

INDHOLDSFORTEGNELSE.

	side
<u>REDEGØRELSE.</u>	
Lokalplanens forhold til anden planlægning	2
Kortfattet beskrivelse af lokalplanens indhold	4
Lokalplanens retsvirkninger	6
<u>LOKALPLAN NR. 30.</u>	
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens område	8
Områdets anvendelse	8
Udstykning m.v.	9
Vej- og stiforhold	9
Ledningsanlæg	11
Bebyggelsens omfang og placering	11
Bebyggelsens ydre fremtræden	12
Ubebyggede arealer	13
Lejerforening	13
Dispensationer og tilladelser fra andre myndigheder	14
Vedtagelsespåtegning.	15

REDEGØRELSE
for
lokalplan nr. 30
for et kolonihaveområde i Randalen.

Bilag: Tillæg nr. 18 til Fredericia kommunes § 15-rammer.

LOKALPLANENS FORHOLD
TIL ANDEN PLANLÆGNING.

I henhold til Fredericia kommunes dispositionsplan 1973-85 påregnes behovet for nye kolonihaver i kommunen i perioden frem til 1985 dækket ved udvidelse af det eksisterende kolonihaveområde i Fuglsang med ca. 5 ha og ved et nyt område nord-øst for Rands Fjord på ca. 8 ha. Herudover sigtes imod etablering af yderligere kolonihaver og fritidsområder som bl.a. tænkes placeret i tilknytning til Elbodalen.

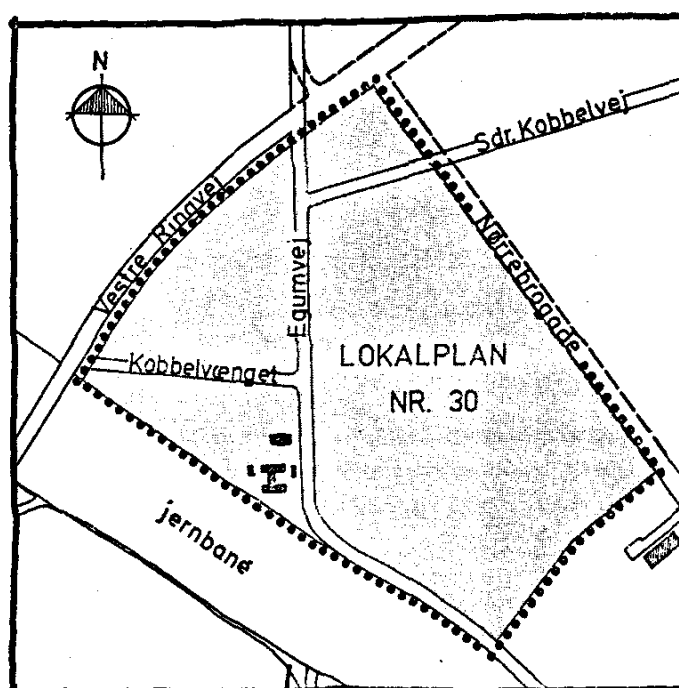
Der er fra flere sider ytret ønske om, at der allerede nu etableres flere kolonihaver, idet man påpeger, at der er et større udækket behov til stede, og kommunen har derfor besluttet at etablere et nyt kolonihaveområde.

Kolonihaverne etableres i Randalen i et område begrænset af det eksisterende erhvervsområde ved Nørrebrogade, jernbanen, Vestre Ringvej og den påtænkte forlængelse af Nørrebrogade, jfr. omstående situationsplan.

Dette harmonerer ikke med dispositionsplanens intentioner. Imidlertid har de seneste undersøgelser vedrørende kolonihaver vist, hvor afgørende det er, at afstanden mellem kolonihaverne og det boligområde, som betjenes heraf, er så lille som muligt. Man har derfor valgt at placere det nye kolonihaveområde så tæt på de etageboligområder, hvor der erfaringsmæssig er mange, der ønsker en kolonihave. Den valgte placering betyder endvidere en bedre geografisk fordeling af kolonihaveområderne i kommunen.

Sammen med Ullerup Bæk-området, Madsby Enge udgør Randalen et større sammenhængende landskabsområde, der når helt frem til Treldevej. Denne grønne "kile" ønskes bevaret som nærrekreativt område for Fredericia by og vil i det væsentligste blive friholdt for bebyggelse. Det er tanken på lidt længere sigt - på baggrund af en samlet planlægning - at Randalen i lighed med Madsby Enge også skal udnyttes til en række fritidsaktiviteter og andre rekreative formål.

Området er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan.



Området, som er omfattet af nærværende lokalplan, er beliggende i landzone og er ikke indeholdt i de midlertidige rammer for lokalplanlægning i henhold til § 15 i lov om kommuneplanlægning (§ 15-rammer). Der er landbrugspligt på flere af ejendommene omfattet af planen.

Udlæg af området til kolonihaveformål m.v. kræver en supplerende af kommunens § 15-rammer, hvorfor lokalplanen kun kan gennemføres, såfremt tillæg nr. 18 til Fredericia kommunes § 15-rammer (bilag til nærværende redegørelse) godkendes af miljøministeriet. Desuden vil kolonihaverne først kunne etable-

res, når Vejle amtsråd har meddelt de fornødne tilladelser i henhold til lov om by- og landzoner og lov om naturfredning, og landbrugsministeriet har meddelt den fornødne tilladelse i henhold til landbrugsloven til ophævelse af landbrugspligten på de af planen omfattede landbrugsejendomme.

KORTFATTET BESKRIVELSE
AF LOKALPLANENS IND-
HOLD.

Kolonihaveområdet opdeles i 4 afsnit, hvoraf afsnit 1 og 2 anlægges først. Afsnit 1 og 2 omfatter haver á 300 m², hvorpå der tillades opført en bebyggelse på højst 15 m²/have. Haverne i afsnit 2 kan dog opdeles i haveparceller af mindre størrelse. Afsnit 3 og 4 omfatter haver á 400 m². Her tillades en bebyggelse på 20 m²/have. Haverne forsynes med hver et vandstik, men ikke med el og kloak.

Adgang til haverne sker fra Egumvej og Søndre Kobbelvej til udlagte parkeringspladser, hvorfra den videre færdsel må ske til fods via et større planlagt stisystem, hvoraf en øst-vest gående sti udgør en del af kommunens hovedstisystem. Den maksimale gangafstand er ca. 120 m.

Søndre Kobbelvej vil blive bibeholdt som adgangsvej, når Nørrebrogade forlænges til Vestre Ringvej.

I forbindelse med hvert haveafsnit anlægges eventuelt en lille nærlegeplads. Mere pladskrævende aktiviteter vil kunne foregå på fælleden syd for haveområdet. Her anlægges endvidere et regnvandsbassin. De eksisterende bygninger i området vil kunne tillades anvendt til fælles foreningshus eller lignende eller mindre butikker til områdets daglige forsyning især i sommerhalvåret.

Det er en forudsætning, at alle haverne anlægges på eksisterende terræn, idet områdets nuværende landskabelige træk ønskes bibeholdt. Ved beplantning af området - som skal ske efter en af byrådet godkendt

plan - vil der blive taget hensyn til de landskabelige træk, f.eks. kunne fælleden udlægges som græsareal med fritstående træer. Mod omliggende veje og jernbanen etableres beplantningsbælter i 10-20 m's bredde for at skabe fornødent læ i området.

De enkelte haver skal omgives med hæk.

Det er tanken at overdrage administrationen af kolonihaveområdet afsnit 1, 3 og 4 til Danmarks Kolonihaveforbund, Fredericia Kreds.

LOKALPLANENS RETSVIRK- NINGER.

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 med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

Området, der omfattes af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Matr.nr. 6b m.fl.
Fredericia kobbelt-
jorder.

Anmelder:
Stads- og havneingeniøren
i Fredericia.

17.DEC 1979* 28876

FREDERICIA KOMMUNE
Lokalplan nr. 30
for
kolonihaveområde i Randalen.

Kortbilag nr. 1.	Lokalplanens område.	1:2000.
Kortbilag nr. 2.	Illustrationsplan.	1:2000.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS
FORMÅL.

- 1.1. Lokalplanen har til formål:
at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål (kolonihaver og regnvandsbassin),

at sikre, at der ved anlæg af kolonihaverne og fællesanlæg samt ved beplantning tages hensyn til eksisterende terræn således, at der opnås en god helhedsvirkning,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser således, at områdets karakter af haveområde sikres,

at udlægge veje, stier og parkeringspladser således som vist på kortbilagene.

§ 2. LOKALPLANENS
OMRÅDE.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist med priksignatur på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr. eller del af matr. nr.: 6b, loc, 54b, 60a, 65c, 98e, 98f, 135b, 137a, 158b, 158c, 181b, 188a, 188c, 194m, 194n, 194o, 194p, 194q, 194r, 194s, 219n, 230b og 286 af Fredericia kobbeltor-der samt alle parceller, der efter den 1. juli 1979 udstykkes fra nævnte ejendomme.
Der er landbrugspligt på ejendommene matr. nr. 6b, 54b, 60a, 65c, 98e, 98f, 135b, 137a, 158b, 158c, 181b, 188a og 194m.

§ 3. OMRÅDETS
ANVENDELSE.

- 3.1. Området må alene anvendes til offentlige formål (kolonihaver m.v.). I området må kun indrettes eller opføres havehusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse, der kun må beboes i tidsrummet 15. maj - 15. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-end og lignende.

- 3.2. På hver haveparcel må kun opføres et havehus med tilhørende redskabshus. Byrådet kan tillade, at der opstilles en retirade på ikke over 1,5 m². Det kan endvidere tillades, at der udover nævnte havehus m.m. opføres et drivhus på hver haveparcel.
- 3.3. Byrådet kan tillade, at bygninger beliggende indenfor det på kortbilag nr. 1 med lille priksignatur viste område indrettes til fælles foreningshus eller lignende eller mindre butikker til områdets daglige forsyning og andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området. Byrådet kan desuden tillade, at ejendommene matr. nr. 194n, 194o, 194p, 194q, 194r og 194s nord for Kobbelvænget anvendes til boligformål.
- 3.4. I områdets sydlige del kan anlægges et regnvandsbassin.
- 3.5. Inden for 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, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykning m.v.

- 4.1. Yderligere udstykning må ikke finde sted. Undtaget herfra er omdeling og sammenlægning.
- 4.2. En del af området opdeles i haveparceller i princippet som vist på kortbilag 2. I afsnit 1 og 2 får parcellerne en størrelse af ca. 300 m², i afsnit 3 og 4 ca. 400 m². Afsnit 2 (jfr. kortbilag 2) kan forbeholdes til haveparceller af mindre størrelse.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1. Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2:

Vejen A-A i en bredde af 6 m.

Vejen B-B i en bredde af 6 m.

Stien a-a i en bredde af 5 m.

Stien b-b i en bredde af 5 m.

Vejene A-A og B-B samt stierne a-a og b-b asfalteres. Øvrige stier anlægges som grusstier i en bredde af 3 m.

Søndre Kobbelvej vil blive bibeholdt som adgangsvej til kolonihaveområdet, når Nørrebrogade forlænges til Vestre Ringvej, jfr. kortbilag 2.

5.2. Egumvej vil blive nedlagt på strækningen Søndre Kobbelvej - Vestre Ringvej. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

5.3. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne etableres som 5 m hjørneafskæringer.

5.4. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel (eller vej):

Vestre Ringvej	30 m
Nørrebrogades forlængelse	10 m
Egumvej og Søndre Kobbelvej	7,5 m
Kobbelvænget og øvrige veje	5 m

5.5. Inden for kolonihaveområdet skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst én bilplads for hver haveparcel.

Parkering må kun finde sted på parkeringspladserne.

§ 6. LEDNINGSANLÆG.

- 6.1. Enhver grundejer eller lejer af haveparcel er pligtig til mod fuld retableringpligt 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 eller haveparcellen til forsyning af anden mands ejendom eller parcel, når ledningsfremføringen sker på sådanne steder, at byggemulighederne ikke indskrænkes.
- 6.2. Bestemmelsen i § 6.1. gælder såvel de i forbindelse med byggemodningen og opførelsen af bebyggelsen etablerede ledninger som senere ledninger, der måtte blive nødvendige.
I sidstnævnte tilfælde mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og øvrige anlægsarbejder.
- 6.3. Ledningerne skal henligge uforstyrrede, og de dertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejde mod fornøden retablering.
- 6.4. Fællesanlæg skal i det omfang, de ikke fornyes og vedligeholdes af forsyningsselskaberne eller offentlige myndigheder, fornyes, vedligeholdes og bekostes af de grundejere, eller lejere, der betjenes af det pågældende anlæg med lige andele.

§ 7. BEBYGGELSENS
OMFANG OG PLACERING.

Haveparceller:

- 7.1. Bebyggelsen på den enkelte haveparcel, herunder redskabshus m.v. må ikke overstige 15 m² for parceller på 300 m² og 20 m² for parceller på 400 m². Eventuelt drivhus må ikke have en størrelse på mere end 10 m².
- 7.2. Bebyggelsen på den enkelte haveparcel må ikke placeres nærmere parcellens grænse end 2,5 m.

- 7.3. Bygninger må kun opføres i én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage. Der må ikke indrettes kælder, men en mindre grube til opbevaring af madvarer kan tillades.
- 7.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m, målt efter reglerne i bygningsreglementet og facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.5. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige ca. 45° .

Ejendomme beliggende inden for det på kortbilag nr. 1 med lille priksignatur viste område:

- 7.6. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 25.
- 7.7. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 7.8. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.9. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige ca. 45° .

§ 8. BEBYGGELSENS
YDRE FREMTRÆ-
DEN.

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

8.3. Havehuse skal udføres af træ på betonfundament eller -stolper.

§ 9. UBEBYGGEDE
AREALER.

9.1. Arealer inden for kolonihaveområdet, der ikke udlægges til haveparceller, udlægges som fælles opholdsarealer for kolonihaveområdet.

9.2. Ubebyggede arealer på haveparceller må kun anvendes til kolonihave.

9.3. Øvrige ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.4. Udendørs oplagring må ikke finde sted.

9.5. Hegn må mod nabo (-skel) kun etableres som levende hegn.

9.6. Langs Nørrebrogades forlængelse, jernbanen og Vestre Ringvej udlægges beplantningsbælter i henholdsvis, 10, 10 og 20 m's bredde således som vist på kortbilag nr. 1.

9.7. De i § 9.6 nævnte beplantningsbælter og kolonihaveområder iøvrigt skal i sin helhed beplantes efter en af byrådet godkendt plan.

9.8. Inden for området må ikke foretages terrænreguleringer uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 10. LEJERFORENING.

10.1. For kolonihaveområdet skal der oprettes en lejerforening med medlemspligt for samtlige lejere af haveparceller inden for lokalplanens område.

10.2. Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 3.3, § 5.1, § 5.5 og § 9.1 nævnte fælles foreningshuse eller lignende, veje og stier, parkeringspladser og fælles opholdsarealer inden for foreningens område.

10.3. Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11. DISPENSATIONER
OG TILLADELSER
FRA ANDRE MYN-
DIGHEDER.

11.1 Uanset foranstående bestemmelser må området ikke tages i brug som kolonihaveområde, før Vejle amtsråd har meddelt tilladelse i henhold til lov om by- og landzoner og lov om naturfredning.

11.2. Uanset foranstående bestemmelser må området ikke tages i brug som kolonihaveområde, før landbrugsministeriet har meddelt tilladelse i henhold til lov om landbrugsejendomme til ophævelse af landbrugspligten på eller på dele af ejendommene nævnt i § 2.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Fredericia byråd, den - 6 NOV 1979

P.b.v.

Red Jensen

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) begæres herved foranstående lokalplan nr. 30 tinglyst på matr. nr. 6b, 10c, 54b, 60a, 65c, 98e, 98f, 135b, 137a, 158b, 158c, 181b, 188a, 188c, 194m, 194n, 194o, 194p, 194q, 194r, 194s, 219n, 230b og 286, Fredericia kobbelfjorder samt alle parceller, der efter den 1. juli 1979 er udstykket fra nævnte ejendomme.

Fredericia byråd, den 7 DEC. 1979

P. b. v.

Abdansen

Red Jensen

Hundt Larsen

Indført i dagbogen for
Fredericia retskreds

den 17 DEC. 1979

Akt. A-311.

Lyst tingbog kobb. 6b, 219n, bl. 29a
188c, 194m, 194p, 194q, 194r,
194s, 286, bl. bygg. 13.

Indført for

Tillæg nr. 18 til Fredericia
kommunes § 15-rammer.

7. Kolonihaveområde.

For område:

nr. 7.o2 (Randalen)

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægning:

En lokalplan, der træffer bestemmelse for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (kolonihaver med tilhørende kollektive anlæg, såsom fælles foreningshus eller lignende og regnvandsbassin), boliger, samt eventuelt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området,
- b. at grundstørrelsen i kolonihaveområdet ved en eventuel udstykning ikke overstiger 400 m²,
- c. at bebyggelsen på hver enkelt haveparcel i kolonihaveområdet ikke overstiger 30 m²,
- d. at bebyggelsen på hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- e. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

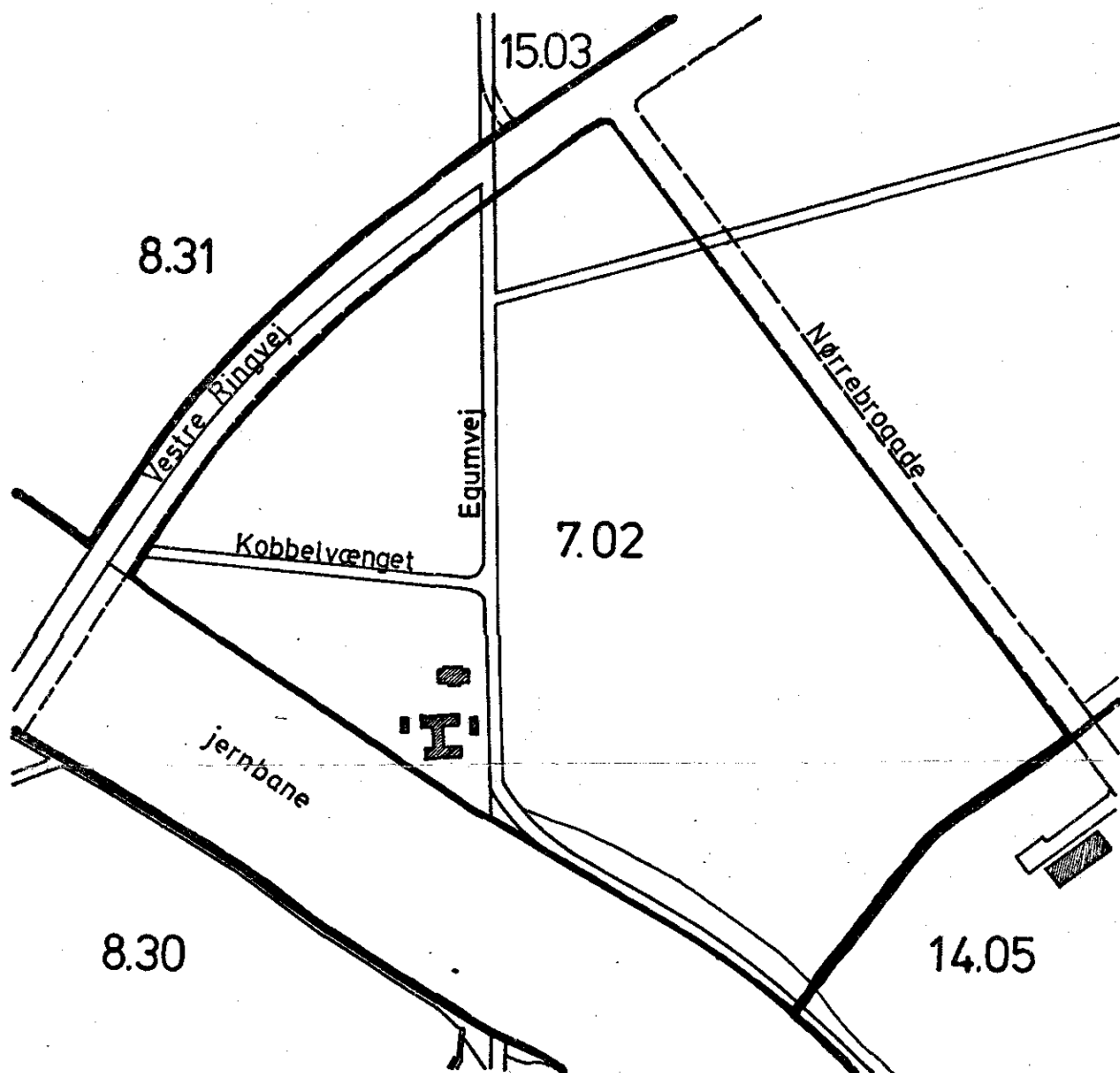
Således vedtaget af Fredericia byråd, den - 5 NOV. 1979

Henhører til Miljøministeriets/Planstyrelsens skrivelse af 28. NOV. 1979 vdr. godkendelse i medfør af kommuneplanlovens § 15 af rammer for indholdet af lokalplaner

Susanne Wegefelt
Susanne Wegefelt

P.D.V.

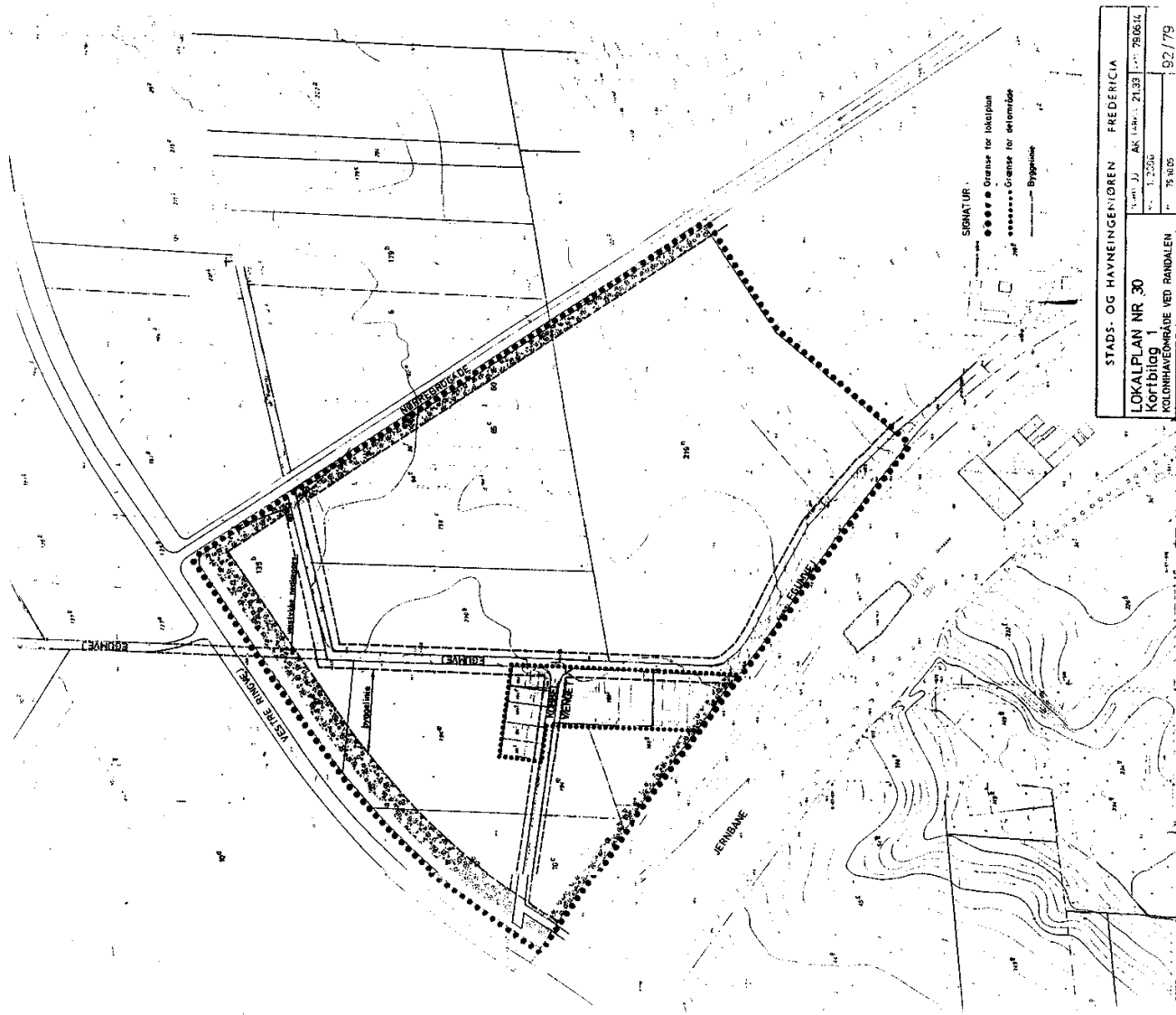
Peter Pedersen
Hundtjørn



Henhører til Miljøkontrollen/Planstyrelsens
 skrivelse af 26. NOV. 1979 vdr. godkendelse
 i medfør af kommuneplanlovens § 13 af
 rammer for indholdet af lokalplaner

Susanne Wegefelt
 Susanne Wegefelt

STADS- OG HAVNEINGENIØREN . FREDERICIA			
Tillæg nr. 18 til midlertidige rammer for lokalplanlægning	TEGNET: AK	ARKIV: 21.33	DATO: 79.06.12
	MÅL: 1:5000		NR.
	REV:		91/79



STADS- OG HAVNEINGENJØREN		FREDERICIA	
LOKALPLAN NR 30		Kortblag 1	
KOLONIHAVEOMRÅDE VED RANDALEN		Arkivnr. 2138	7906/4
		Sk. 1:2500	79 10 05
			92/79

