

FREDERICIAKOMMUNE



Lokalplan 342

Boliger ved Erritsø Bygade

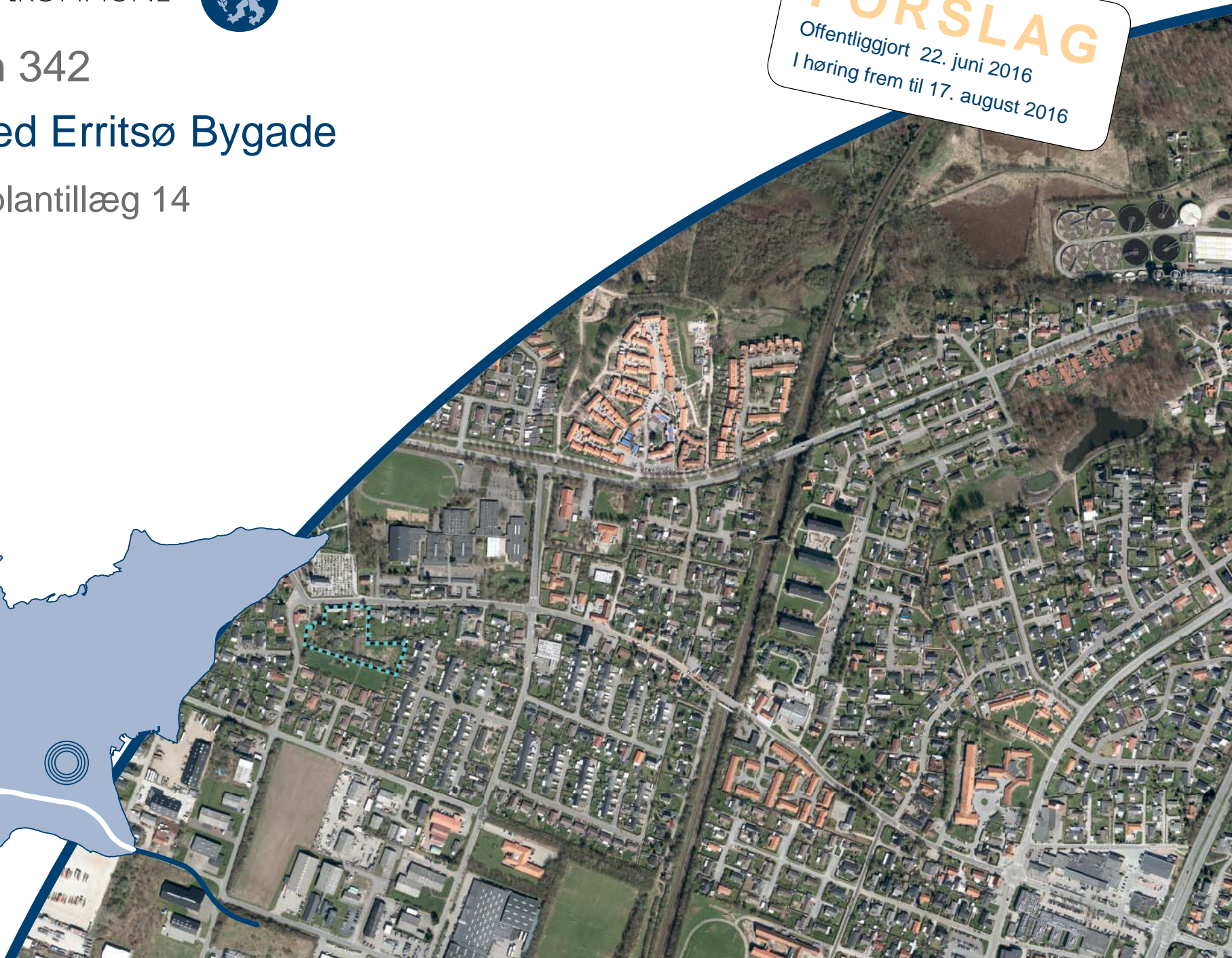
Kommuneplantillæg 14

Maj 2016

FORSLAG

Offentliggjort 22. juni 2016

I høring frem til 17. august 2016



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	3	Vedtagelsespåtegning	45
Redegørelse		Bilag	
Formål	4	Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	47
Baggrund	5	Kortbilag 2 - Luftfoto	49
Eksisterende forhold	6	Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	51
Lokalplanens indhold	8	Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	53
Forhold til miljøet	10	Bilag A - Miljøoplysningsskema	55
Tekniske anlæg og forsyning	11	Bilag B - Servitutredagørelse	60
Forhold til anden planlægning og lovgivning	12		
Kommuneplantillæg 14	17		
Bestemmelser	23		
§ 1 Lokalplanens formål	24		
§ 2 Område- og zonestatus	25		
§ 3 Områdets anvendelse	26		
§ 4 Udstykning	27		
§ 5 Vej, sti og parkering	28		
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	30		
§ 7 Klima og miljø	31		
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	32		
§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden	34		
§ 10 Ubebyggede arealer	36		
§ 11 Skilte	37		
§ 12 Terrænregulering	38		
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	39		
§ 14 Grundejerforening	40		
§ 15 Servitutter	41		
§ 16 Ophævelse af byplanvedtægt	42		
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger	43		



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje og stier, 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 hermed 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. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i kommunens videre overvejelser. Men det er alene Fredericia Kommune, der står med den endelige afgørelse, når lokalplanen skal endeligt vedtages.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen bliver den indberettet til PlansystemDK.

En lokalplan består af to afsnit. I "Redegørelse" er der gjort rede for lokalplanens indhold samt lokalplanens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning.

I sidste afsnit følger "Bestemmelser", der indeholder de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere, og endelig lokalplanens retsvirkninger.



Formål

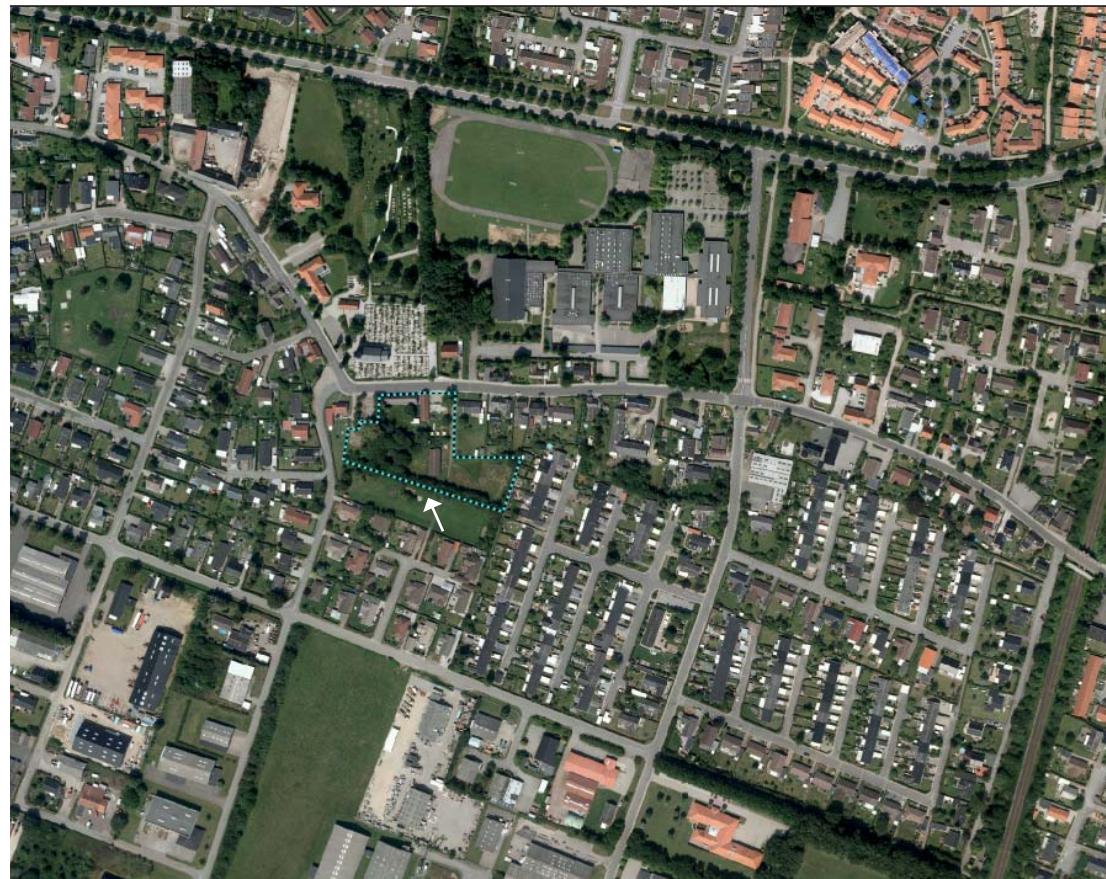
Formål

Lokalplanens formål er at muliggøre åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse på ejendommen Erritsø Bygade 6 – 8.

Lokalplanen fastlægger, at Erritsø Bygade 6 – den tidligere rytterskole skal bevares, men kan ombygges til boliger. De to øvrige bygninger på ejendommen kan nedrives og give plads til ny boligbebyggelse. Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres et fælles opholdsareal til bebyggelsens beboere.

Lokalplanen sikrer etablering af en sti mellem Erritsø Bygade og det grønne fællesareal syd for lokalplanområdet. Stien sikrer offentlig adgang gennem området for gående mellem Erritsø Bygade og boligområdet syd for lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer bevarelse af et eksisterende, fuldkronet lindetræ, der står i lokalplanområdet.

På tegningen ses en skitse af en mulig fremtidig udformning af en plan for boligbebyggelse til tæt-lav boliger i lokalplanområdet.



Lokalplanområdet er indrammet med en stiple, blå streg.



Baggrund

Baggrund for lokalplanens udarbejdelse

Baggrunden for lokalplanen er, at ejendommen Erritsø Bygade 6-8 ønskes anvendt til boligformål.

Bygningerne på grunden har hidtil været brugt til spejderhytte (Erritsø Bygade 6 og 8a) og dagplejere (Erritsø Bygade 8).

Spejderne får fremover faciliteter ved Lyng, hvor der i forvejen er en spejderhytte, og dagplejerne får nye lokaler ved skolen i Erritsø.

Det åbner mulighed for at anvende grunden til andre formål. Da grunden ligger centralt i Erritsø tæt ved en skole og omgivet af boliger, er det oplagt at udnytte den attraktive og centrale beliggenhed midt i Erritsø til at opføre nye boliger.

Fredericia Kommune har derfor solgt grunden til en privat bygherre med henblik på, at der kan opføres boliger på grunden.

Eksisterende forhold er vist på kortbilag 2 og 3.



Eksisterende forhold

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i det gamle Erritsø overfor Erritsø Kirke. Skolen ligger nordøst for lokalplanområdet på den modsatte side af Erritsø Bygade bag en række enfamiliehuse, der ligger ud mod gaden.

Øst for lokalplanområdet ligger et boligområde med fritliggende enfamiliehuse og rækkehuse, mod syd ligger et grønt fællesareal og et område med enfamiliehuse og vest for lokalplanområdet ligger et fritliggende enfamiliehus ud til Erritsø Kirkevej samt en parkeringsplads, der tilhører Erritsø Kirke.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1a, Erritsø By, Erritsø, og har et areal på knap. 7.500 m². Området ligger i byzone.

Bebyggelse og anlæg

Der er tre bygninger indenfor lokalplanområdet med adresserne Erritsø Bygade 6, 8 og 8a. De to bygninger Erritsø Bygade 6 og 8 ligger ud til vejen og har senest været anvendt til spejderhytte og private dagplejere. Den tredje bygning bagerst på grunden med adressen Erritsø Bygade 8a har også været benyttet af spejdere.

Bevaringsværdig bebyggelse

Oprindeligt blev bygningen Erritsø Bygade 6 opført ca. 1725 som rytterskole. Rytterskolen hørte under Koldinghus rytterdistrikt. Skolen blev ombygget i 1834 og 1866, og det er kun den midterste del af bygningen der er fra 1725. Bygningen Erritsø Bygade 8 er opført i 1900-tallet, og er således ikke del af den oprindelige rytterskole, men er blevet tilføjet senere. Erritsø Bygade 6 har en bevaringsværdi 3 og Erritsø Bygade 8 har en bevaringsværdi 4 i Kommuneplan 2013 - 2025.



Området som det ser ud ved lokalplanens udarbejdelse. Pilene viser cirkulering for foto-standpunkter for billederne s. 7. Lokalplanområdet er indrammet med en stiplede streg.



Beplantning og landskab

Den sydvestligste del af arealet er vokset til i selvsåede træer og krat og er delvist ufremkommeligt. Bagerst på grunden mod syd står et levende hegn ind mod det grønne fællesareal syd for lokalplanområdet. Hegnet består overvejende af mirabeller. Jf. deklaration af 24. august 1984, tinglyst på både lokalplanområdet og naboarealet syd for lokalplanområdet, skal det levende hegn jf. § 7.3 i deklarationen bevares. Det vil dog være muligt til en vis grad at udtynde i hegnet, som en del af hegnets vedligeholdelse.

I områdets nordvestlige hjørne står der et fuldkronet lindetræ, som fremstår meget karakteristisk i området. Lindetræet er muligvis levested for flagermus, f.eks. dværgflagermus, der er fredede.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra Erritsø Bygade. En sti mellem Erritsø Bygade og det grønne fællesareal syd for lokalplanområdet bruges af beboere og skolebørn fra boligområdet Agerparken. Stien er tinglyst på lokalplanområdet som en adgangsret.



A - Erritsø Bygade 8 og 6 set mod vest.



B - Stien mellem Erritsø Bygade og boligområdet Agerparken syd for lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Det lokalplanen giver mulighed for, fremgår af kortbilag 4. Skitsen på modstående side viser et eksempel på udnyttelse af grunden. Skitsen er dog ikke er bindende for bebyggelse i området.

Anvendelse og udstykning

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse herunder f.eks. rækkehuse med tilhørende fælles fri- og opholdsarealer. Den eksisterende bygning Erritsø Bygade 6 skal bevares og kan ombygges til boliger.

Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse må området fastholdes som én storparcel eller udstykkes til grunde på min 300 m². Grunde til åben-lav bebyggelse må udstykkes på minimum 700 m².

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Erritsø Bygade med en overkørsel, lidt øst for gavlen af den bygning der bevares, Erritsø Bygade 6 (se kortbilag 4). Boligveje til vejbetjening af den nye boligbebyggelse anlægges i en bredde af 5,5 m bredt areal med kørefast belægning, der anvendes til blandet færdsel af både bilister, cyklister og gående. Det samlede vejudlæg bliver 8,5 meter bredt.

Der skal være adgang for offentlig, ikke-motoriseret færdsel mellem Erritsø Bygade og området syd for lokalplanområdet. Derfor udlægges areal til en offentlig tilgængelig sti mellem det grønne fællesareal syd for lokalplanområdet og stamvejen i lokalplanområdet (se kortbilag 4).

Parkering etableres ved den enkelte bolig og/eller i samlede parkeringsanlæg. Ved anvendelse til åben-lav bebyggelse skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund. Ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse skal der etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig,

evt. delvist på egen grund og delvist som fælles parkering indenfor lokalplan-området.

Alle færdselsarealer indrettes så vidt muligt under hensyn til bevægelsehæmmede. Det tilstræbes at undgå trafikbarrierer i terræn (høje kantsten, trapper m.v.) jf. i øvrigt DS-håndbog "Udearealer for alle".

Jf. Vejloven skal vejprojektet godkendes af kommunen inden anlægelse af veje kan finde sted.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Ny bebyggelse placeres langs området to boligveje, og kommer til at ligge delvist bag den eksisterende rytterskole, Erritsø Bygade 6, der ligger ud mod Erritsø Bygade. Lokalplanen giver mulighed for, at de to andre bygninger på grunden Erritsø Bygade 8 og 8a kan nedrives. I det nordvestlige hjørne står et ældre, fuldkronet lindetræ der bevares. Med henblik på at beskytte træets rodnet er der udlagt en beskyttelseszone med en radius på minimum 8 meter med centrum omkring træets stamme, der skal friholdes for bebyggelse, anlæg, befæstelse mv.

Lokalplanen muliggør boligbebyggelse i op til 1 etage, og med en bebyggelsehøjde på maks. 7,5 meter for åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav bebyggelse. Andel af fælles friareal inden for lokalplanområdet kan indgå i beregning af bebyggelsesprocent.

Udbygges området til tæt-lav boligbebyggelse skal alle bygninger placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag 4 og overholde en afstand til naboskel i lokalplanområdets afgrænsning på minimum 2,5 meter.



Udbygges området til åben-lav boligbebyggelser kan boligbygninger placeres udenfor byggefelter, såfremt de overholder en afstand til naboskel på minimum 2,5 meter.

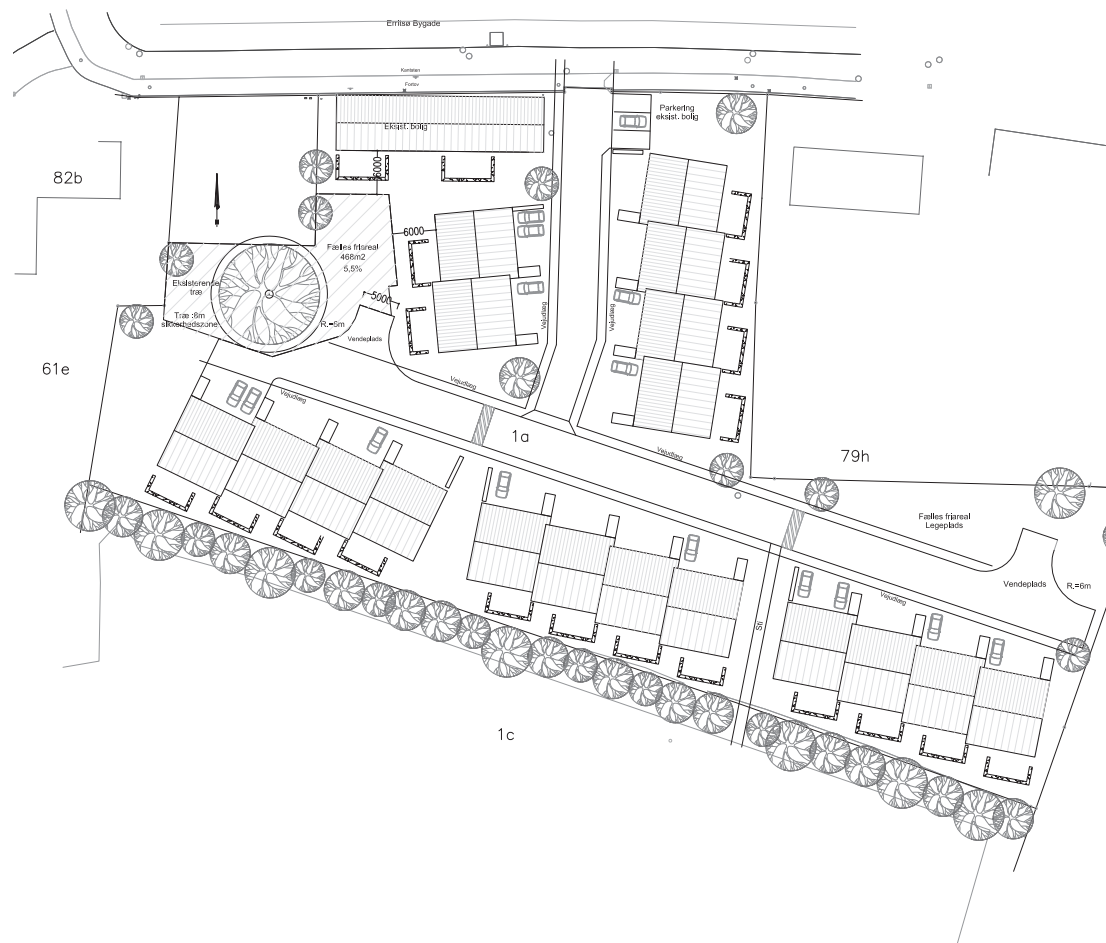
Grønne områder, fri- og opholdsarealer

Jf. Kommuneplan 2013 – 2025 skal opholdsarealet for tæt-lav boligbyggeri være 100% af etagearealet.

Hvis der anlægges større, samlede opholdsarealer, kan kravet efter nærmere vurdering nedsættes.

Lokalplanen fastsætter, at der skal udlægges et fælles opholdsareal på minimum 5% af lokalplanområdet areal med en placering som fremgår af kortbilag 4.

Et opholdsareal med det omfang vurderes at være tilstrækkeligt, da der i forbindelse med arealets handel er fastsat krav om, at lokalplanområdet skal være medlem af den eksisterende grundejerforening i området, og dermed er sikret brugsret til et større, fælles opholdsareal der grænser op til lokalplanområdet mod syd.



En skitse der viser en mulig indretning af lokalplanområdet.

Forhold til miljøet

Miljø

Udviklingen af lokalplanområdet medfører ikke væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne.

Grundvand

Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser. Lokalplanens realisering medfører ingen væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Habitatdyrearter

Det store lindetræ i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet kan muligvis være levested for flagermus, f.eks. dværgflagermus, der gerne holder til i store, gamle løvtræer.

Alle danske arter af flagermus er fredede, samt beskyttet gennem Habitatdirektivets bilag IV, som beskriver dyre- og plantearter, der er beskyttet efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver. Reglerne indebærer også, at myndighederne skal sikre sig, at de ikke tillader eller planlægger aktiviteter, der kan skade dyrenes yngle- eller rasteområder.

Lokalplanen fastlægger, at træet skal bevares.



Tekniske anlæg og forsyning

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til vand- samt spildevand har fundet sted.

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet ligger inden for TreFor Fjernvarmes forsyningsområde, og kan varmforsynes herfra.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Elektricitet

Lokalplanområdet forsynes med elektricitet via TRE-FORs ledningsnet.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem og kloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage regn- og spildevand fra kælderpaln uden installation af en pumpe i kælderen.

Den maksimalt tilladte befæstelsesgrad der omfatter det samlede bebyggede og befæstede areal fremgår af spildevandsplanen. Hvis befæstelsesgraden inden for området overskrides, skal der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet. Ved anvendelse af grønne tage, er der mulighed for at optimere udnyttelsen af den maksimale befæstelsesgrad.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Fredericia Kommunes gældende regulativer om affald.



Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2013-2025

Støjkonsekvenszone

I den fælles hovedstruktur for Trekantområdet indgår en retningslinje for planlægningszoner for støj. I disse planlægningszoner indgår bl.a. støj fra veje.

Boliger eller anden støjfølsom anvendelse kan ikke placeres inden for planlægningszonerne, før det ved beregning er godtgjort, at støjforholdene vil være acceptable.

I kommuneplanen er der udlagt en støjzone omkring Erritsø Bygade. Støjzonen omfatter lokalplanområdet i et bælte med en bredde på ca. 30 meter parallelt med Erritsø Bygade. I forbindelse med opførelse af boliger og anlæg af opholdsareal i lokalplanområdet inden for støjzonen, skal det ved beregning dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende krav om støjpåvirkning af boliger og opholdsarealer kan overholdes. Der er foretaget beregning af vejstøjs påvirkning på lokalplanområdet og taget højde herfor i lokalplanen.

Årsdøgntrafikken vurderes at stige med ca. 30 biler som følge af lokalplanområdets udbygning. Det antal biler vurderes ikke at medføre en stigning i støjniveauet der er så stort, at det kan høres.

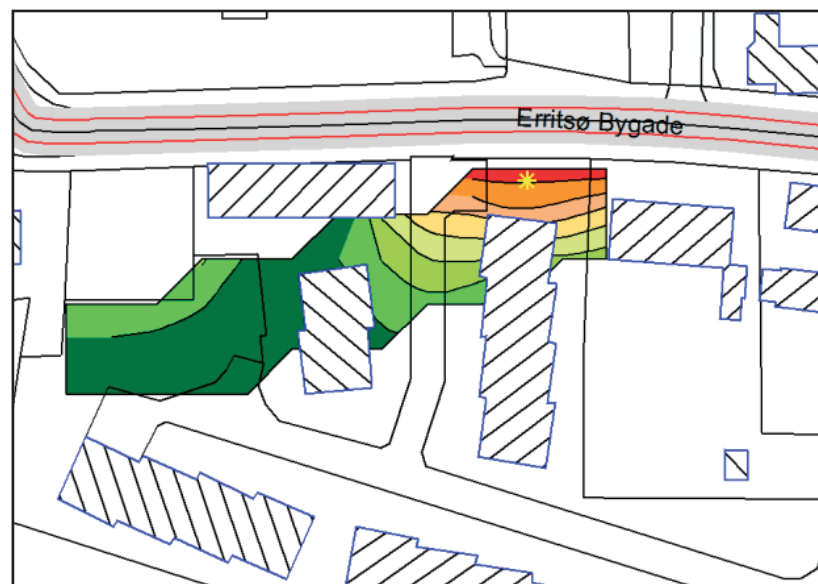
Klimatilpasset lokalplanlægning

For området gælder Retningslinje F 7.2.1. og F.7.2.2. i Kommuneplan 2013 – 2025 Klimatilpasset lokalplanlægning. Retningslinjerne indeholder bestemmelser om, at nye lokalplaner skal redegøre for, hvordan lokalplanområdet tilpasses klimaændringer (klimalokalplaner) samt at klimatilpasning skal ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse på både eget og tilstødende arealer.

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Formålet med at udføre en risiko- og prio-

riteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse.

Lokalplanområdet er ikke et problemområde i forhold til oversvømmelse, som følge af den forventede stigning i nedbør. Med henvisning til kommunens klimatilpasningsstrategi opfordrer Fredericia Kommune til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet.



Kort fra støjberegning - den røde zone markerer området belastet med støj på 58 Lden og derover



Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet ligger overfor Erritsø Kirke. Et område ud mod Erritsø Bygade er udpeget som en del af kirkeomgivelse og kirkens næromgivelser i Kommuneplan 2013 - 2025. Indenfor beskyttelseszonen omkring kirken kan der kun opføres bygninger, hvis det kan ske under hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet. Bygningen Erritsø Bygade 6 som ligger langs med vejen Erritsø Bygade og lige overfor kirken bevares. Ny bebyggelse opføres for hovedparten bag bygningen, og vil derfor kun fremstå lidt synlig i kirkeomgivelserne. Nye bygninger opføres med en højde der passer til den eksisterende bygning Erritsø Bygade 6.

Kulturarv og bevaring

Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse. En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 14.

En bevaringsværdig bygning må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivning.

Kommunalbestyrelsen foretager offentlig bekendtgørelse af nedrivningsanmeldelsen med en frist på mindst 4 og højst 6 uger for fremsættelse af indsigelser m.v.

To bygninger fremgår af kommuneplan 2013 - 2025 som bevaringsværdige ved lokalplanens udarbejdelse: Den gamle Rytterskole, Erritsø Bygade 6 med bevaringsværdi 3 og Erritsø Bygade 8 med bevaringsværdi 4. Erritsø Bygade 6 bevares og indrettes med boliger. Lokalplanen fastsætter, at bygningen ikke må rives ned, samt bestemmelser omkring bygningens ydre fremtræden.

Kommuneplantillæg nr. 14, der ledsager denne lokalplan, giver mulighed for, at Erritsø Bygade 8 kan rives ned, pga. bygningens tilstand, hvilket reducerer dens bevaringsværdi. Bygningen Erritsø Bygade 6, har væsentlige bevaringsværdier, og skal derfor bevares. Kommuneplantillægget, der ledsager denne lokalplan, ændrer Erritsø Bygade 8's bevaringsværdi til 5, hvorefter den ikke er bevaringsværdig og kan nedrives uden forudgående offentlig bekendtgørelse. Den gamle rytterskole vurderes at fremstå mere tydeligt og markant i gadebilledet, når bygningen Erritsø Bygade 8 forsvinder.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E.O.1 - Område til offentlige formål, Erritsø Kirke og Erritsø Fællesskole, Afdeling Erritsø Bygade mv.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser angående anvendelse.

Anvendelsesbestemmelserne fastlægger, at området må anvendes til:

Offentlige formål, skole, idrætsanlæg, kirke og kirkegård samt lignende funktioner, der kan indpasses uden at ændre områdets karakter.

Eksisterende boliger kan blive i området og sikres mulighed for til- og ombygning efter gældende bygningsreglement, men der kan ikke etableres nye boliger i området. Kommuneplantillæg nr. 14, der ledsager denne lokalplan, overfører lokalplanområdet til rammeområde E.B.12, der giver mulighed for at anvende området til boligformål.

Kommuneplantillæg 14

Kommuneplantillæg nr. 14 overfører lokalplanområdet fra kommuneplanramme E.O.1 til rammeområde E.B.12, og fastlægger en minimumsgrundstørrelse for tæt-lav boliger på 300 m². Kommuneplantillægget ændrer ligeledes bevaringsværdien for bygningen Erritsø Bygade 8 fra 4 til 5 i kommuneplanens bilag 1.



I kommuneplan 2013 – 2025 er arealet udlagt til offentlige formål i kommuneplanramme E.O.1, og bestemmelserne i denne kommuneplanramme giver ikke mulighed for at anvende området til boligformål. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune, der ledsager lokalplanen for projektet. Kommuneplantillæggets formål er at overføre et areal på ca. 7500 m² fra rammeområde E.O.1 til rammeområde E.B.12, hvis rammebestemmelser bl.a. gør det muligt at anvende området til boligformål.

Inden udarbejdelse af kommuneplantillægget og lokalplanen har et debatoplæg om overførelse af området fra rammeområde E.O.1 til rammeområde E.B.12 været i en foroffentlighedsperiode, hvor der er indkommet bemærkninger til indhold i kommuneplantillægget.

I debatoplægget var der lagt op til, at kommuneplantillægget foruden lokalplanområdet også omfattede den parkeringsplads, der ligger vest for lokalplanområdet samt et mindre areal overført til en naboejendom. Der indkom bemærkninger om, at da parkeringspladsen benyttes af besøgende til kirken, kan den hensigtsmæssigt fortsat blive i samme ramme som kirken.

Kommuneplantillægget overfører kun selve lokalplanområdet til kommuneplanramme E.B.12 – i forhold til det tidligere, offentliggjorte debatoplæg er arealet til parkeringspladsen samt det mindre, areal-overførte areal til nabomatriklen fortsat i kommuneplanramme E.O.1.

Rammeområde E.B.12 har følgende anvendelsesbestemmelser:

Boligområde, åben-lav og tæt-lav. Det vil være 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. Erhvervsformål er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen.

Eksisterende byplanvedtægt

Lokalplanområdet er ved udarbejdelse af lokalplanforslaget omfattet af Byplanvedtægt nr. 25.

Byplanvedtægten fastlægger, at området kan anvendes til boligformål, og at der på hver ejendom kun må opføres eller indrettes en bolig til en familie, samt at grunde skal udstykkes med en størrelse på min. 900 m², bebyggelsesprocenten må være maks. 25 for tæt-lav.

Byplanvedtægten ophæves for det areal, der er omfattet af lokalplan 342, i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Servitutter

Der er den 24. september 1975 tinglyst en deklaration om en kloakledning med en placering på bl.a. matrikel 1a, Erritsø By, Erritsø, langs matriklens vestlige skel. Ledningen skal ligge uforstyrret, og der skal være adgang til vedligehold og reparation af ledningen. En zone på 2 meter målt ud fra ledningens midte til hver side, skal friholdes for ny bebyggelse, hvis der ikke er meddelt tilladelse.

Der er den 24. august 1984 tinglyst en "Deklaration nr. 77 for et område ved Agerparken" på lokalplanområdet. Deklarationen fastsætter, at lokalplanområdet skal anvendes til spejderformål. Deklarationen ophæves for det areal, der er omfattet af lokalplan 342, i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Fredericia Byråd er påtaleberettiget. Byrådet kan helt eller delvist delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

Der er den 21.10.2015 tinglyst en servitut om vejret på lokalplanområdet. Vejretten tildeles medlemmer af Grundejerforeningen Agerparken og gælder ikke motoriseret færdsel. Servitutten viser en principiel beliggenhed for det areal i lokalplanområdet, der er omfattet af vejretten. Lokalplanen respekterer servitutten.



I denne lokalplan er det ikke angivet, om der er øvrige, specifikke servitutter, der kan aflyses i forbindelse med lokalplanen. Både eventuelle tilstandsservitutter og rådighedsservitutter, der kan være til hindring for lokalplanens realisering, vil blive søgt aflyst under forudsætning af en begæring eller samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.

Der er udarbejdet en servitutredegørelse vedhæftet denne lokalplan som bilag B.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Der er foretaget en screening af lokalplanen efter lovens § 3, stk. 1, nr. 3. På baggrund heraf vurderer Fredericia Kommune, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en miljøvurdering ikke er nødvendig.

Miljøscreeningen som omfatter både lokalplan og kommuneplantillæg er vedhæftet som bilag A.

Området ligger indenfor en støjkonsekvenszone omkring Erritsø Bygade. Der er udført støjberegning der viser, at støjgrænserne for trafikstøj på 58 Lden kan overholdes i lokalplanområdet fra 3,5 meter målt fra vejskel mod Erritsø Bygade og ind i lokalplanområdet. Der er taget højde herfor i lokalplanen.

Beslutningen om, at planerne ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet tager afsæt i screeningen, samt at lokalplanen ikke omfatter projekter efter lovens bilag 3 og 4, og ikke ændrer anvendelse, højde eller bebyggelsesprocent væsentligt i forhold til det eksisterende plangrundlag og eksisterende anvendelse og bebyggelse i det område, planerne er en del.



Overordnet planlægning

Kystnær del af byzonen

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, ca. 1,7 km fra Lillebælt og er omgivet af bymæssig bebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bygningshøjden, og ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet vil ikke fremstå højere end den eksisterende, omkringliggende bebyggelse. På den baggrund vurderes det, at der ikke vil forekomme væsentlig påvirkning af byens kystprofil, og der er derfor ikke udført visualiseringer af bebyggelsens indpasning i kystprofilen.

Museumsloven

Vejle Museerne har i samarbejde med bygherre gennemført en forundersøgelse af arealet og undersøgt om der kan være jordfaste fortidsminder i lokalplanområdet, og området er herefter frigivet.

Hvis der under anlægsarbejde mod forventning stødes på fund med arkæologisk/historisk interesse, skal arbejdet straks standses og Vejle Museerne kontaktes jf. Museumslovens § 27.

Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens § 26 og 27. Vejle Museum har i samarbejde med bygherren foretaget prøvegravninger på arealet.

Lov om jordforurening

Lokalplanområdet er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse udtaget af områdeklassificering.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes og arbejdet standses. Kommunen og regionen vil herefter tage stilling til, om forureningen har betydning for arealets kortlægning og det aktuelle projekt.



Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzone, ca. 1,7 km fra Lillebælt. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri, der vil kunne ses fra kysten.

Kommuneplantillæg 14

Kommuneplan Fredericia 2013-25

Baggrund for kommuneplantillægget

I kommuneplan 2013 – 2025 er arealet udlagt til offentlige formål i kommuneplanramme E.O.1, og bestemmelserne i denne kommuneplanramme giver ikke mulighed for at anvende området til boligformål. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025 for Fredericia Kommune, der ledsager lokalplanen for projektet. Kommuneplantillæggets formål er at overføre et areal på ca. 7500 m² fra rammeområde E.O.1 til rammeområde E.B.12, hvis rammebestemmelser bl.a. gør det muligt at anvende området til boligformål.

Mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boliger reguleres fra 400 m² til 300 m² for området omfattet af kommuneplantillægget, da der bliver adgang for lokalplanområdet til et stort fælles opholdsareal syd for lokalplanområdet, og da en del af grundene i de eksisterende boligområde mod øst er mindre end 400 m².

Kommuneplantillægget ændrer bevaringsværdien for bygningen Erritsø Bygade 8 fra 4 til 5, hvorefter den ikke længere er bevaringsværdig og vil blive fjernet fra kommuneplanens bilag 1. Bevaringsværdien ændres, da bygningen er i så dårlig stand, at den vurderes, at have mistet sin bevaringsværdi. Den gamle Rytterskole Erritsø Bygade 8 ændrer ikke bevaringsværdi.

Inden udarbejdelse af kommuneplantillægget og lokalplanen har et debatoplæg om overførelse af området fra rammeområde E.O.1 til rammeområde E.B.12 været i en foroffentlighedsperiode, hvor der er indkommet bemærkninger til indhold i kommuneplantillægget.

I debatoplægget var der lagt op til, at kommuneplantillægget foruden lokalplanområdet også omfattede den parkeringsplads, der ligger vest for lokalplanområdet. Der indkom bemærkninger om, at da parke-



Kommuneplanramme E.O.1 og E.B.12



ringspladsen benyttes af besøgende til kirken, kan den hensigtsmæssigt fortsat blive i samme kommuneplanramme som kirken.

Kommuneplantillægget overfører kun selve lokalplanområdet til kommuneplanramme E.B.12 – i forhold til det offentliggjorte debatoplæg er arealet til parkeringspladsen fortsat i kommuneplanramme E.O.1.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Der er foretaget en screening af kommuneplantillægget efter lovens § 3, stk. 1, nr. 3. På baggrund heraf vurderer Fredericia Kommune, at de miljømæssige konsekvenser som følge af kommuneplantillæggets gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en miljøvurdering ikke er nødvendig.

Miljøscreeningen som omfatter både lokalplan og kommuneplantillæg er vedhæftet som bilag A.

Området ligger indenfor en støjkonsekvenszone omkring Erritsø Bygade. Der er udført støjberegning der viser, at støjgrænserne for trafikstøj på 58 Lden kan overholdes i lokalplanområdet fra 3,5 meter målt fra vejskel mod Erritsø Bygade og ind i lokalplanområdet. Der er taget højde herfor i lokalplanen.

Beslutningen om, at planerne ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet tager afsæt i screeningen, samt at lokalplanen ikke omfatter projekter efter lovens bilag 3 og 4, og ikke ændrer anvendelse, højde eller bebyggelsesprocent væsentligt i forhold til det eksisterende plangrundlag og eksisterende anvendelse og bebyggelse i det område, planerne er en del.

Eksisterende kommuneplanramme E.O.1 - Område til offentlige formål, Erritsø Kirke og Erritsø Fællesskole, Afdeling Erritsø Bygade mv.

Karakter

Skolen med idrætsanlæg samt kirken med kirkegård skaber et offentligt rum og et grønt område i en bydel der hovedsageligt består af boliger.

Skolen er opført i midten af 1970'erne. Skolen er en tidstypisk etplans skole, bygget op i klynger for 3 - 4 klassetrin. Der er integreret børneinstitution og fritidsordning (SFO) i skolen. Erritsø Kirke er en typisk landsbykirke fra år 1900 og er opført i rød tegl.

Mål

Målet er at fastholde områdets blandede karakter som offentligt område med skole, kirke og lignende funktioner. Al nybyggeri, om- og tilbygning skal ske med respekt for det eksisterende byggeri. Idrætspladsen skal fastholdes som grønt område for bydelens beboere.

Anvendelse

Offentlige formål, skole, idrætsanlæg, kirke og kirkegård samt lignende funktioner, der kan indpasses uden at ændre områdets karakter. Eksisterende boliger kan blive i området og sikres mulighed for til- og ombygning efter gældende bygningsreglement, men der kan ikke etableres nye boliger i området.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsespct. max.: 40

Etageantal max.: 2

Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor vo-



lumen, materialer og detaljering tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

Retningsgivende parkeringskrav:

1 p-plads pr. 100 m² etageareal til offentlige formål.
 Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede mv. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.
 Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.

Retningsgivende krav til opholdsarealer:

Der skal etableres opholdsarealer ud fra en konkret vurdering af byggeriets og områdets anvendelse.

Bevaring

Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1–4 er markeret på kortet, og deres adresser samt de bevaringsværdige bygningers bygningsnumre er anført på bilag 1. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres væsentligt udvendigt uden Byrådets tilladelse.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone
 Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone



Kommuneplantillæg nr. 14 overfører arealet indenfor den blå, stiplede linje fra rammeområde E.O.1 til E.B.12 og fastsætter bestemmelser om antal boliger pr. grund samt grundstørrelser for tæt-lav byggeri og ændrer bevaringsværdi for bygningen Erritsø Bygade 8



Fremtidig kommuneplanramme E.B.12 - Boligområde ved Erritsø Bygade

Ændringer i forhold til den hidtil gældende kommuneplanramme er markeret med rødt.

Karakter

Udover avlsbrugergårdene langs Erritsø Bygade, repræsenterer bebyggelsen i dette område den ældste bebyggelse i Erritsø, **herunder den gamle Rytterskole, Erritsø Bygade 6**. Mange af bygningerne langs bygaden er registreret som bevaringsværdige.

Området er bebygget fra begyndelsen af 1960'erne til slutningen af 1970'erne. En mindre bebyggelse mod Brovadvej er opført i begyndelsen af 1980'erne. En stor del af byens J. P. Koch række- og parcelhuse er opført her. Som helhed er der tale om en blanding af rækkehuse og parcelhuse i en etage. Områdets arkitektur og byggestil er karakteristisk for perioden. Den sydvestlige del af området er påvirket af trafik- og erhvervsstøj. Den nordlige del er oplevelsesmæssigt præget af naboskabet til de blandede aktiviteter langs Erritsø Bygade.

Mål

Områdets struktur og bebyggelsestæthed ønskes fastholdt. Der kan derfor ikke udstykkes nye grunde til selvstændig bebyggelse, **undtaget i den del af kommuneplanrammen, der er omfattet af lokalplan 342, hvor der kan udstykkes nye grunde**.

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

For rækkehusbebyggelserne skal ændringer ske med respekt for helheden i bebyggelsen. Det er målet på sigt af byomdanne den del af erhvervsområdet nærmest Brovadvej til blandet bolig og erhverv - bl. a. for at afhjælpe støjgenerne fra området.

Anvendelse

Boligområde, åben-lav og tæt-lav. Det vil være 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. Erhvervsformålet er betinget af, at den erhvervsdrivende har bopæl på ejendommen.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsespct. max.: 30 for åben-lav

Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav

Etageantal max.: 2

Grundstørrelse min.: 700 m² for åben-lav

Grundstørrelse min.: 400 m² for tæt-lav, **dog 300 m² for grunde i lokalplanområde 342**.

Der må kun være en bolig pr. grund, **dog undtaget for lokalplanområde 342, der giver mulighed for opførelse af boliger som åben-lav samt tæt-lav bebyggelse**. Ved tæt-lav bebyggelse må hele bebyggelsen opføres på den samme matrikel. Ved tæt-lav eller åben-lav bebyggelse må lokalplanområdet udstykkes til boliggrunde med grundstørrelser som angivet ovenfor.

Ny bebyggelse og arkitektur

Ny bebyggelse skal opføres som åben-lav og tæt-lav, og i en nutidig arkitektonisk stil hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med den eksisterende bebyggelse i området.

Retningsgivende p- og opholdsarealkrav

Retningsgivende parkeringskrav:

Der skal etableres 2 p-pladser pr. åben-lav bolig

Der skal etableres 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig.

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område kan p-kravet nedsættes.



Retningsgivende krav, opholdsareal:

Åben-lav – bebyggelsesprocenten efterlader tilstrækkeligt opholdsareal.

Tæt-lav – opholdsarealet skal være 100% af etagearealet.

Hvis der anlægges større samlede opholdsarealer, kan kravet efter nærmere vurdering nedsættes.

Bevaring

Om fredede og bevaringsværdige bygninger, se generelle rammebestemmelser. Ejendomme med bygninger der har bevaringsværdi 1–4 er markeret på kortet, og deres adresser samt de bevaringsværdige bygningers bygningsnumre er anført på bilag 1. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden Byrådets tilladelse. **Bygningen Erritsø Bygade 8 ændrer bevaringsværdi fra 4 til 5, og er således ikke bevaringsværdig mere med vedtagelsen af dette kommuneplantillæg. Bevaringsværdien ændres pga. bygningens ringe vedligeholdelsesstand. Den væsentlige bygning i anlægget er Erritsø Bygade 6, den gamle rytterskole. Med nedrivning af Erritsø Bygade 8 vil Erritsø Bygade 6 stå mere tydeligt frem i gadebilledet.**

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Risikoforhold

Som det fremgår af rammekortet er en meget lille del af området omfattet af en 500 m zone omkring risikovirkomheden Yara Praxair. Konsekvensen af at være omfattet af zonerne fremgår af retningslinje F6.4.1. i kommuneplanens lokale hovedstruktur.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 342, Boliger ved Erritsø Bygade

I henhold til Planloven (Erhvervs- og Vækstministeriets lovbekendtgørelse nr.1529 af 23/11/2015) med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:



§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er,

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligområde som tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse,
- at sikre, at der etableres en offentligt tilgængelig stiforbindelse gennem området mellem Erritsø Bygade og fællesarealet syd for lokalplanområdet
- at fastlægge vejadgang til lokalplanområdet fra Erritsø Bygade



§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter: matrikel nr. 1a, Erritsø By, Erritsø.

Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 23. marts 2016 udstykkes inden for lokalplanområdet.

§ 2.2 Zone

Lokalplanområdet forbliver i byzone.



§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende veje, parkering, fri- og opholdsarealer.

§ 3.2

Bebyggelse må kun opføres som åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse, dobbelt-, række- og kædehuse.

Den valgte type af bebyggelse - enten åben-lav eller tæt-lav skal være for området som helhed.

§ 3.3

Ved udbygning af området til tæt-lav bebyggelse skal der etableres et samlet, fælles opholdsareal med et areal på mindst 5 % af det samlede lokalplanområde med en placering i princippet som vist på kortbilag 4.

§ 3.4

Et areal mellem vejskel mod Erritsø Bygade og 3,5 meter mod syd ind i lokalplanområdet må ikke anlægges til opholdsareal (se kortbilag 4)

Ad § 3.1

Friareal: Areal som ikke er bebygget eller udlagt til bebyggelse. Omfatter opholdsareal, adgangs- og tilkørselsareal, parkeringspladser, mv.

Opholdsareal: Del af en ejendom eller et områdes friareal (ubebyggede areal), der anvendes eller planlægges anvendt til ophold, fx i forbindelse med rekreative aktiviteter. Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Opholdsarealer kan være fælles for flere ejendomme. I byggetilladelse kan fastsættes frist for indretningen.

Ad § 3.3

Hvis området bebygges med tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges fælles opholdsareal. Dette gælder dog ikke hvis området bebygges med åben-lav boliger.



§ 4 Udstykning

§ 4.1

Grunde skal udstykkes med en grundstørrelse på: minimum 300 m² for tæt-lav bebyggelse, og minimum 700 m² for åben-lav bebyggelse.

§ 4.2

Ved beregning af grundens størrelse må en ligefrem proportional andel, efter de enkelte grundens størrelse, af fællesarealer (eksklusiv vejarealer) medregnes.

Ad § 4.1

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

Ad § 4.2

Til grundens areal kan ikke medregnes fællesarealer, der ligger udenfor lokalplanområdet.



§ 5 Vej, sti og parkering

Vejbetjening

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Erritsø Bygade, i princippet som vist på kortbilag 4. Der må kun etableres én overkørsel fra boligvej til Erritsø Bygade.

Veje

§ 5.2

Veje skal udlægges med en placering i princippet som vist på kortbilag 4.

Veje skal udlægges med en bredde på mindst 8,5 m.

§ 5.3

Veje skal anlægges med kørebanebredde på mindst 5,5 m.

Kørebane skal etableres med fast belægning og udformes til en maks. hastighed på 30 km. i timen.

Ved blinde veje anlægges vendemulighed dimensioneret til renovatonsvogne.

Sti

§ 5.4

Der udlægges areal til en sti i princippet som vist på kortbilag 4.

Stien skal udlægges med en bredde på mindst 3 m.

§ 5.5

Stien skal anlægges med en bredde på mindst 2 m.

Stien etableres med løs belægning.

Stien skal være offentligt tilgængelig med tilslutning til hhv. Erritsø Bygade og fællesarealet på matriklen 1c, Erritsø, Erritsø By.

Ad § 5

Jf. Vejloven skal det konkrete vejprojekt godkendes af kommunen som vejmyndighed og Sydøstjyllands Politi, inden godkendelse af en udstykningsplan må finde sted.

Udstykkes lokalplanområdet ikke, skal der indsendes vejprojekt til godkendelse sammen med ansøgning om byggetilladelse.

Ad § 5.5

Ved løs belægning forstås en overflade af fast komprimeret grus eller lignende materiale, som skal egne sig til færdsel med kørestol, barnevogn og lignende.



§ 5 Vej, sti og parkering

Parkering

§ 5.6

Der skal etableres mindst:

- 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund ved åben-lav bebyggelse.
- Parkeringsareal svarende til 1½ p-plads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.

Ad § 5.6

Parkeringsarealer kan etableres delvis som fællesparkering for tæt-lav bebyggelse.



§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

§ 6.1

Forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.2

Den eksisterende kloakledning tinglyst på matrikel nr. 1a, Erritsø By, Erritsø skal respekteres. Der må ikke opføres bebyggelse i en afstand af 2 meter til hver side, målt fra midten af ledningen. Ledningens placering fremgår af kortbilag 3.

§ 6.3

Der må opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 6.4

Tekniske bygningsdele som f.eks. ventilationsanlæg, skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektur og placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier

§ 6.5

Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn, men skal integreres i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

§ 6.6

Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på bygninger eller terræn, så de er synlige fra offentlige veje og stier. Paraboler må højst have en diameter på 1 m.

§ 6.7

Spildevand

Ny bebyggelse i området skal separatkloakeres. Alt sanitært spildevand samt regn- og overfladevand skal tilsluttes offentligt kloaksystem.

§ 6.8

Overfladevand

Regn- og overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes inden for lokalplanområdet inden afledning til recipient.



§ 7 Klima og miljø

§ 7.1

Udendørs belysning skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer.

§ 7.2

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.

§ 7.3

Ved indretning af Erritsø Bygade 6 til boliger, skal der i opholds- og soverum sikres et maksimalt støjniveau på 33 dB med lukkede vinduer og 46 dB med åbne vinduer fra trafikstøj.



§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

§ 8.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre:

- 30 % for åben-lav bebyggelse
- 40 % for tæt-lav bebyggelse

Ad § 8.1

Ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må en ligefrem proportional andel, efter de enkelte grundens størrelse, af fællesarealer indenfor lokalplanområdet (eksklusiv vejarealer) medregnes.

§ 8.2

Den bevaringsværdige bygning Erritsø Bygade 6 (fremgår af kortbilag 4) må ikke nedrives.

Bebyggelseshøjder

§ 8.3

Boligbebyggelse må opføres i:

- højst 1 etage for åben-lav bebyggelse
- højst 1 etage for tæt-lav bebyggelse

§ 8.4

Boligbebyggelse må have en maksimal højde på 7,5 m over naturligt terræn.

§ 8.5

Garager/carporte og andre småbygninger må have en maksimal højde på 2,7 m over naturligt terræn.

§ 8.6

Fælles miljøstation og andre tekniske anlæg må udføres med en maksimal højde på 2,5 m over naturligt terræn.

§ 8.7

Tage på bygninger til boliger skal udføres som sadeltage (gælder ikke for udestuer).



§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

Småbygninger - areal

§ 8.8

Garager/carporte og andre småbygninger må ikke overstige et samlet maksimalt areal på 20 m² pr tæt-lav bolig.

§ 8.9

Mindre bygninger til områdets fælles anvendelse, så som miljøstation, pavillon og lignende, må opføres på fællesarealer. Der må maksimalt opføres to mindre bygninger á max. 35 m².

Placering

§ 8.10

Boligbebyggelse til tæt-lav bebyggelse må kun placeres indenfor byggefelterne, jf. kortbilag 4, og skal overholde en afstand til skel i lokalplanområdets afgrænsning på mindst 2,5 meter.

Garager/carporte og andre småbygninger skal for tæt-lav boligbebyggelse placeres indenfor byggefelterne i tilknytning til boligerne og skal overholde en afstand til skel i lokalplanområdets afgrænsning på mindst 2,5 meter.

§ 8.11

Boligbebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse må sammenbygges i naboskel indenfor lokalplanområdet som række-, kæde- eller dobbelt-huse.

§ 8.12

Boligbebyggelse til åben-lav boliger skal placeres i en afstand på mindst 2,5 meter fra skel og 5 meter fra kørebane kant.

§ 8.13

Ved tæt-lav boligbebyggelse må fælles miljøstation og andre tekniske anlæg ikke placeres indenfor det fælles opholdsareal jf. kortbilag 4 (grøn signatur).

§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 9.1

Facader skal fremstå i blank mur, træ, glas eller som vandskurede eller pudsede overflader.

Mindre bygningsdele samt mindre bygninger som udhuse, garager og carporte må udføres i andre materialer. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.

§ 9.2

Facader skal fremtræde i materialets naturlige farve, eller gives én af følgende farver: Hvid, sort, okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra eller dodenkop, samt opblandinger af de nævnte farver med højst 20% sort eller hvid.

§ 9.3

Træbeklædte bygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger eller udføres som for eksempel bjælkehuse af fuld-tømmer.

§ 9.4

Tage skal være ensfarvede og dækkes med enten tegl- eller cementtagsten, sort tagpap. Alternativt kan tage udføres som levende grønne tage tilplantet med sedum eller anden vegetation.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med glanstal/reflektionsværdi på over 10.

Solenergianlæg, som overskrider glanstal/reflektionsværdi på 10, skal være antirefleksbehandlede.

§ 9.5

Udendørs oplag og miljøstationer skal afskærmes, så det ikke er synligt fra offentlige veje, stier og fællesarealer.

Ad §§ 9.1 til 9.4

Disse bestemmelser gælder ikke for den eksisterende, bevaringsværdige, bygning Erritsø Bygade 6 (udpeget på kortbilag 4)

Ad § 9.4

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



§ 9 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 9.6

Den bevaringsværdige bygning Erritsø Bygade 6 (fremgår af kortbilag 4) må ikke ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden tilladelse fra Fredericia Byråd. Almindelig vedligeholdelse med samme materialer som de eksisterende kræver ikke tilladelse.



§ 10 Ubebyggede arealer

§ 10.1

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje eller stier, skal tilsås, beplantes og fremstå som grønne områder.

§ 10.2

Fælles opholdsarealer til tæt-lav boligbebyggelse må ikke bebygges. Der må dog opstilles legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelse til leg, sport og ophold.

§ 10.3

Langs veje, stier og fællesarealer skal hække plantes minimum 0,5 m inde på egen grund i forhold til skel.

§ 10.4

Der må ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur jf. Naturstyrelsens liste over invasive arter.

§ 10.5

Det på kortbilag 4 markerede lindetræ skal bevares og må ikke beskadiges. I forbindelse med bygge- og anlægsarbejde opsættes afspærring i en radius af minimum 8 meter fra træets stamme. For at undgå beskadigelse af træets stamme og rodnet, må der ikke graves, ske færdsel, oplag eller andet inden for afspærringen. Beskæring af træet skal foretages af kyndige fagfolk for at sikre træets bevaring.

Ad § 10.5

Note: Et lindetræ kan have en naturlig levetid på mindst 300 år. Skulle træet blive angrebet af sygdom og gå ud kan træet fjernes.

§ 10.6

Eksisterende beplantning i skellet mod matrikel nr. 1c, Erritsø By, Erritsø skal bevares som afgrænsning af lokalplanområdet. Hegnet skal bevare sin eksisterende karakter af frit voksende hegn. Dog kan hegnet udtyndes og beskæres, i det omfang det kan bevare sin nuværende karakter. Der må ske gennembrydning af hegnet, hvor der skal etableres en sti til området syd for lokalplanområdet.



§ 11 Skilte

§ 11.1

Skiltning må ikke udføres med et større samlet areal end svarende til maksimalt et A4 ark (ca. 20 x 30 cm) for hver virksomhed.

§ 12 Terrænregulering

§ 12.1

Der må foretages terrænreguleringer på op til +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn på den enkelte grund. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. Terrænreguleringer skal, så vidt muligt, udformes som naturlige skråninger med et skråningsanlæg, der ikke må være stejlere end maksimalt 1:4.

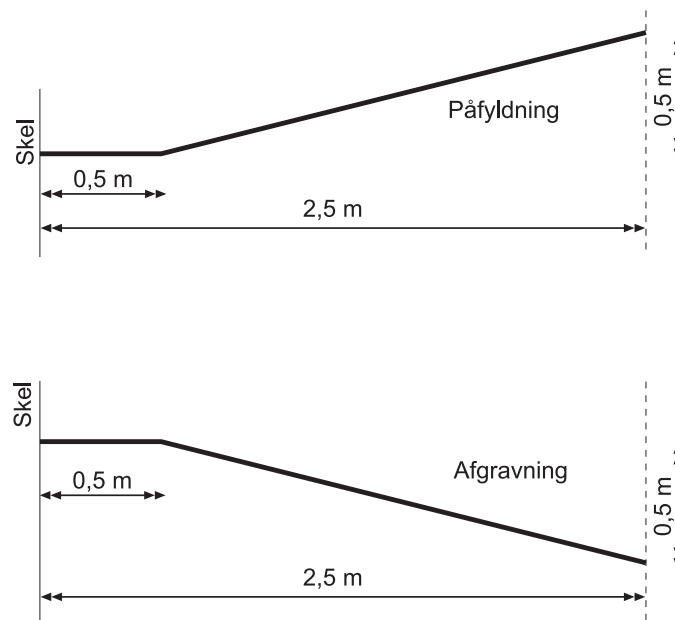
Større terrænregulering må udføres til udligning af terrænforskelle mellem vej/sti og eksisterende terræn, hvis dette er nødvendigt for at opnå et skråningsanlæg der ikke er stejlere end maksimal 1:4, som vist på principskitsen.

§ 12.3

Ved terrænregulering har den grundejer, som foretager reguleringen, ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres.12.2

Ad § 12.1

Principskitsen viser hvordan der må terrænreguleres.



§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§13.1

Den eksisterende bygning Erritsø Bygade 6 må ikke tages i brug til boligformål før det er dokumenteret, at der kan overholdes et støjni-veau i indendørs i opholdsrum på 33 Lden.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

§ 13.2

før de i § 5 nævnte veje og stier til betjening af den ny bebyggelse er etableret,

§ 13.3

før de fælles fri opholdsarealer til tæt-lav bebyggelse er etableret,

§ 13.4

bebyggelsen er tilsluttet kollektiv kloak- og vandforsyning,

§ 13.5

bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning,

§ 13.6

de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret,

§ 13.7

der er etableret støjdæmpende foranstaltninger i nødvendigt omfang for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkraav.



§ 14 Grundejerforening

§14.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal tilslutte sig den eksisterende grundejerforening for boligområdet tilgrænsende lokalplanområdet mod syd.

§ 14.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det, dog senest når halvdelen af de udstykkede grunde er solgt.

§ 14.3

Ved bebyggelse på storparceller fungerer andels-/ejerforening som grundejerforening og repræsenterer lokalplanområdet i tilfælde af sammenslutning med andre grundejerforeninger. En ejerforening oprettes senest når halvdelen af boligerne er solgt.

§ 14.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, beplantning, herunder også fællesveje, belysning, stier og fællesanlæg.

§ 14.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal sendes til kommunen til orientering.

§ 14.6

Kommunen kan forlange, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboer, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

Ad § 14.1

Ved handel af arealet er der i handelsbetingelserne fastsat krav om, og grundejer skal være medlem af den eksisterende grundejerforening for boligområdet tilgrænsende lokalplanområdet mod syd.



§ 15 Servitutter

§ 15.1

Servitutter, som er i strid med lokalplanens formål eller indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanen, og som kan hindre lokalplanens gennemførelse, skal søges afløst.

Servitutter fremgår af bilag B.

§15.2

Deklaration nr. 77 af 24. august 1984, anmeldt af Fredericia Kommune afløses for lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne, lokalplan 342.

Fredericia Byråd er påtaleberettiget. Byrådet kan helt eller delvist delegere påtaleretten til grundejerforeningen og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.



§ 16 Ophævelse af byplanvedtægt

§ 16.1

Byplanvedtægt nr. 25 for et område omkring Søskendevej vedtaget af Fredericia Byråd den 24. juni 1974 aflyses for lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan 342.



§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

§ 17.1

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. (Jf. Planlovens § 19)

Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan 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 automatisk 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 ekspropriere (jf. Planlovens § 47)

§ 17.2

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

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 at foregribe 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, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

den 13. juni 2016

Jacob Bjerregaard
Borgmester

Michael Holst
Kommunaldirektør

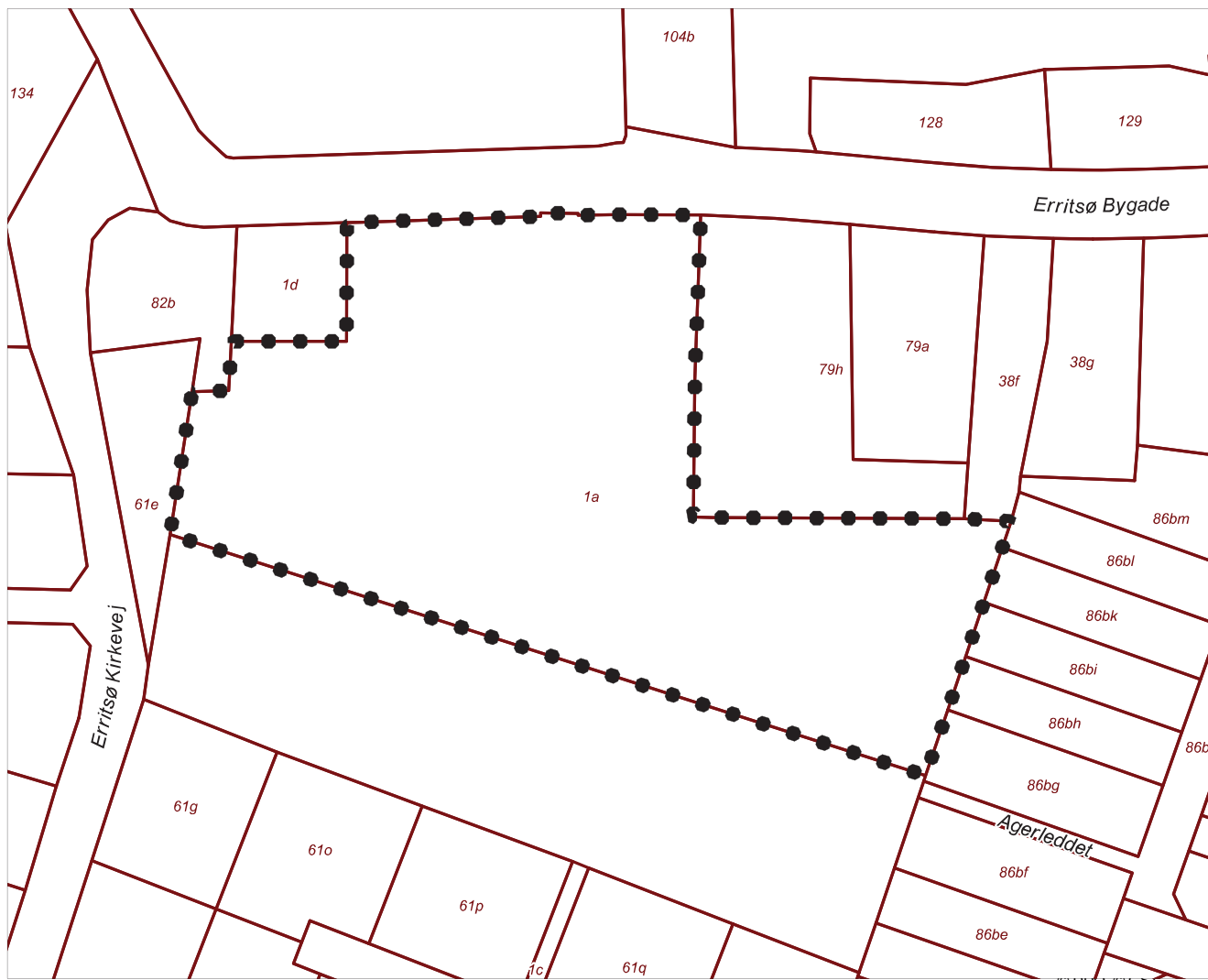
Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring

fra 22. juni til 17. august 2016





Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



Signaturforklaring

 Lokalplanafgrænsning

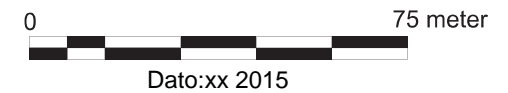
 Matrikelskel



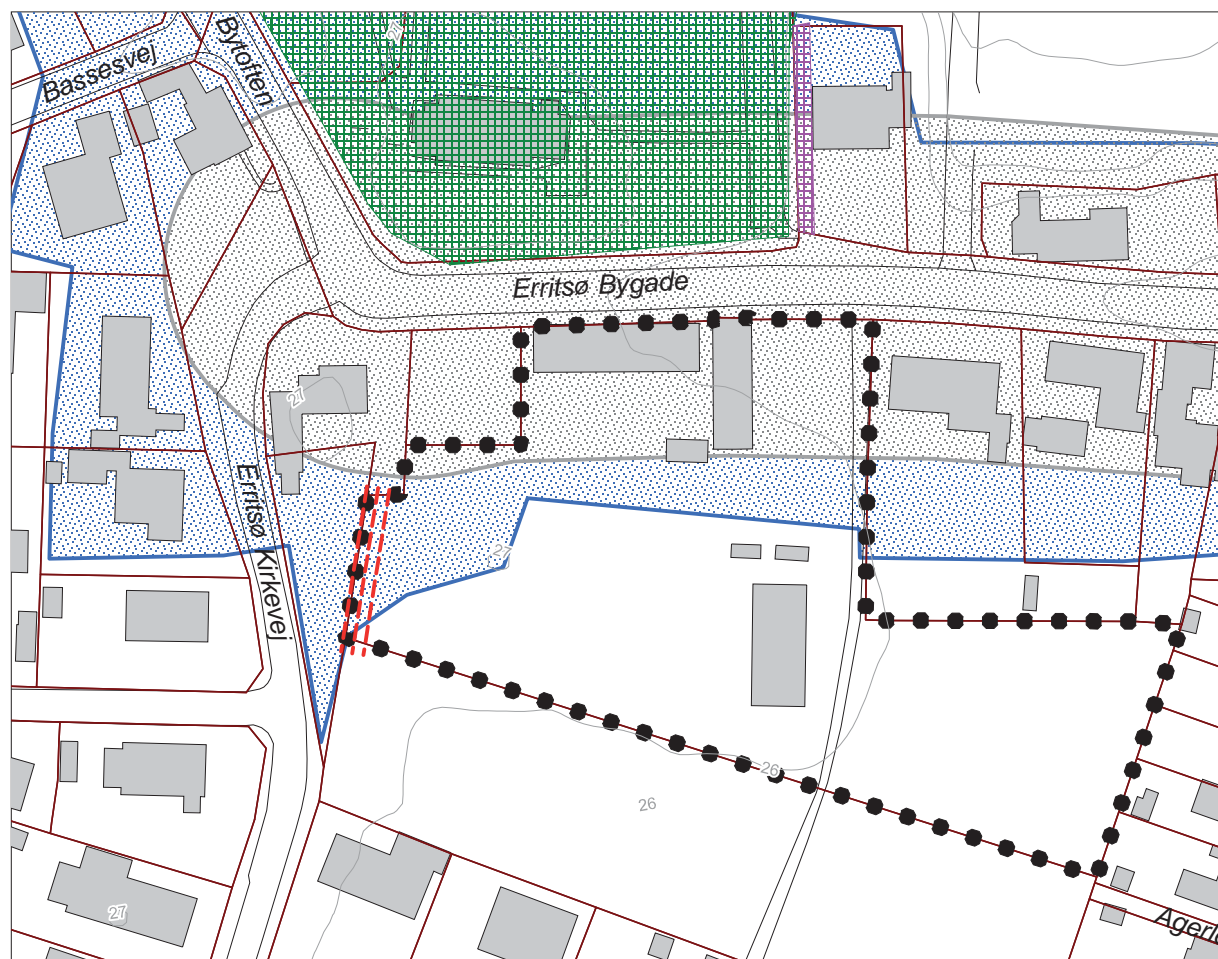
Kortbilag 2 - Luftfoto



Signaturforklaring



Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



Signaturforklaring

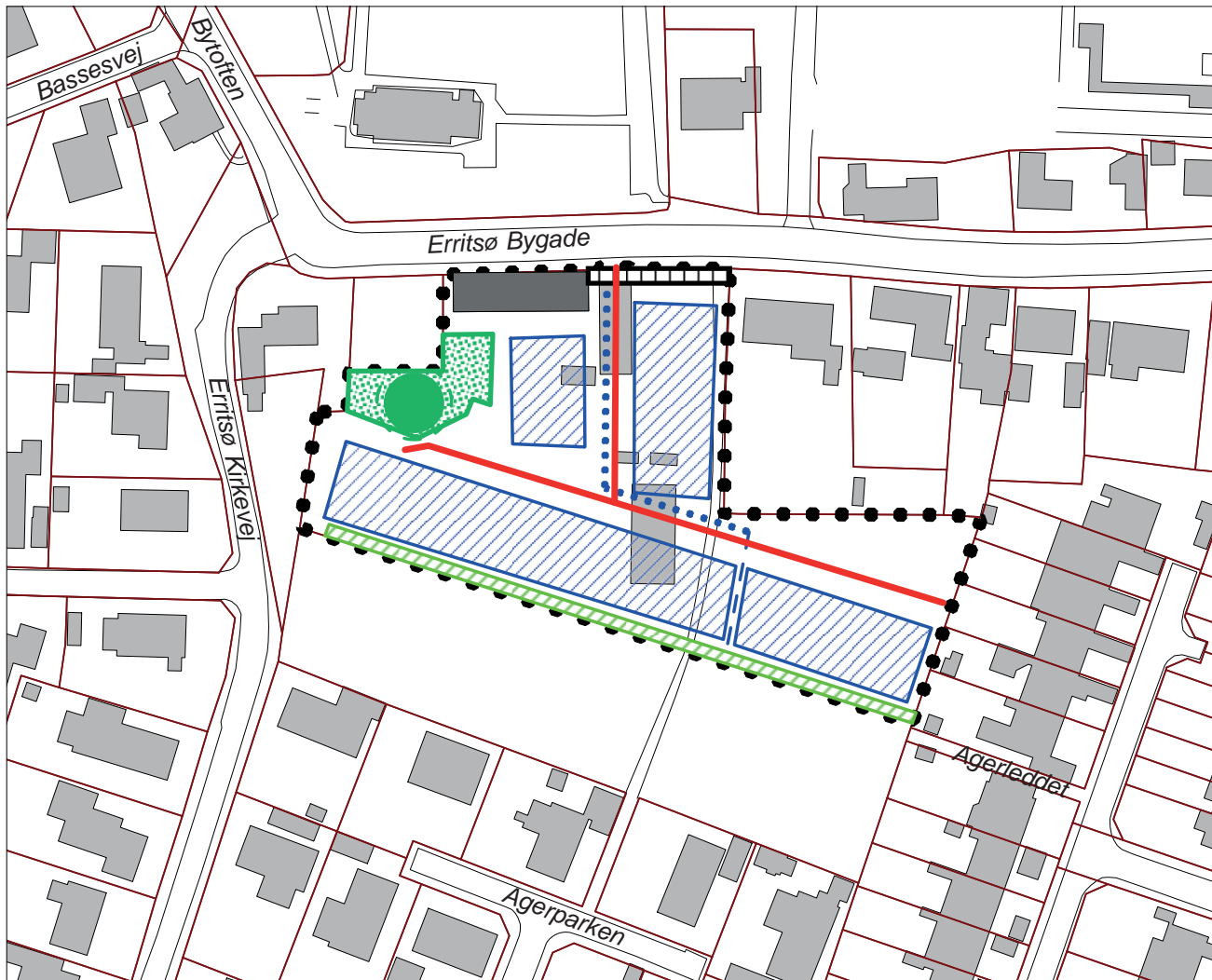
-  Loklapanafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Støjbelastede arealer
-  Kirkeomgivelser
-  Særligt kirkeområde
-  Kirkeomgivelsesfredning
-  Eksisterende bygninger
-  Vejkant
-  Højdekurver

Dato: xx 2016

0 75 mete



Kortbilag 4 - Fremtidige forhold



Signaturforklaring

-  Matrikelskel
-  Loklapan afgrænsning
-  Byggefelter
-  Vejudlæg
-  Offentlig sti på vej
-  Offentlig sti
-  Fælles friareal
-  Levende hegn
-  Eksisterende lindetræ
-  Beskyttelseszone rundt om lindetræ
-  Eksisterende bevaringsværdig bygning
-  Eksisterende bygning
-  Trafikstøj over 58 Lden



Bilag A - Miljøscreening



Miljøscreeningsskema, jf Lov om miljøvurdering af planer og programmer	
Lokalplanforslag nr.: 342 + KPT 14 Boliger ved Erritsø Bygade	Dato: 21.04.2016/19.05.2016

<p>Vurdering i forhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer</p> <p>Jf lovbek. Nr. 939 af 3. juli 2013</p> <p>Kan planen påvirke et Natura 2000 område væsentligt? –Nej</p> <p>Er planen omfattet af bilag 3 eller 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer? – Ja</p> <p>Kan planen medføre en væsentlig påvirkning af miljøet? – Screening gennemføres, se skema herunder.</p>

Lokalplanforslag nr.: 342 + KPT 14 Boliger ved Erritsø Bygade

Formålet med lokalplanen og kommuneplantillægget er at muliggøre opførelse af nye boliger som tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse indenfor lokalplanen og kommuneplantillæggets område.

Eksisterende plangrundlag:

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 25. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og at der på hver ejendom kun må opføres eller indrettes en bolig til en familie.

Området er omfattet af kommuneplanramme E.O.1 i Kommuneplan 2013 – 2015 for Fredericia Kommune, der udlægger området til offentlige formål, skole, idrætsanlæg, kirke og kirkegård samt lignende funktioner.

Kan planen få væsentlig indvirkning på miljøet? Jf. lovens § 4 stk. 2 og lovens bilag 2					
	Ja	Nej	Mindre	større	Bemærkning
Planens karakteristika					
Omfang af afledte projekter/aktiviteter		x			
<i>Danner planen grundlag for aktiviteter/projekter i et sådant omfang, at dette bør miljøvurderes?</i>					



Indflydelse på andre planer <i>Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?</i>	x				Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, for så vidt angår anvendelse og mindste grundstørrelse for tæt-lav byggeri samt bevaringsværdi for bevaringsværdige bygninger. Kommuneplanen fastlægger en mindste grundstørrelse for tæt-lav boliger på 400 m ² , hvor lokalplanen giver mulighed for 300 m ² . Lokalplanen giver mulighed for at nedrive bygningen Erritsø Bygade 8. Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg, der overfører lokalplanområdet til rammeområde E.B.12 og fastlægger en minimumsgrundstørrelse for tæt-lav boliger på 300 m ² , samt ændrer bevaringsværdien for bygningen Erritsø Bygade 8 fra 4 til 5.
Relevans for fremme af bæredygtighed <i>Vil en realisering af planen medføre en forringelse af miljøet?</i>			x		Ny bebyggelse medfører en byfortætning af en eksisterende bydel. Der kan udnyttes eksisterende infrastruktur til byudviklingen, og byfortætning bevirker at der ska ske byudvikling uden inddragelse af landburgsjord i det åbne land.
Miljøproblemer af relevans for planen <i>Giver en realisering af planen anledning til miljøproblemer?</i>		x			
relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning <i>Har en realisering af planen relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning? (fx miljøbeskyttelsesloven, jordforureningsloven, naturbeskyttelsesloven , m.m.).</i>		x			En del af lokalplanområdet er omfattet af en støjzone omkring Erritsø Bygade i forhold til trafikstøj. Der er udført støjberegning af rådgiver. Beregningen viser, at støjgrænserne for trafikstøj på 58 Lden kan overholdes i lokalplanområdet fra 3,5 meter målt fra vejskel og ind i lokalplanområdet. Der tages højde herfor i lokalplanen.



Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt				
Sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet <i>Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?</i>		x		
Kumulative karakter <i>Giver planen samlet set anledning til en væsentlig indvirkning på miljøet? (kumulative karakter)</i>		x		
Grænseoverskridende karakter		x		
Faren for menneskers sundhed og miljøet <i>Medfører en realisering af planen fare for menneskers sundhed og miljøet?</i>		x		
Geografiske udstrækning og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt <i>Påvirker planen, geografisk set, et stort område eller en stor befolkningsgruppe?</i>		x		
Særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv <i>Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv indenfor det område, som planen omfatter?</i>			x	Bygningen Erritsø Bygade 6 er den gamle rytterskole i Erritsø. Lokalplanen fastlægger at bygningen skal bevares.



Konklusion på baggrund af vurdering i forhold til lovens § 3 og bilag 2				
	Ja	Nej		Bemærkning
Planen skal miljøvurderes		x		
<p>Samlet konklusion:</p> <p>Fredericia Kommune vurderer på baggrund af screeningen, at planlægningens påvirkning af omgivelserne for så vidt angår lokalplan 342 og kommuneplantillæg nr. 14 ikke kræver, at der foretages en miljøvurdering udarbejdet efter miljøvurderingsloven.</p> <p>Udarbejdelsen af et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1 og skal derfor ikke miljøvurderes.</p>				



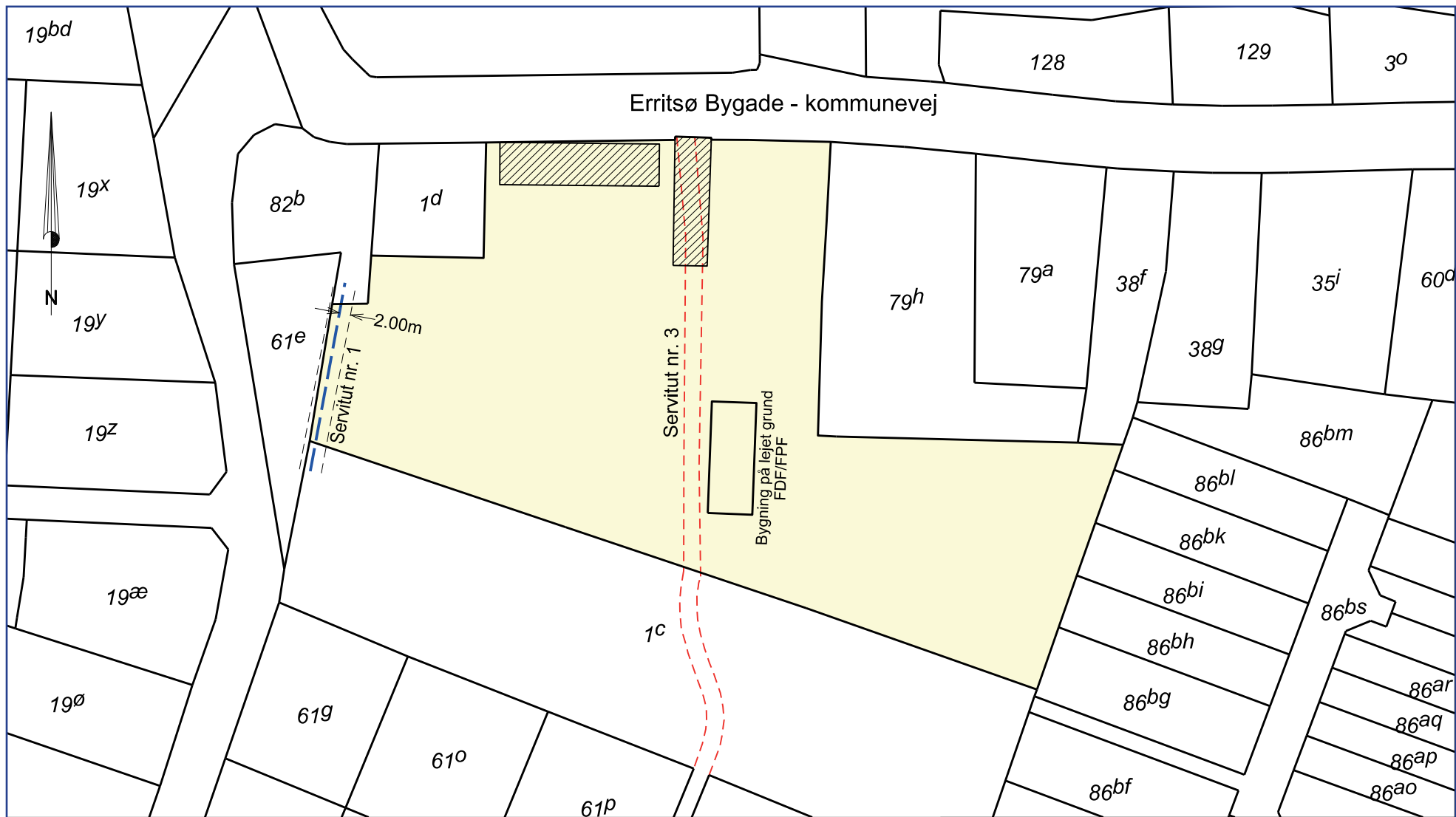


SERVITUTREDEGØRELSE matr.nr. 1a Erritsø By, Erritsø

	Antal i sag	Antal i alt	Dato-løbe-nummer	Tekst i tingbog	Vedr. matr. nr.	Servitutbeskrivelse
1	1	4	24.09.1975-11635-54	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld	1a	Bestemmelser om kloakanlæg . Servitutbælte 2m fra ledningsmidte. Konkret beliggenhed er ukendt. Ledning er angivet omtrentligt på servitutplanen. Påtaleretten tilkommer Fredericia Kommune.
2	1	21	24.08.1984-16383-54	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld	1a	Villaservitut angående diverse bestemmelser om bebyggelse, benyttelse mm. for området - bl.a. hele 1a er omfattet Påtaleberettiget er Fredericia Kommune. Aflyses delvist i forbindelse med ny lokalplan
3	1	2	21.10.2015-1006805348	SERVITUT OM VEJRET	1a	Bestemmelser om vejret til stiforbindelse mellem Agerparken og Erritsø Bygade for medlemmer af Grundejerforeningen Agerparken - alene for ikke motoriseret færdsel. Påtaleretten tilkommer Fredericia Kommune.
				Bygning på lejet grund, nr. 8		Erritsø Bygade nr. 8A, spejderhuset, er registreret som bygning på lejet grundareal - tilhørende FDF/FPF Erritsø.

Udarbejdet på grundlag af tingbogens udvisende pr. 20. april 2016

					
Vedr. om-rådet	Tilstand	Rådig-hed	Ufor-enelig med lokal-plan	Aflyses	Angivet på kortbilag
JA		X			JA
JA	X			X Delvist	NEJ
JA		X			JA
JA	X				JA



SERVITUTPLAN

S34J

Matr.nr. 1a Erritsø By, Erritsø
Erritsø Bygade 6 og 8A

fil: servitutoversigt.dgn.dgn

Olaf Nielsen
Sagsansvarlig

J.nr.: 20162114 imo Mål: 1:1000 A4

20. apr. 2016



LIFA A/S Vendersgade 26E 7000 Fredericia
Tlf. 75911200 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk

LANDINSPEKTØRER



Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

fredericia.dk
kommunen@fredericia.dk
tlf: 72 10 70 00