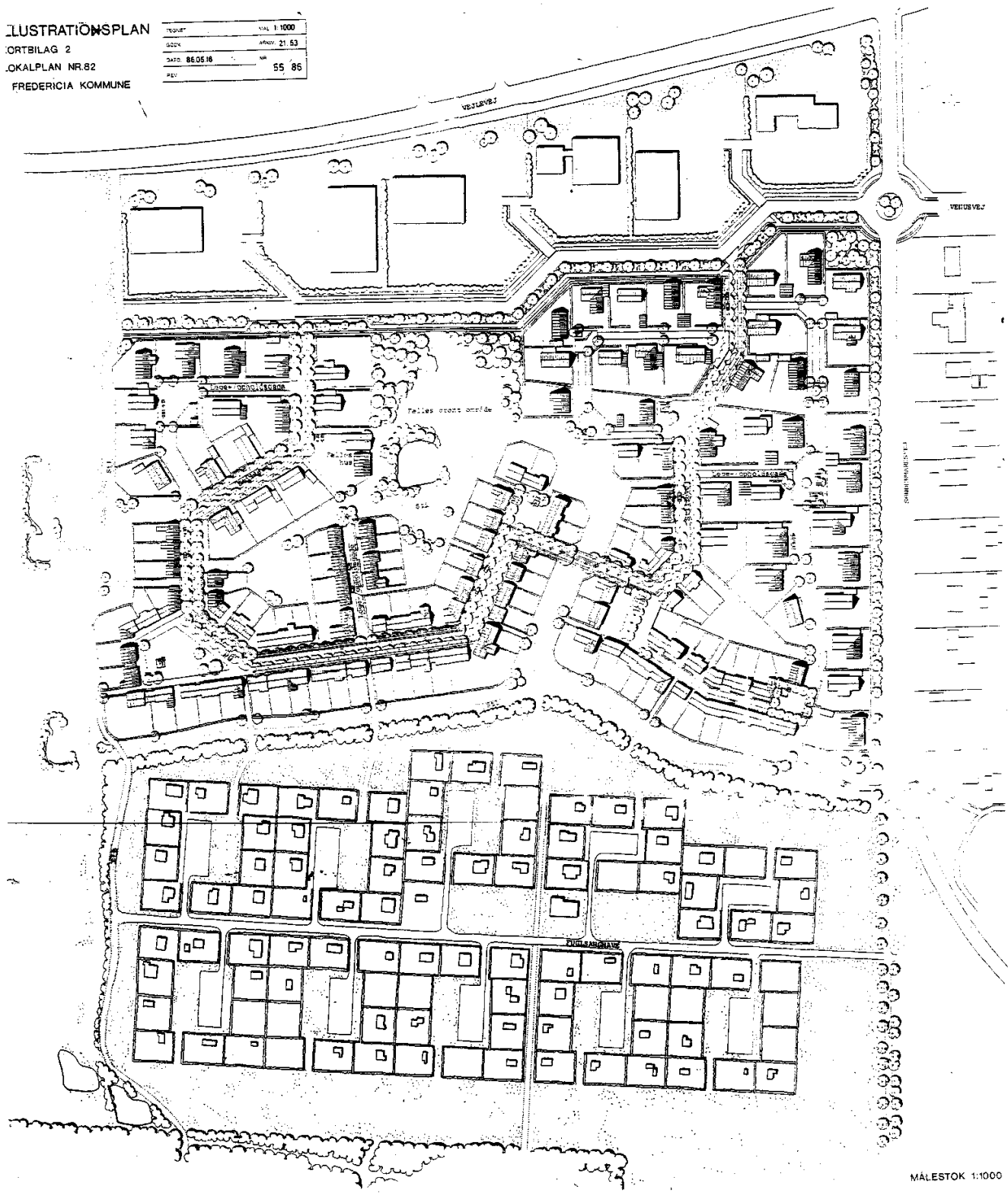
ILLUSTRATIONSPLAN

ORTBILAG 2

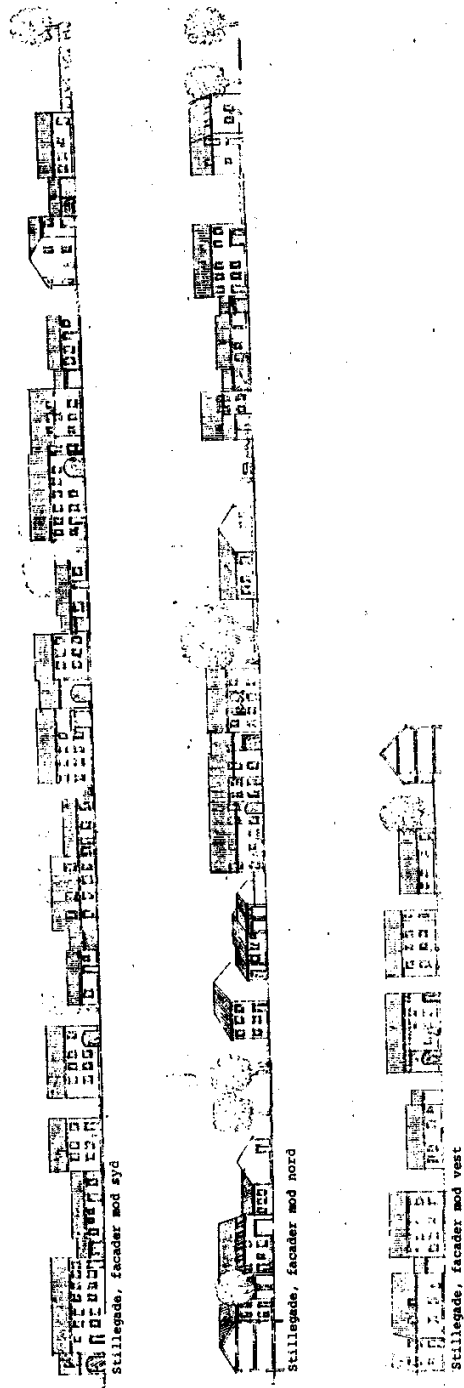
LOKALPLAN NR.82

FREDERICIA KOMMUNE

Skala	MASTOK 1:1000
God	21.53
Dato	86.05.16
Rev.	55 86



MÅLESTOK 1:1000



Stillegade, facader mod syd

Stillegade, facader mod nord

Stillegade, facader mod vest

FACADEUDSNIT, ILLUSTRATION

KORTBILAG 3	TEGNET JUB/JMH	MÅL
LOKALPLAN NR. 82	UDGIVT DEN 24.06.86	ARKIV NR.
I FREDERICIA KOMMUNE		79/86

MÅLESTOK 1:500