



Tillæg nr. 1 til lokalplan 303

Erhvervsområde og offentligt område til
erhvervsuddannelsescenter i Erritsø ved Snaremoselvej

Oktober 2017



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan og et tillæg til lokalplan? 3

Redegørelse

Lokalplanens formål og baggrund 4

Lokalplanens hovedtræk 5

Forhold til anden planlægning og lovgivning 6

Bestemmelser 8

§ 1 Område 8

§ 2 Ændringer til lokalplan 303 9

§ 3 Lokalplanens retsvirkninger 10

Vedtagelsespåtegning 11

Bilag

Matrikelkort 12

Kortbilag 1 13



Hvad er en lokalplan og et tillæg til lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som kan fastlægge et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang, placering og udformning, veje og stier, parkering, friarealer osv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Planloven kan kommunen altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at kommunen skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er at sikre sammenhæng i planlægningen.

Det er muligt at supplere eller ændre bestemmelserne i en gældende lokalplan ved at lave et lokalplantillæg, der alene indeholder de bestemmelser, hvor lokalplanen ønskes ændret eller suppleret. De ændrede bestemmelser i et tillæg kan gælde for hele lokalplanområdet eller for et delområde.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal kommunen offentliggøre et forslag til lokalplan eller tillæg, inden planen kan vedtages endeligt. Planforslaget skal annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Indkomne bemærkninger fra høringsperioden skal indgå i kommunens videre overvejelser, men det er alene Fredericia Kommune der afgør, om bemærkningerne skal medføre ændringer, når planen skal endeligt vedtages.

Efter den endelige vedtagelse af planen skal den indberettes til Plan-systemDK, hvor den vil være offentligt tilgængelig.

En lokalplan og et lokalplantillæg består af to afsnit. I afsnittet "Redegørelse" er der gjort rede for planens indhold, planens forhold til miljøet, anden planlægning og lovgivning. Redegørelsen tjener til forståelse af planen og dens bestemmelser og gør rede for de bagvedliggende undersøgelser.

Afsnittet "Bestemmelser" indeholder de egentlige regulerende bestemmelser, som er bindende for de enkelte grundejere. De bindende bestemmelser omfatter planens formål, eksisterende og ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser for beplantning, belægning skiltning, facadebelysning og øvrige forhold, der reguleres af planen. Desuden indeholder afsnittet bestemmelser for planens retsvirkninger.



Lokalplantillæggets formål og baggrund

Lokalplan 303 Erhvervsområde og offentligt område til erhvervsuddannelsescenter i Erritsø ved Snaremoesevej blev vedtaget i 2010. Lokalplanen åbner mulighed for at anvende området til offentlige formål og erhverv, herunder opførelse af kollegieboliger i tilknytning til EUC Lillebælt (erhvervsuddannelsescenter), samt hotel.

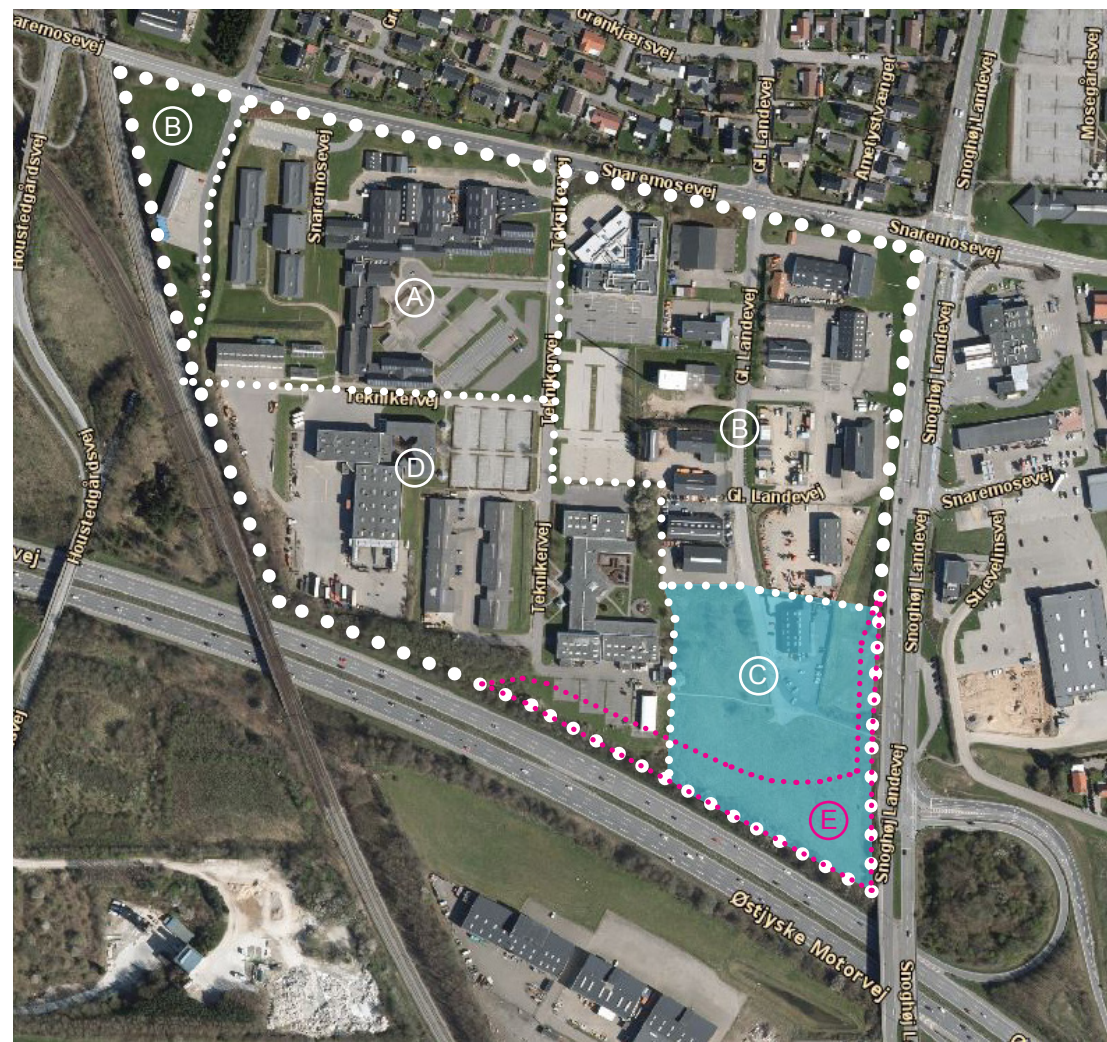
Lokalplanen opdeler lokalplanområdet i 4 delområder. Delområde C udlægges til offentlige formål, hotel og restaurant, kontor- og servicevirksomhed samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper, og tillader en bebyggelsesprocent på 100.

Et af lokalplanens formål er, at sikre at bebyggelsen i delområde C sker indenfor et afgrænset byggefelt og at der etableres tilstrækkelig støjafskærmning i forhold til motorvejen.

Dette tillæg til lokalplan 303 er udarbejdet på baggrund af Fredericia Kommunes og Vejdirektoratets ønske om at reservere et areal til at muliggøre en fremtidig etablering af en vestgående motorvejsrampe ved afkørsel 59. Arealreservationen gennemskærer det planlagte byggefelt i delområde C, og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplan 303 er derfor ikke længere realiserbare for dette område. Tillægget omfatter ændringer i de bebyggelsesregulerende bestemmelser inden for delområde C, ændringer af afgrænsningen for delområde B, C og D samt tilføjelse af nyt delområde E til arealreservationen for motorvejsrampen.

Signaturforklaring

- ○ ○ ○ Lokalplangrænse
- ○ ○ ○ ○ Delområdeafgrænsning
- Markering af delområde C
- ● ● ● ● Nyt delområde E



Figur 1 - Lokalplan 303 med markering af delområderne.



Lokalplantillæggets hovedtræk

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplan 303 indeholder en række bestemmelser for et delområde C, hvor bebyggelsen skal placeres indenfor et nærmere præciseret byggefelt, og hvor bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må være op til 100.

Der er desuden en række bestemmelser om bygningers anvendelse, højde og ydre fremtræden, samt angivelse af vejbyggelinjer.

Med lokalplantillægget reduceres delområde B, C og D i omfang med henblik på at tilføje et nyt delområde E, som skal friholdes for bebyggelse og muliggøre etableringen af en vestgående motorvejsrampe ved afkørsel 59. Ligeledes ændres lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser for delområde C så placeringen af fremtidig bebyggelse bliver mere fleksibel, og bebyggelsesprocenten sættes ned til 60 som i delområde B.



Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan

Tillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplan 303

Området er omfattet af lokalplan 303 Erhvervsområde og offentligt område til erhvervsuddannelsescenter i Erritsø ved Snarelosevej, vedtaget af Fredericia Byråd d. 28. juni 2010. Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan 303 er lokalplan 303 fortsat gældende med de ændringer, som tillægget indeholder.

Da der ikke kan dispenseres fra den gældende lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser, vil det i henhold planlovens bestemmelser kræve udarbejdelse af en ny lokalplan at ændre anvendelsen af et areal til etablering af motorvejsrampe.

Fredericia Kommune vurderer, at de ønskede ændringer er mindre ændringer, som ikke er væsentlige i forhold til principperne i den gældende lokalplan 303. På den baggrund er det Kommunens vurdering, at ændringerne gennemføres med et lokalplantillæg.

Ved vedtagelse af tillæg 1 til lokalplan 303 ophæves de dele af lokalplanen, der erstattes af tillægget.
Tillægget indarbejdes herefter i lokalplan 303.

Lokalplan 220

Den østlige del af lokalplantillæggets område er omfattet af lokalplan 220 for Snoghøj Landevej - Strandvejen - en smukkere indfaldsvej, tinglyst den 11. 10. 2002. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 303 er de bestemmelser i lokalplan 220, der er gældende for lokalplanområdet, blevet indarbejdet således der er overensstemmelse mellem de to lokalplaner. Tillæg nr. 1 til lokalplan 303 udlægger et areal til etablering af motorvejsrampe med tilslutning til Snoghøj Landevej, hvilket er i konflikt med nogle af bestemmelserne i lokalplan 220. Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplantil-

læg nr. 1 til lokalplan 303, ophæves lokalplan nr. 220 for det område tillægget omfatter.

Lov om Miljøvurdering

Som følge af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter skal planer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Planer, der omfatter mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer af eksisterende planer, skal kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få væsentlig påvirkning af miljøet. Denne indledende vurdering (screening) er obligatorisk jf. lovens § 8, stk. 2. Ved screeningen tages der hensyn til kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 3 og der indhentes udtalelser fra berørte myndigheder.

Fredericia Kommune har, på baggrund af en screening afgjort, at lokalplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet tillægget alene fastlægger mindre ændringer i gældende planer og ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 10.

Planen er blevet screenet i forhold til biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Begrundelsen for at lokalplantillægget ikke skal miljøvurderes er, at planen ikke ændrer områdets anvendelse og ikke øger bebyggelsesprocent og bebyggeshøjde i forhold til det eksisterende plangrundlag.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering har været offentliggjort sammen med planforslaget.



Trafikstøj

Lokalplantillægget grænser op til Snarelosevej, Snoghøj Landevej og Motorvej E20, og påvirkes derfor af støj fra disse veje.

Ved etablering af kontor- eller undervisningslokaler og lign. skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

For udendørs opholdsarealer skal det sikres, at opholdsarealerne ikke udsættes for støj fra vejtrafik der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Eksempelvis kan opholdsarealer placeres så bygninger virker som afskærmning mod vejene.



Lokalplantillæg 1 til lokalplan 303

Erhvervsområde og offentligt område til erhvervsuddannelsescenter i Erritsø ved Snarelosevej

I henhold til Planloven (Miljøministeriets/ Erhvervs- og Vækstministeriets lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1 Område

§ 1.1

Tillæg nr. 1 til lokalplan 303 er gældende for delområde B, C og D jf. "Kortbilag 1" i lokalplan 303, samt nyt delområde E, som vises på Kortbilag 1 i dette tillæg.



§ 2 Ændringer til lokalplan 303

§ 2.1

§ 2.2 ændres til

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D og E som vist på Kortbilag 1.

Der er udarbejdet nyt kortbilag 1.

§ 2.2

§ 3.12 ny bestemmelse

Delområde E må anvendes til etablering af motorvejsrampe og må ikke bebygges.

§ 2.3

§ 4.10 ophæves

§ 2.4

§ 7.3 ændres til

I delområde B og C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom højst udgøre 60 %

§ 2.5

§ 7.4 ophæves.

§ 2.6

§ 7.7 ændres til

I delområde B og C må bebyggelse højst opføres i 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 m.

§ 2.7

§ 7.8 ophæves

§ 2.8

§ 7.8 ophæves

§ 2.9

§ 7.16 ophæves

§ 2.10

§ 10.1 ændres til

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til oprindeligt terræn. Der må dog foretages større terrænreguleringer i forbindelse med fjernelse af eksisterende støjvold eller etablering af ny støjafskærmning.

§ 2.11

§ 12.2 ophæves



§ 3 Lokalplanens retsvirkninger

§ 3.1

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)



Vedtagelsespåtegning

Lokalplantillægget er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd

9. oktober 2017

Jacob Bjerregaard
Borgmester

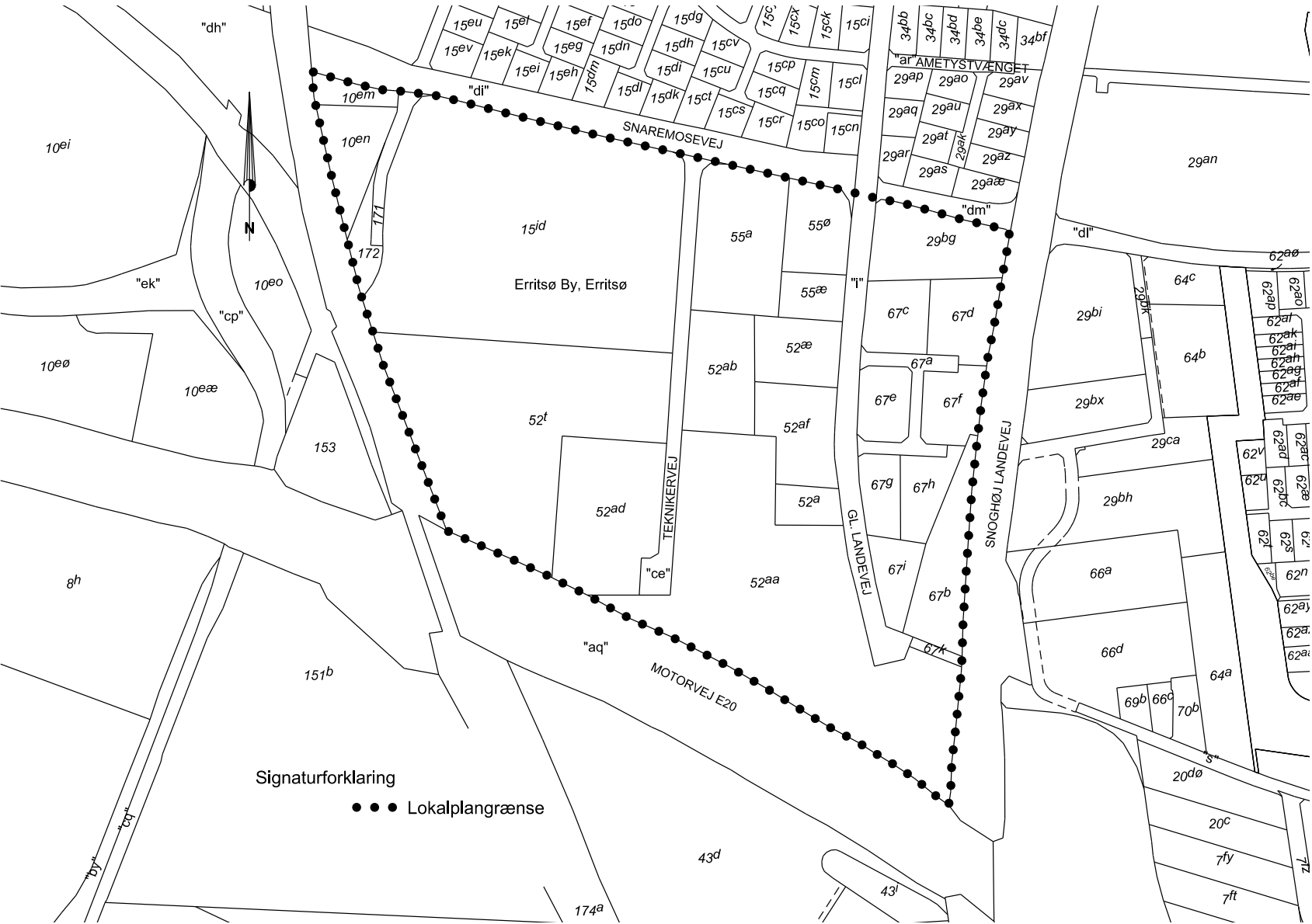
Michael Holst
Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplantillægget har været i offentlig høring i perioden
7. juni 2017 – 11. august 2017

Den endelige lokalplan er offentliggjort
xx.xxx 2017



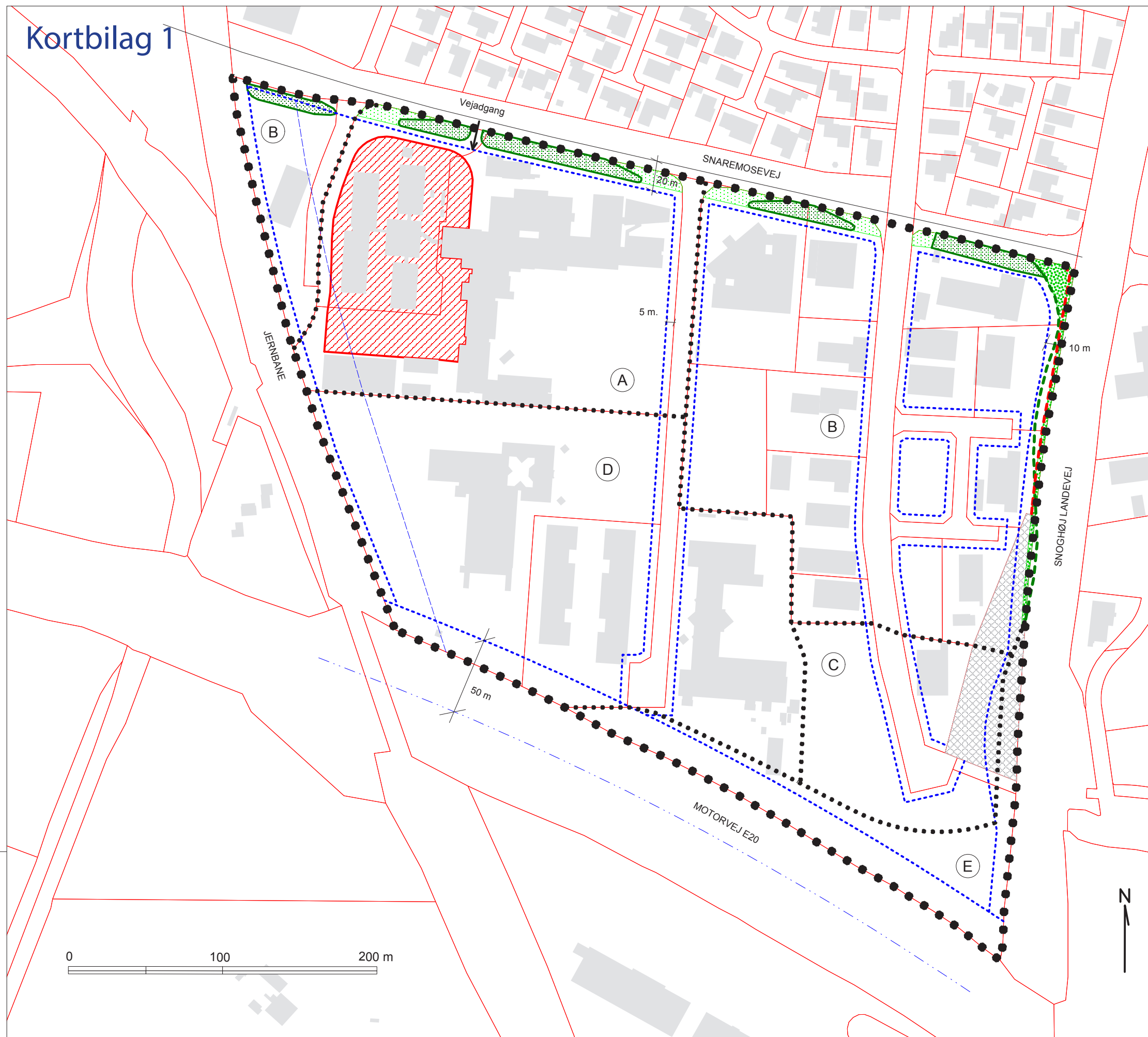
Matrikelkort med lokalplanområdets afgrænsning



Signaturforklaring
● ● ● Lokalplangrænse



Kortbilag 1



Signaturforklaring

- ● ● | Lokalplangrænse
- ● ● ● ● | Delområdeafgrænsning
- - - - - | Skiltezone
- - - - - | Beplantningslinje
- - - - - | Systemlinje
- - - - - | Byggelinje
- - - - - | 50 m vibrationslinje fra jernbanen
- — — — — | Vejmidte
- ■ ■ ■ ■ | Beplantningsbælte
- ■ ■ ■ ■ | Beplantningsbælte med maks. højde på 0,8 m.
- ■ ■ ■ ■ | Grønt bælte
- ■ ■ ■ ■ | Regnvandsbassin
- □ □ □ □ | Matrikler
- ■ ■ ■ ■ | Eksisterende bebyggelse
- ■ ■ ■ ■ | Byggefelt ved kollegieboliger





Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia

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