

Fredericia Kommune

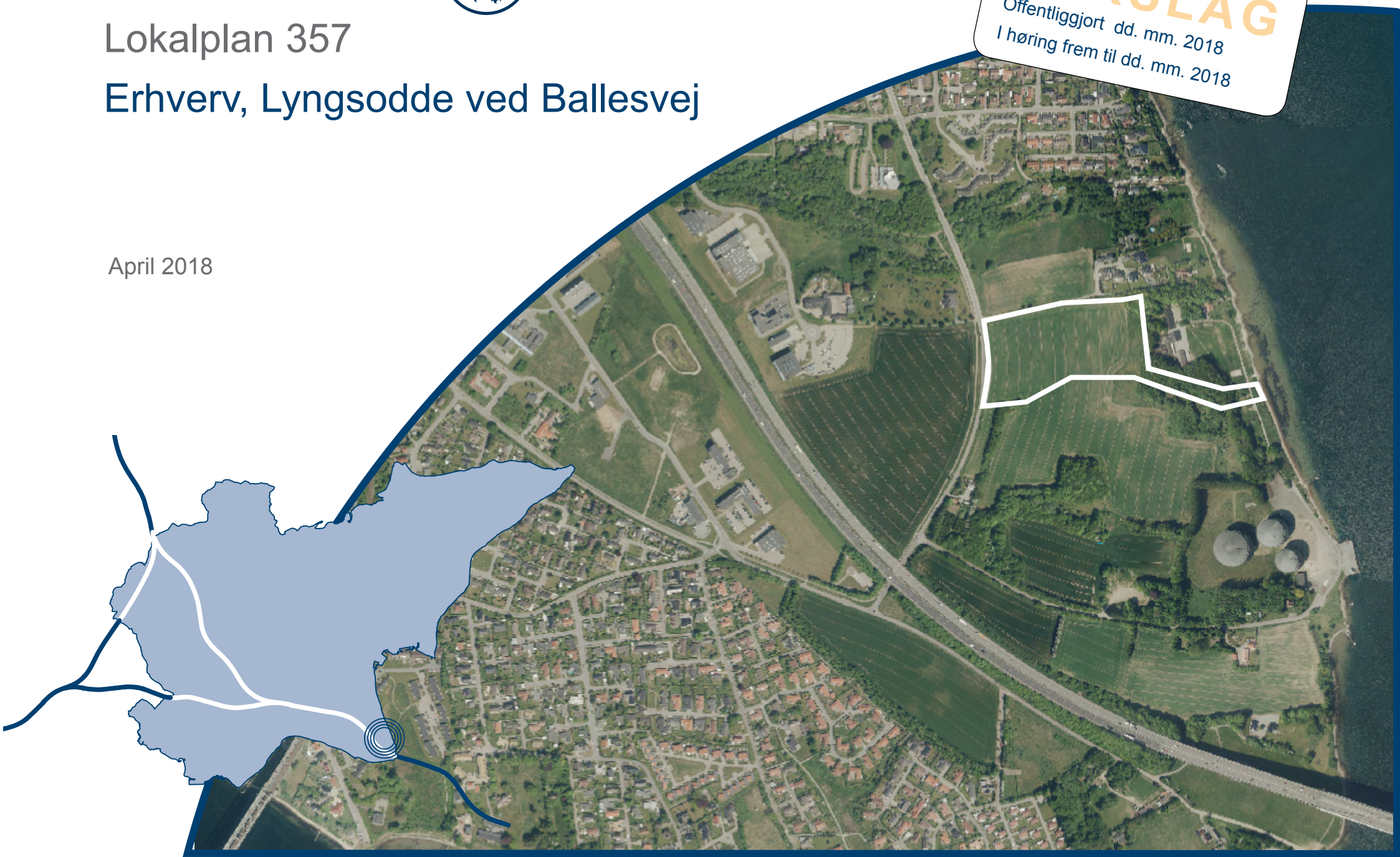


Lokalplan 357

Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej

**FORSLAG**  
Offentliggjort dd. mm. 2018  
I høring frem til dd. mm. 2018

April 2018



# Indholdsfortegnelse

## Hvad er en lokalplan? 3

### Redegørelse

Lokalplanens formål og baggrund	4
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens hovedtræk	6
Anden planlægning	8
Anden lovgivning	12
Servitutter	15
Miljøvurdering	16

### Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	19
§ 2 Område- og zonestatus	20
§ 3 Områdets anvendelse	21
§ 4 Udstykning	22
§ 5 Vej, sti og parkering	23
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	25
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 9 Ubebyggede arealer	32
§ 10 Terrænregulering	34
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	35
§ 12 Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt	36
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	37

## Vedtagelsespåtegning 39

### Kortbilag

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	40
Kortbilag 2 - Luftfoto	41
Kortbilag 3 - Eksisterende forhold	42
Kortbilag 4 - Fremtidige forhold	43

### Bilag A - Miljøscreening

### Bilag B - Servitutredegerelse



# Hvad er en 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.

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

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen skal den indberettes til PlansystemDK, hvor den vil være offentligt tilgængelig.

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

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





## Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med denne lokalplan er, at give mulighed for opførelse af erhvervsbyggeri. Baggrunden er en henvendelse fra en privat bygherre, som ønsker at bygge på grunden med henblik på at flytte deres hovedkontor fra København til Fredericia.



Lokalplanområdet.



## Lokalplanområdet og dets omgivelser

Denne lokalplan er gældende for et område der ligger tæt på Den Nye Lillebæltsbro umiddelbart nord for motorvej E20. Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 21g og del af matr. nr. 2c, begge af Erritsø by, Erritsø. Området er omgivet af boligområder med dels parcelhuse og tæt- lav rækkehusbebyggelse, rekreative arealer, enkelte ældre fritliggende ejendomme og et erhvervsområde med nyere domicilbyggerier. Sydøst for området ligger den gamle ammoniakhavn med de karakteristiske runde ammoniaktanke, som er ca. 32 m høje, og nordvest for området ligger Lyng kirke. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Ballesvej, mod vest af Kystvejen, mod syd af dyrkede marker og mod øst af en skovmæssig bevoksning, Lyngsbo lejrskole og Lillebælt.

Lokalplanområdet er ca. 42.700 m<sup>2</sup> stort og anvendes i dag til landbrugsdrift.

Lokalplanområdet er i dag ubebygget og fremstår hovedsageligt som et dyrket areal. Terrænet er let kuperet, højest i den sydvestlige del af området faldende let bølgende med ca. 6 m mod den skovmæssige beplantning mod øst, hvorfra der er et markant terrænfald mod Lillebælt.

### Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.



*Lokalplanområdet set fra Ballesvej mod Kystvejen*

# Lokalplanens hovedtræk

Intentionen med lokalplanen er, at muliggøre opførelsen af et erhvervsbyggeri, som dels skal efterkomme bygherres ønske om synlighed og attraktiv beliggenhed for virksomhedens medarbejdere, dels skal tilpasses det kystnære landskab og beliggenheden inden for kirkeomgivelserne.

## Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til erhvervsformål inden for miljøklasse 1 – 3, som bl.a. omfatter kontorer, liberale erhverv, mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder, som alt sammen giver anledning til mindre påvirkning af omgivelserne.

## Disponering af området

Området disponeres således, at al bebyggelse placeres i lokalplanområdets sydlige og vestlige del. Områdets østlige del op mod den skovmæssige beplantning udlægges som friarealer, og indgår i øvrigt som en del af en økologisk forbindelse.

## Trafikale forhold - veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra to vejadgange fra Ballesvej. Ballesvej er i dag en relativt smal grusvej og en udnyttelse af lokalplanområdet vil derfor kræve en udbygning af Ballesvej. Lokalplanen fastlægger etablering af parkeringsarealer svarende til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberale og administrative erhverv og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> andre erhverv. Det nøjagtige mindstekrav til antallet af parkeringspladser vil dog blive fastsat ift. virksomhedernes art og antal ansatte mv.

Der anlægges en offentligt tilgængelig sti igennem lokalplanområdet, som forbinder Ballesvej og bebyggelsen med kysten. Etablering af stien forudsætter dog tilladelse fra Kystdirektoratet.

## Udstykning

Området må gerne udstykkes, dog skal de udstykkede grunde have en størrelse af mindst 10.000 m<sup>2</sup>. Alternativt kan udstykkes sokkelgrunde, dog skal det sikres, at der til de enkelte grunde hører det nødvendige antal parkeringspladser og opholdsarealer.

## Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Lokalplanen muliggør opførelse af erhvervsbyggeri i op til tre etager samt kælder til eksempelvis parkering. Hvor det pga. det faldende terræn er muligt, kan det tillades at en del af en bygning kan opføres i 4 etager. Bebyggelse må dog ikke overstige kote 31,5 meter (DVR90) inden for byggefelt A og kote 28 meter (DVR90) inden for byggefelt B. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

## Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning

Områdets ubebyggede arealer tilsås og beplantes så de fremstår som grønne rekreative områder, gerne med naturpræg. Der må etableres bede beplantede grøfter, render og lignende eksempelvis til håndtering af overfladevand. En del af arealerne skal indrettes til ophold, og der kan anlægges terrasser eller lignende.

Ved etablering af regnvandsbassiner skal disse udformes som lavvandede søer med rekreative værdier for nærmiljøet, og med faste og svagt skrånede bredder, så der er adgang til vandet uden, at der er risiko for at man falder i. Bassinerne skal udformes, så de indgår harmonisk i det omgivende landskab, og må ikke udføres stejle end anlæg 1:5. Regnvandsbassiner etableres som våde bassiner, dvs. med permanent vandspejl, og udformes så det fremstår som en lavvandet sø i tørvejr, mens vandstanden stiger under regnvejr. For at undgå et stort bassinvolumen, der sjældent er i brug, kan det anbefales at udforme bassinet med en våd del kombineret med en tør del. Det kan gøres ved at etablere et bassin, som 1-2 gange om året oversvømmer et større areal. Det oversvømbare areal kan indgå i opgørelsen af opholdsarealet.



**Terrænregulering**

For at tilpasse bebyggelse og belagte arealer bedst muligt det eksisterende landskab og terræn, skal al terrænregulering i videst mulig omfang ske ved udjævning. Terrænregulering må ikke ske nærmere end 0,5 m fra lokalplanområdets afgrænsning, hvilket dog ikke gælder ved udligning af eventuel terrænforskel mellem lokalplanområdets afgrænsning og tilstødende veje

*Illustrationer af påtænkt byggeri*

Illustrationer af det påtænkte byggeri indsættes som redaktionelle rettelser ifm. offentliggørelsen af lokalplanforslaget.





# Anden planlægning

## Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune

### Kommuneplanens overordnede retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne 3.4.3 for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder og 4.2.1 for kulturhistoriske værdier, kirkeomgivelser.

### Retningslinje 3.4.3

*"I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det. Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land".*

Den østlige del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune udpeget som økologisk forbindelse og stort set hele området er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Lokalplanen placerer byggefelter og belagte arealer længst mod vest på grunden og vurderingen er, at der dermed kan bibeholdes en økologisk forbindelse mellem naturområderne øst for og nordvest for lokalplanområdet.

### Retningslinje 4.2.1

*"Inden for kirkeomgivelserne må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning m.v., hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og det kan*

*godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes".*

### Kommuneplanens generelle rammer

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde E.E.7 Erhvervsområde ved Lyngsodde som udlægger området til erhvervsområde for virksomheder i miljøklasse 1-3. Udvikling af erhvervsområdet skal ske efter en helhedsplan, hvor ny bebyggelse og landskabelig bearbejdning indgår i en helhed, og hvor kig mod Lillebælt og Den Nye Lillebæltsbro indarbejdes i planen.

Der er udarbejdet visualiseringer af den maksimale bygningshøjde inden for udlagte byggefelter inden for planområdet. Disse visualiseringer viser, at det kommende byggeri vil falde naturligt ind i omgivelserne ved Lyng Kirke og ikke vil skæmme for oplevelsen af Lyng Kirke. Det vurderes, at den nye bebyggelse inden for projektområdet vil kunne opføres, uden at hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed tilsidesættes væsentligt, ligesom samspillet med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken ikke tilsidesættes væsentligt.

Lokalplanen vurderes på denne baggrund at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet vestligste del er omfattet af Lokalplan 50, vedtaget d. 30. december 1981 af Fredericia Byråd. Den resterende del af lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 01, vedtaget d. 14. november 1979 af Fredericia Byråd. Begge planer udlægger området til boligformål.





Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 50 og Byplanvedtægt 01 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

### Andre kommunale planer og strategier

#### Forsyningsledninger

Der er nedgravet naturgasledninger syd og vest for lokalplanområdet. Gasledningerne er transmissionsledninger og de enkelte ledningers Class Location Zone er beliggende uden for lokalplanområdet.

### Den kystnære del af byzonen

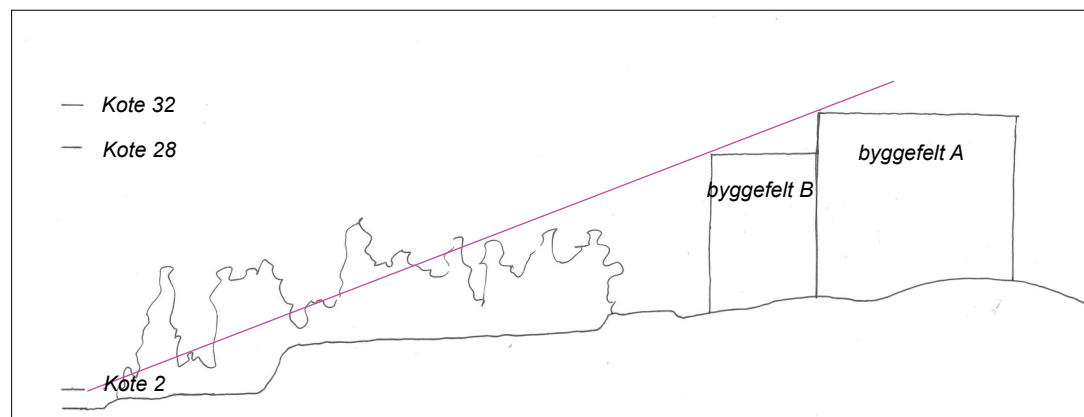
Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, og for en lille del af grundens vedkommende helt ud til kysten. Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 4 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Det planlagte byggefelt A, hvor der må bygges op til kote 31,5 (DVR90), ligger ca. 300 m fra kysten og det planlagte byggefelt B, hvor der må bygges op til kote 28 (DVR90), ligger ca. 220 m fra kysten.

Terrænsnit viser, at set fra nærmeste kyst øst for grunden, hen over Lyngsbo Lejrskole, vil byggeri inden for byggeri i de tilladte højder inden for byggefeltene være synligt i mindre omfang. Det eksisterende beplantningsbælte vest for Lyngsbo Lejrskole vil have en vis skjærmende effekt. Set fra nærmeste kyst sydøst for lokalplanområdet vil byggeriet pga. den eksisterende skovbevoksning, ikke være synlig.



Terrænsnit fra øst mod vest hen over Lyngsbo Lejrskole



Terrænsnit fra sydøst mod nordvest



Fra den modstående kyst ved Strib og fra den nye Lillebæltsbro vil byggeri være synligt. Dog vil skovbevoksningen også i dette tilfælde have en vis skærmende effekt. Der er udarbejdet visualiseringer, der viser fremtidigt byggeris maksimalt tilladte voluminer set fra hhv. kysten ved Strib og fra den nye Lillebæltsbro.

Da ny bebyggelse ikke afviger væsentligt fra højden af den eksisterende bys skyline med byggerier, anlæg og skovmæssig beplantning, vil ny bebyggelse ikke medføre en væsentlig ændret visuel påvirkning af kysten.

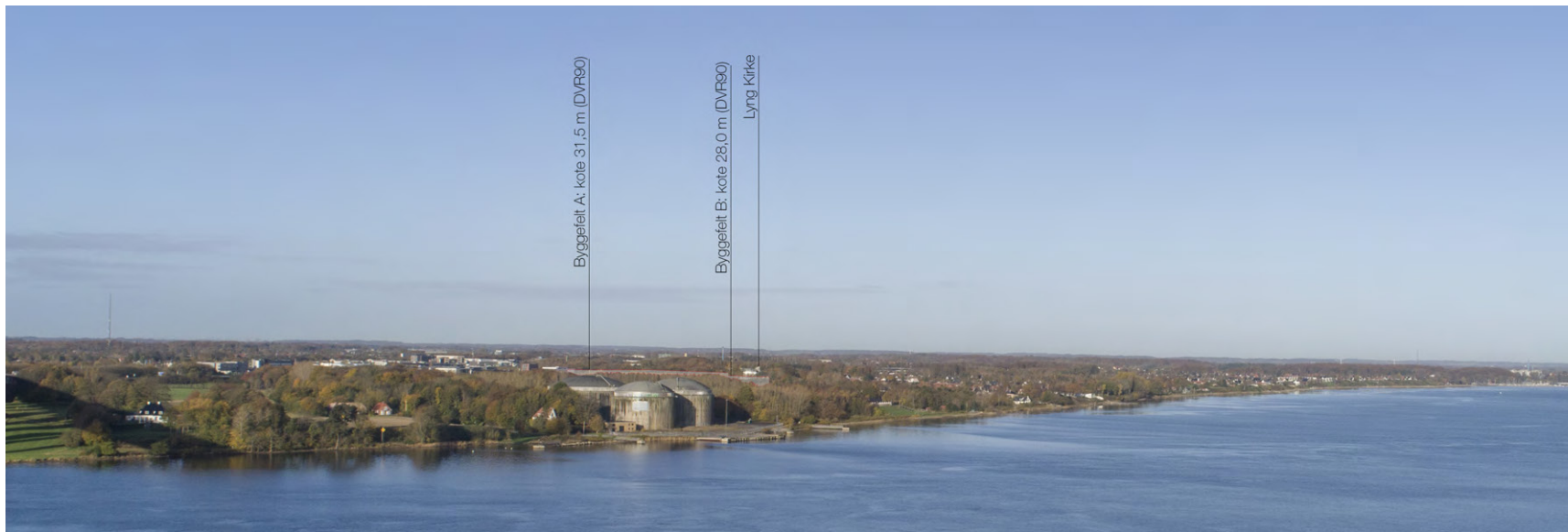
Som følge af lokalplanområdets placering omgivet af bymæssig bebyggelse vil lokalplanen ikke have indflydelse på kystlandskabets karakter eller forringe offentlighedens adgang til kysten, jf. Naturbeskyttelseslovens § 22.

### **Habitatdirektivet**

EU har udpeget en gruppe dyrearter, der er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, og de kaldes derfor i daglig tale for bilag IV-arter. Alle former for forsætlig indfangning eller drab på bilag IV-arter er ulovlig. Derudover er forsætlig forstyrrelse af disse arter, især i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, også forbudt.

I Fredericia Kommune lever flere bilag IV-arter. De relevante arter for lokalplanområdet er padder og markfirben. Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget er der ikke kendskab til levesteder for disse arter inden for lokalplanområdet, og da arealet udlagt til byggefelt er relativt tørt og fladt og fremstår som dyrkede arealer, er det ikke sandsynligt at der findes bilag IV-arter her. Det vurderes, at realiseringen af lokalplanforslaget ikke truer levesteder, dvs. yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.





### Klima og bæredygtighed

Fredericia Kommune har i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan, der udpeger 39 såkaldte risikoområder i forhold til oversvømmelser forårsaget af regnvand. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 6.

Formålet med at udføre en risiko- og prioriteringskortlægning er at udføre en egentlig risikoberegning af oversvømmelseshyppighed og potentiel skadesværdi som følge af oversvømmelse. Beregningerne af risiko for tab af værdier anvendes til at prioritere områderne i kommunen. Prioriteringerne er således udtryk for, hvor der opnås størst effekt af investeringer i klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser.

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser, der muliggør, at der etableres "grønne tage". "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.

Med henvisning til kommunens klimatilpasningsstrategi (2012) opfordrer Fredericia Kommune desuden til, at der etableres løsninger til aflastning af spildevandssystemet.

### Grundvand og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Der er ingen nuværende og forventes ingen fremtidige drikkevandsinteresser i området.

### Støj

#### Trafikstøj

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af Østjyske Motorvej E20. Vejdirektoratets støjkort viser, at området, som i dag fremstår ubebygget, er påvirket af støj fra E20 i en sådan grad, at støjbelastningen overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for liberale erhverv mv.

Ved etablering af kontorarbejdsrum 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.

For at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj på udendørs opholdsarealer kan overholdes, er der i lokalplanen medtaget bestemmelser om placering af opholdsarealer i forhold til bebyggelsen og etablering af eventuelle støjskærme. Lokalplanen vil som forudsætning for ibrugtagning af byggeriet indeholde bestemmelse om, at ny bebyggelse og anlæg ikke må tages i brug før der er redegjort for, og etableret, støjdæmpende foranstaltninger i nødvendigt omfang for at overholde de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

#### Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig inden for lokalplanområdet, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse. For erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed ligger grænseværdien på 60 dB(A).





## Tekniske anlæg og forsyning

### Vand

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

### Varme

Lokalplanområdet udlægges til kollektiv varmforsyning. Området ligger indenfor Trefor Varmes forsyningsområde. Der er aktuelt ved lokalplanens vedtagelse endnu ikke etableret fjernvarme i lokalplanområdet. Etablering af kollektiv varmforsyning af lokalplanområdet forudsætter, at kommunen godkender projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

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

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage spildevand fra kælderplan uden installation af pumpe i kælderen. Eventuel pumpe installeres på bygherres regning.

### Tag- og overfladevand

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

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

Ved byggeri med kælder gælder, at spildevandsselskabets kloaksystem normalt ikke kan modtage tag- og overfladevand fra kælderplan uden installation af pumpe i kælderen. Eventuel pumpe installeres på bygherres regning.

Fredericia Kommune opfordrer til alternative løsninger til bortskaffelse af tag- og overfladevand. Løsninger kan eksempelvis være etablering af grønne tage (tage tilplantet med sedum eller anden vegetation), anlæggelse af faskiner, regnvandsbassiner mm., og anvendelse af belægninger, der tillader delvis nedsivning som permeabel asfalt eller permeable belægningssten, græsarmeringssten, grus og lignende.

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

### Renovation/affald

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

For erhvervsvirksomheder skal renovationen overholde retningslinjerne i Fredericia Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.



## Anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse kan afhænge af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder. Hvilke det i givet fald drejer sig om, vil fremgå af dette afsnit.

### Trafik

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vej anlæg inkl. afmærkning, overkørsler m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).

### Arkæologiske forhold

Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren forud for igangsætning af anlægsarbejder anmode VejleMuseerne om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

VejleMuseerne har foretaget en større forundersøgelse af projektområdet i forbindelse med planlægningen af det nye kontorbyggeri. VejleMuseerne har oplyst, at de fandt spredte fortidsminder, der dog kunne færdigundersøges ved forundersøgelsen. Området er frigivet, og museet ønsker ikke at foretage sig yderligere.

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber eller andet, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og Vejle Museum skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse. Med hensyn til de finansieringsmæssige forhold henvises til Museumslovens §§ 26 og 27.

### Kirkebyggelinje

En mindre del af den nordvestligste del af lokalplanområdet ligger inden for et område omfattet af en kirkebyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19.

Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere el-



ler mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

I lokalplanen er medtaget bestemmelser om udlæg af byggefelt, hvor der må opføres ny bebyggelse. Disse byggefelt ligger ikke inden for kirkebyggelinjen.

Naturbeskyttelseslovens § 19 forvaltes af kommunen, og denne har i særlige tilfælde mulighed for at dispensere fra kirkebyggelinjen. Kommunens afgørelse om dispensation kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

#### **Natur**

Lokalplanen berører områder, der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven. For den nordvestligste del af grunden er det i forhold til en skovbyggelinje og for den østligste del af grunden er det ift. et overdrev og strandbeskyttelseslinjen.

#### *Skovbyggelinje*

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en skovbyggelinje. En udnyttelse af lokalplanen inden for området omfattet af skovbyggelinjen forudsætter en ophævelse eller reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Skovbyggelinjen er delvist ophævet uden for lokalplanområdet.

Der skal indhentes tilladelse fra Naturstyrelsen til ophævelse af skovbyggelinjen. Hvis Naturstyrelsen ikke ophæver eller reducerer skovbyggelinjen, vil opførelse af bebyggelse inden for området omfattet af skovbyggelinjen i stedet forudsætte at Fredericia Kommune meddeler dispensation jf. Naturbeskyttelsesloven.



**Strandbeskyttelseslinje**

Den østligste del lokalplanområdet er jf. Naturbeskyttelseslovens § 15 omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Ifølge loven må der ikke ske ændring i tilstanden af strandbredden eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres bebyggelse, hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Ny beplantning, stier, øvrige anlæg og/eller tiltag der kan ændre tilstanden af områder inden for strandbeskyttelseslinjen kræver dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Kystdirektoratet er myndighed for strandbeskyttelseslinjen.

**Beskyttet natur**

Inden for lokalplanområdet er der registreret et overdrev, som er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Beskyttelsen medfører, at der ikke må etableres anlæg eller bebyggelse, der kan medføre en ændring i tilstanden i det beskyttede overdrev. Ændringer i overdrevets tilstand kræver tilladelse fra Fredericia Kommune.

**Landbrug**

Der er landbrugspligt på matrikel nr. 2c Erritsø by, Erritsø. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til de formål lokalplanen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning og/eller ændret anvendelse jf. lokalplanens bestemmelser. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

**Jordforurening**

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af områdeklassificeringen, hvilket omfatter en stor del af jorden i byzone. Områdeklassificeringen betyder, at området som udgangspunkt er let forurennet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket fra eksempelvis industri, bilos m.m. Områdeklassificeringen medfører desuden at al flytning af jord væk fra den enkelte ejendom er omfattet af anmeldepligt og skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Jordflytningsbekendtgørelse.

Den til enhver tid gældende kortlægning efter Jordforureningsloven kan ses på Fredericia Kommunes hjemmeside eller på Danmarks Miljøportal.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og Fredericia Kommune straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

**Overskudsjord/byggeaffald**

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i overensstemmelse med Fredericia Kommunes gældende Regulativ for erhvervsaffald.





## Servitutter

Der er udarbejdet en servitutredegørelse, som fremgår af lokalplanens bilag B.

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Privatrettlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, vil blive søgt aflyst under forudsætning af samtykke fra eventuelle påtaleberettigede.



# Miljøvurdering

## Planer og programmer

”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)” indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter opført i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. Miljørapport kan undlades for planer, som kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer i gældende planer og hvis de ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at afgøre om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder blevet hørt.

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport fordi miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen er vedlagt planforslaget som bilag og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.





# Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:





## § 1 Lokalplanens formål

### § 1.1.

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål inden for miljøklasse 1-3
- at give mulighed for opførelsen af byggeri til kontor og liberalt erhverv
- at sikre den økologiske forbindelse i området



## § 2 Område- og zonestatus

### *Afgrænsning*

#### § 2.1.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter del af jordstykkerne/matrikelnumrene: 2c og 21g begge Erritsø, Erritsø by.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 15. marts 2018 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanområdet.

### *Zoneforhold*

§ 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.



## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1 - 3 i form af eksempelvis kontor og liberale erhverv.

### § 3.2.

Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning.

### § 3.3.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger.

### § 3.4.

Der må inden for hele lokalplanområdet etableres helt eller delvist underjordisk kælder til bl.a. parkering, depoter og teknik.

### § 3.5.

Der må etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.



## § 4 Udstykning

### § 4.1.

Ingen grund må udstykkes mindre end 10.000 m<sup>2</sup>.

### § 4.2.

Udstykning må desuden ske som sokkeludstyknig.

Ved sokkeludstyknig skal ejendommen tildeles ideelle andele af lokalplanområdets fælles parkerings- samt fri- og opholdsarealer.

### § 4.3.

Uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse må parkeringsarealer og tekniske anlæg udstykkes separat som mindre grunde.

*Note:*

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



## § 5 Vej, sti og parkering

### *Vej*

#### § 5.1.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra op til to tilslutninger til Ballesvej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

#### § 5.2.

Inden for lokalplanområdet skal der sikres vendemulighed for lastbiler, renovationsvogne, flyttevogne m.v.

#### § 5.3.

Inden for vej- og parkeringsarealer må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom åbne vandreder, regnbede, og lign.

### *Stier*

#### § 5.4.

Der udlægges areal til en sti i en bredde på 1,5 m, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

#### § 5.5.

Stien skal anlægges i en bredde af min. 1 m med løs belægning, eksempelvis i form af grus, stenmel el. lign.

### *Parkering*

#### § 5.6.

Parkeringspladser skal etableres inden for arealet udlagt til parkering, som angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

Herudover må der etableres parkering, på terræn eller eksempelvis i over- eller underjordisk konstruktion, inden for byggefeltene angivet på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

#### *Note:*

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

#### *Note:*

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



## § 5.7.

Parkeringspladser skal anlægges med fast belægning og/eller permeabel belægning som eksempelvis græsarmeringssten el. lign.

## § 5.8.

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

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til liberale erhverv, administrative erhverv.
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andre erhverv

## § 5.9.

Parkeringsarealerne skal indrettes på den enkelte grund eller alternativt som fællesanlæg for flere virksomheder på tværs af grundene.

## § 5.10.

Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller ved fleksibel anvendelse kan bilparkeringskravet nedsættes.

## § 5.11.

Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til cykelparkering svarende til minimum 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for liberale erhverv

## § 5.12.

Cykelparkering må etableres som en kombination af parkering på terræn, samt i kælderarealer og skal placeres i nærheden af indgange/opgange.

*Note:*

*Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser til erhvervsformål 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.*





## § 6 Tekniske anlæg og forsyning

### § 6.1.

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, affaldshåndteringsanlæg, regnvandsbassin mv.

### § 6.2.

Nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Note: Krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning er betinget af, at Fredericia Kommune har godkendt eller efterfølgende godkender et varmforsyningsforslag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra forsyningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.

### § 6.3.

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

### § 6.4.

Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af naboarealer. Lyskilder må, af hensyn til oplevelsen af mørket og nattehimlen, ikke være synlige fra luften og fra vandet.

### § 6.5.

Anlæg til indvinding af solenergi må ikke etableres på terræn, men skal integreres i bebyggelsens arkitektur.

### § 6.6.

Regnvand må opsamles og genbruges. Tagvand må tilsluttes regnvandsanlæg.



## § 6.7.

Overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes inden for lokalplanområdet. Befæstelsesgraden for lokalplanområdet er 50, hvilket fremgår af Fredericia Kommunes Spildevandsplan.

### *Note:*

*Eventuelle regnvandsbassiner skal udføres som beskrevet i Fredericia Kommunes vejledning til etablering af regnvandsbassiner.*



## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### *Omfang*

#### § 7.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 ved anvendelse til erhvervsformål. Grundens andel i fælles friarealer må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

#### § 7.2.

Hvis der udstykkes sokkelgrunde, må en ideel andel af lokalplanområdet's fælles parkerings- samt fri- og opholdsarealer medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

### *Placering*

#### § 7.3.

Al bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 4 – Fremtidige forhold, viste byggefelter.

### *Højde*

#### § 7.4.

Bebyggelsens højde må ikke overstige kote 31,5 m (DVR90) for byggefelt A og kote 28 m (DVR) for byggefelt B.

#### § 7.5.

Bygninger må højst opføres i 3 etager. Hvor det pga. terrænfald inden for byggefelter er muligt, må bebyggelsen dog opføres, så den på den laveste del af byggefeltet fremstår i 4 etager.



## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 8.1.

Alle bygninger inden for lokalplanområdet skal fremstå med et ensartet præg i udformning, materialevalg og farvesætning.

Mindre bygninger som carporte, garager, cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer, farver og med en anden taghældning end erhvervsbebyggelsen, men skal udføres som konstruktioner tilpasset den øvrige bebyggelse.

### *Facader*

### § 8.2.

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, metalbeklædning, træbeklædning, glas eller beton. Pudsede, vandskurede, beton og træbeklædte facader skal fremstå i farverne hvid, grå, sort, okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra eller dodenkop, eller blandinger af de nævnte farver med højst 20 % sort eller hvid.

Facader må desuden begrønnes med beplantning.

Mindre facadedele må udføres i andre materialer. Ved mindre facadedele forstås et areal, der er mindre end en fjerdedel af den enkelte facades areal.

### § 8.3.

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

### § 8.4.

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



### *Tage*

#### § 8.5.

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, skifer, tagpap, zink, kobber eller andet ikke bølgende plademateriale i sorte, grå, brune eller røde nuancer.

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

Mindre tagpartier som eksempelvis kviste, rytterlys eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompisitmateriale og glas. Ved mindre tagpartier forstås et areal, der er mindre end en fjerdedel af den samlede tagflades areal.

#### § 8.6.

Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal/refleksionsværdi på over 10.

#### § 8.7.

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lignende på tage skal indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra veje, fællesarealer og nabobebyggelser.

### *Anlæg til indvinding af solenergi*

#### § 8.8.

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

#### § 8.9.

Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.



## § 8.10.

Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

## § 8.11.

Hvis anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

## § 8.12.

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

*Skiltning*

## § 8.13.

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens størrelse og proportioner.

## § 8.14.

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firma-logo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Facadeskiltning skal gives en maks. højde på 10 m<sup>2</sup>.





## § 8.15.

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Lysskilte må udføres med en maks. dybde på 0,25 m.

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

## § 8.16.

Der må inden for lokalplanområdet placeres én skiltepylon, som skal placeres i en afstand af min. 2,5 m fra skel mod vej. Skiltepyloner må alene bruges til skiltning med navn og logo.

Pylonen må maksimalt være 6 m høj og 1,5 m bred.

## § 8.17.

Der må alene skiltes for virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet.

## § 8.18.

Der må ikke opsættes løse skilte, bannere samt løse reklameflag eller lign. inden for lokalplanområdet.

## § 8.19.

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

## § 8.20.

Inden for lokalplanområdet må der opstilles højst 3 flagstænger med en maksimal højde på 15 m. Flagstænger skal opstilles som én samlet helhed, f.eks. på linje eller i en gruppe med en indbyrdes afstand på maksimalt 6 m.



## § 9 Ubebyggede arealer

### Friarealer

#### § 9.1.

Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje, parkering og stier, skal tilsås og beplantes så de fremstår som grønne områder, gerne med naturpræg. På friarealer må etableres regnvandsbassin og andre anlæg til håndtering af overfladevand.

#### § 9.2.

Den skovmæssige beplantning inden for området, der på kortbilag 3 – Eksisterende forhold er angivet som økologisk forbindelse, må alene brydes af en rekreativ sti, i princippet som vist på kortbilag 4 – Fremtidige forhold.

#### § 9.3.

Der må ikke ske ændringer af tilstanden i området, der på kortbilag 3 – Eksisterende forhold, er vist som § 3 overdrev, med mindre der opnås dispensation fra Fredericia Kommune.

### Opholdsarealer

#### § 9.4.

Der skal etableres udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte, som omfangsmæssigt skal svare til minimum 10% af erhvervsbebyggelsens bruttoetageareal. Opholdsarealer kan etableres på terræn eller over terræn på f.eks. terrasser, altaner og tagterrasser.

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer, ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

#### Note:

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

#### Note:

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



### *Beplantning*

#### § 9.5.

Parkeringsarealer skal begrønnes med beplantning eller udlægges helt/ delvist i græsarmering, således at store golde arealer undgås.

### *Hegn*

#### § 9.6.

Hegn i naboskel, samt mod veje må kun etableres som levende hegn. Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende, dog må der opsættes indhegning til dyrehold.

#### § 9.7.

Der må ikke etableres hegn inden for oversigtsarealer.

### *Støjskærme*

#### § 9.8.

Støjafskærmning på terræn skal udformes som transparente skærme eller som beplantede hegn.

Støjskærme i forbindelse med opholdsarealer på tagflader og/eller på altaner skal udføres så de fremstår i glas eller som en integreret del af bygningen og indpasses i udformningen af opholdsarealerne.

### *Støttemure*

#### § 9.9.

Støttemure skal fremstå i natursten eller samme materiale som bebyggelsens facadebeklædning eller bebyggelsens sokkel eller beplantes, så de fremstår grønne. I forbindelse med etablering af støttemure, der begrønnes, skal der reserveres det nødvendige areal til etablering af beplantningen.



## § 10 Terrænregulering

### § 10.1.

Der må ikke terrænreguleres nærmere lokalplanområdets afgrænsning end 0,5 m. Undtaget herfra er dog terrænregulering i forhold til udligning af eventuel terrænforskel mellem lokalplanområdets afgrænsning og tilstødende veje. Ved terrænreguleringer skal sikres, at reguleringerne ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning.

### § 10.2.

Terrænregulering må ikke give anledning til opstuvning af vand uden for lokalplanområdet.

*Note:*

*Både i forbindelse med og efter byggemodning skal der, hvis der terrænreguleres nærmere vejskel end 3 m, søges tilladelse hos vejmyndigheden.*



## § 11 Forudsætning for ibrugtagning

### § 11.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Adgangs- og parkeringsarealer inden for området er anlagt. Hvis hele området ikke udbygges på én gang, skal der være anlagt en forholdsmæssig andel af disse.
- De i § 9.4 nævnte udendørs opholdsarealer er etableret. Dette inkluderer eventuelle støjdæmpende foranstaltninger, som måtte være nødvendige for overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj.
- Tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.
- Tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

*Note:*

*Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at der stilles vilkår til færdiggørelsen inden for en fastsat frist, dog kun mod sikkerhedsstillelse.*

*Note:*

*Krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning er betinget af, at Fredericia Kommune har godkendt eller efterfølgende godkender et varmforsyningsfor-slag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra forsy-ningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.*



## § 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

### § 12.1.

Byplanvedtægt 01 for et Område af Erritsø vedtaget d. 18. juni 1947 og 16. juni 1948 af Erritsø Sogneråd samt lokalplan 50 Boliger og offentligt område ved Ballesvej, vedtaget d. 30. december 1981 af Fredericia Byråd ophæves for det område lokalplan 357 omfatter ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 357.



## § 13 Lokalplanens retsvirkninger

### § 13.1.

#### Lokalplanens retsvirkninger

##### *Endelig vedtagelse og bekendtgørelse*

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. (Jf. Planlovens § 18)

##### *Eksisterende lovlige forhold*

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

##### *Handlepligt*

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

##### *Dispensationer*

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eksempelvis lokalplanens formål og anvendelse. (Jf. Planlovens § 19)

##### *Naboorientering*

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

##### *Ny lokalplan*

Udstykning, byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

##### *Servitutter*

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med

lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18).

Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen. (Jf. planlovens § 15 stk. 2, pkt. 16)

Aflysningen af en servitut fra tingbogen forudsætter dog, at der enten foreligger en begæring eller samtykke fra påtaleberettigede.

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Fredericia Kommune har givet samtykke hertil (Jf. Planlovens § 42.) Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet er i strid med lokalplanen eller forudsætter en ny lokalplan (Jf. Planlovens § 13 stk. 2.) Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen. (Jf. Planlovens § 44).

##### *Ekspropriation*

Hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Byrådet ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).





## § 13.2.

## 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 en foregribelse af den endelige plans indhold.

Når indsigelsesfristen til lokalplanforslaget er udløbet, kan Fredericia Kommune tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser til lokalplanens indhold, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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



# Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Fredericia Byråd

dd. mmmm 2018

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

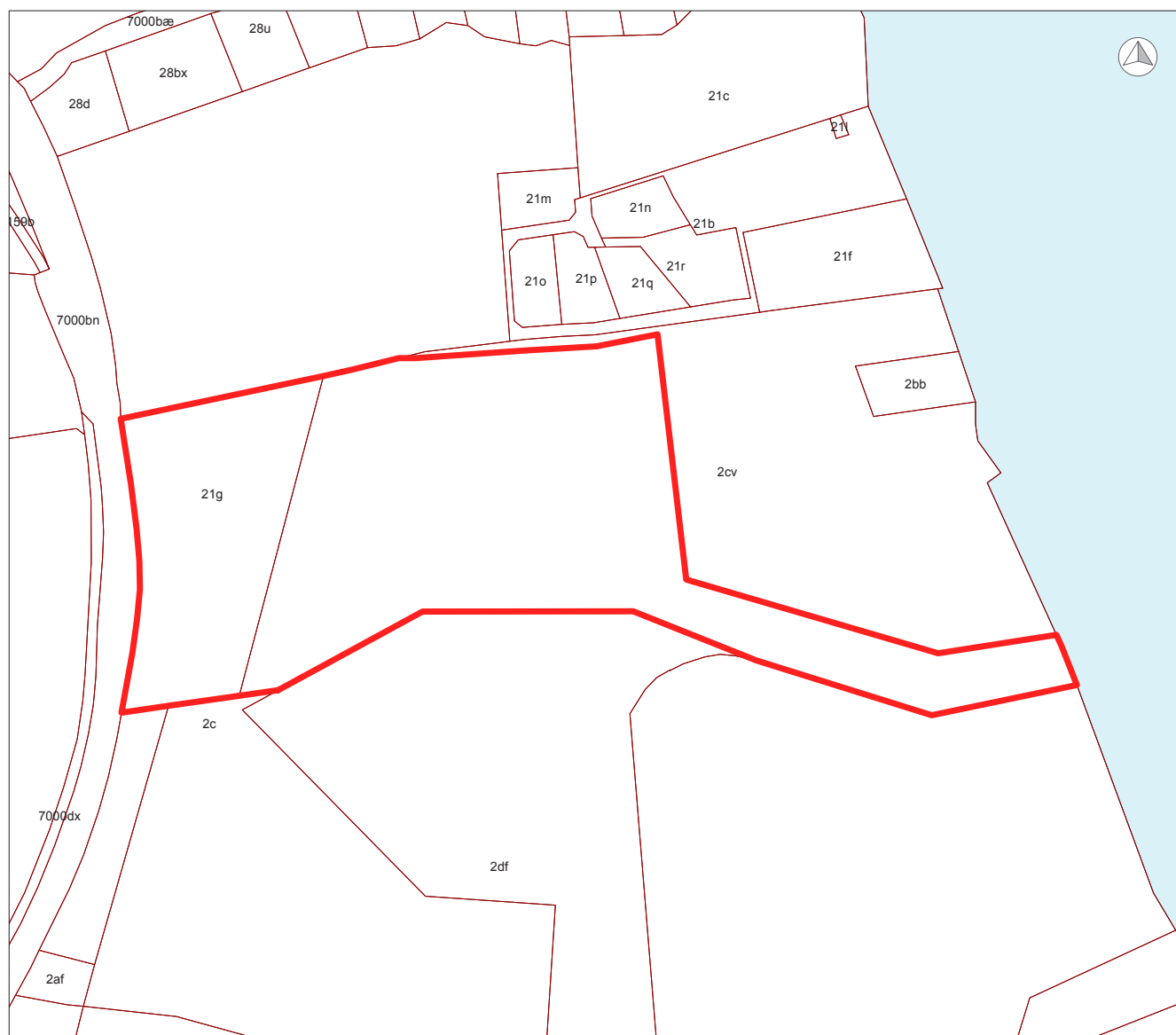
Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

dd. mmmm 2018 - dd. mmmm 2018



# Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



## SIGNATURFORKLARING

 Lokalplanafgrænsning

 Matriklafgrænsning

0 150 m



# Kortbilag 2 - Luftfoto



## SIGNATURFORKLARING

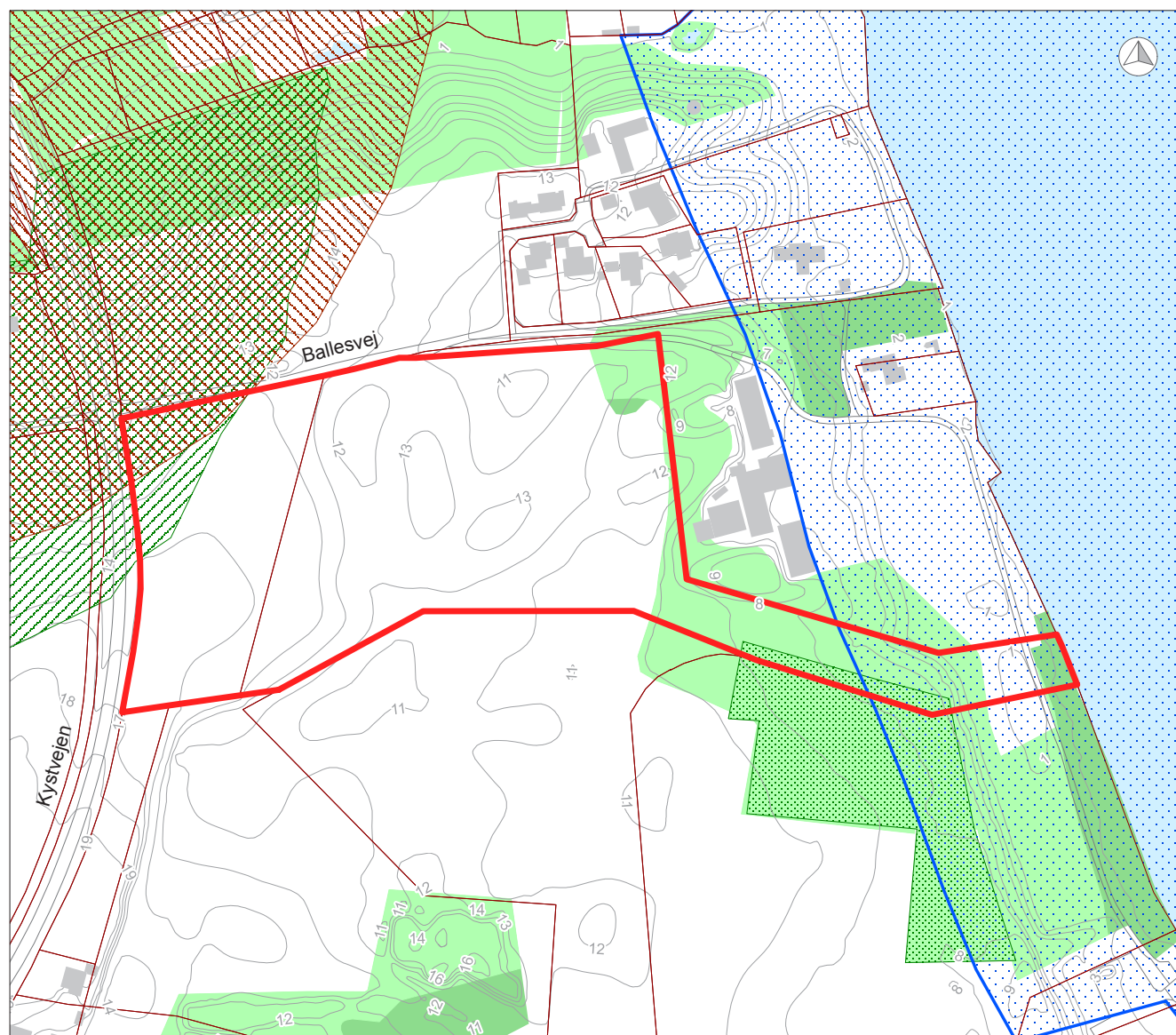


Lokalplanafgrænsning





## Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



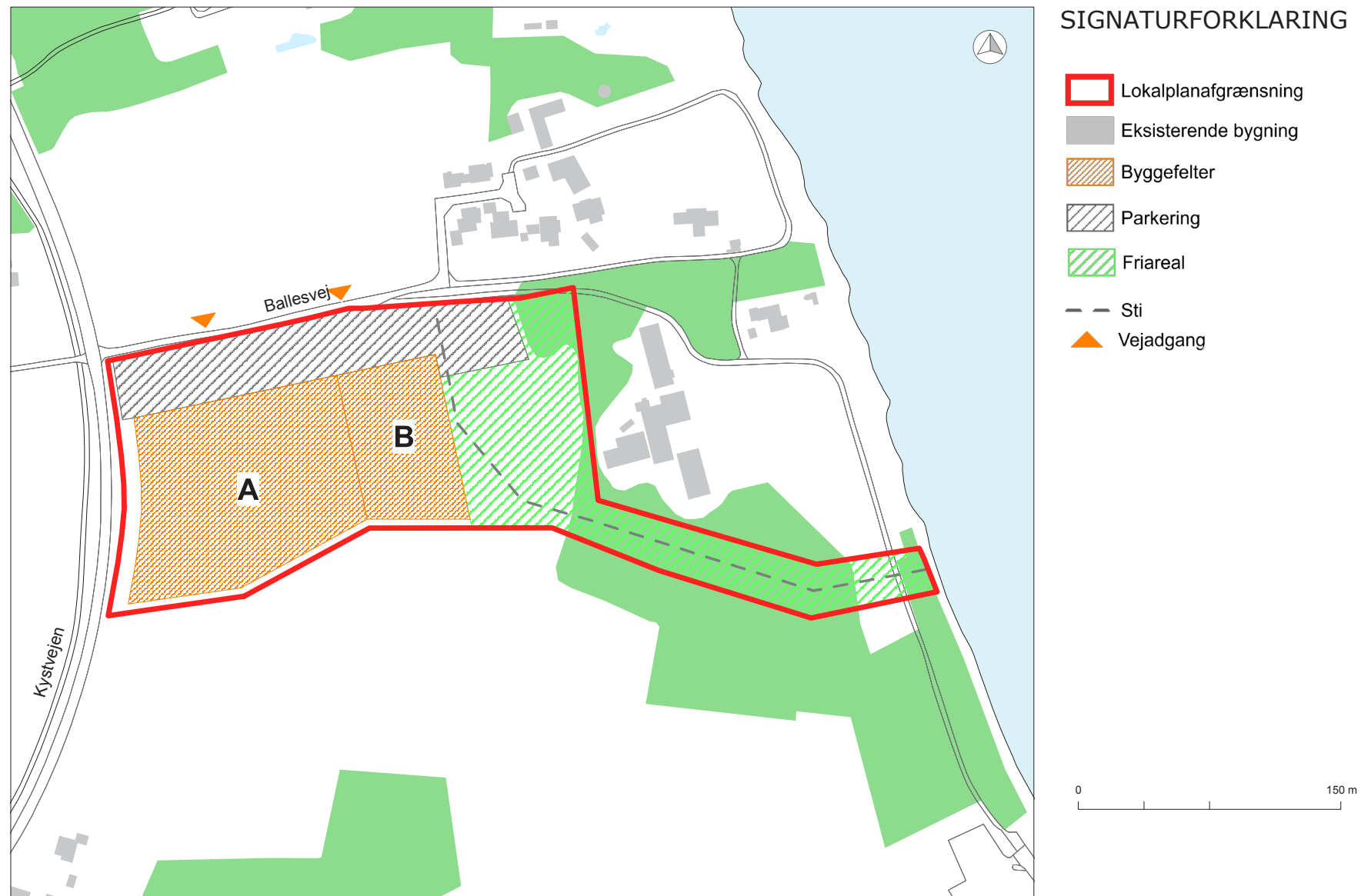
## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning
-  Bygning
-  Strandbeskyttelseslinje
-  Skovbyggelinjer
-  Kirkebyggelinjer
-  Økologiske forbindelser
-  §3 Overdrev
-  Skov
-  Vej

0 150 m



## Kortbilag 4 - Fremtidige forhold - byggefelter





Fredericia Kommune  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

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

## Bilag A – Miljøoplysnings- og screeningskema

Plan nr.:	<b>Lokalplan 357 Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej</b>
Planens formål	<p>Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et erhvervsbyggeri i form af kontordomicil.</p> <p>Eksisterende plangrundlag: En del af området er omfattet af lokalplan 50 mens den resterende del af området er omfattet af Byplanvedtægt 01. Områdets anvendelse fastlægges i begge lokalplaner til boligbebyggelse. Samtidig ligger området inden for kommuneplanens rammeområde E.E.7, Erhvervsområde ved Lyngsodde, som udlægger området til erhverv i klasse 1-3.</p> <p>Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for et areal, der i Kommuneplan 2017-2029 er udpeget til potentiel økologisk forbindelse.</p>

Skema status		Dato	Udfyldt/rev. af	Beskrivelse af rev.
Bygherre	A	26-01-2018	COWI	
Team Plan	B			
Miljøvurderingsgruppen	C	05-02-2018	TENR	
Rev. af projekt	D			



**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<b>Befolkning og sundhed</b>						
<p>Indendørs støjpåvirkning</p> <p><i>Vil planen medføre, at der sker ændringer i den eksisterende indendørs støjpåvirkning? Hvis de til enhver tid gældende støjgrænser ikke kan overholdes, skal lokalplanen indeholde krav om støjbegrænsende foranstaltninger. Jf kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning. Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrappport/foretage støjmålinger</i></p>		x				<p>Planområdet er påvirket af støj fra Østjyske Motorvej E20 og fremstår i dag ubebygget. Ved nybyggeri skal den indendørs støjpåvirkning i støjfølsomme arbejds- og opholdsrum overholde de til enhver tid gældende støjgrænser.</p> <p>Lokalplanen vil som forudsætning for ibrugtagning af byggeriet indeholde bestemmelse om, at ny bebyggelse og anlæg ikke må tages i brug før, der er etableret støjdæmpende foranstaltninger i nødvendigt omfang for at overholde de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.</p> <p>Planområdet vurderes ikke at være påvirket af virksomhedsstøj fra omkringliggende virksomheder.</p>
<p>Menneskers sundhedstilstand</p> <p><i>Fx sundhed, belastningsfaktorer såsom støj, stresspåvirkning, Er der grundlag for et godt nærmiljø med klare tilhørsforhold?</i></p>	x					
<p>Svage grupper (f.eks. handicappede)</p>	x					
<p>Friluftsliv/rekreative interesser</p> <p><i>Fremmer eller hindrer planen offentlighedens adgang til grønne områder, strand, boldbaner, natur? Skaber planen mulighed for nye, udendørs ophold?</i></p>		x				<p>Med lokalplanen udlægges mulighed for en rekreativ sti fra bebyggelsen til kysten, gennem skovmæssig beplantning. Stien har forbindelse til eksisterende privat adgang langs kysten. Lokalplanlægningen hindrer således ikke offentlighedens adgang til de rekreative omgivelser ved Lyngsodde.</p> <p>Lokalplanen indeholder bestemmelse om etablering af</p>

**Del A. Miljøoplysningskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						<p>udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af erhvervsbebyggelsens bruttoetageareal. Bestemmelsen sikrer, at udendørs ophold er mulig.</p> <p>Samtidig indeholder lokalplanen bestemmelse om, at ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering, færdsel- og parkering samt stier skal fremstå med et grønt beplantet præg.</p>
<p><b>Begrænsninger og gener overfor befolkningen</b></p> <p><i>Selv om alle grænseværdier og regler overholdes, kan der være gener overfor naboer eller den øvrige befolkning, fx i form af skyggepåvirkning fra byggeri, begrænsende udsigt, ekstra trafik i området, støjende aktiviteter.</i></p> <p><i>Planens konsekvenser for nærområdets beboere.</i></p>		x				<p>Nærmeste bebyggelse til lokalplanområdet er Lyngsbo Lejrscole øst for lokalplanområdet og en mindre boligbebyggelse med fritliggende énfamiliehuse nordøst for lokalplanområdet.</p> <p>Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet placeret på den sydvestlige del af lokalplanområdet. Ny bebyggelse, som maksimalt må opføres i 3 etager med delvist frilagt kælder, placeres derfor i en behøring afstand til nabobebyggelse. Ingen af nabobebyggelserne vurderes på denne baggrund at blive skyggepåvirket af ny erhvervsbebyggelse.</p> <p>Ingen af nabobebyggelserne vurderes at få en begrænsende udsigt, dels pga. de eksisterende terrænmæssige forhold og dels pga. nabobebyggelsernes udsigtsmæssige orientering mod Lillebælt, i modsat retning af lokalplanområdet.</p> <p>Det vurderes desuden, at trafikken til/fra erhvervsbebyggelsen kan afvikles uden at være til væsentlig gene for nærområdets beboere.</p>

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<b>Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)</b>						
Dyreliv			x			<p>Størstedelen af lokalplanområdet er i dag dyrkede arealer. En mindre del af lokalplanområdet, dvs. den østlige del af området, som i dag er henligger som skovmæssig beplantning og overdrev, berøres ikke af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet. Det vurderes på denne baggrund, at der ikke vil ske påvirkning af væsentlig karakter ift. dyreliv.</p> <p>Med lokalplanen gives mulighed for etablering af en mindre rekreativ gangsti med en bredde på mindst 1,5 meter, gennem den skovmæssige beplantning. Hvilket i mindre og ikke væsentligt omfang kan påvirke dyrelivet lokalt i området.</p>
Planteliv, <i>Biotoper (særlige arter, eller større bestande)</i>			x			<p>Størstedelen af lokalplanområdet er i dag dyrkede arealer. En mindre del af lokalplanområdet, dvs. den østlige del af området, som i dag er henligger som skovmæssig beplantning og overdrev, berøres ikke af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.</p> <p>Med lokalplanen gives mulighed for etablering af en mindre rekreativ gangsti med en bredde på mindst 1,5 meter gennem den skovmæssige beplantning, hvilket i mindre og ikke væsentligt omfang kan påvirke plantelivet lokalt i området. Der etableres ikke gangsti på arealer som henligger som beskyttet overdrev.</p> <p>Det vurderes dog, at der ikke vil ske påvirkning af</p>

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						væsentlig karakter af særlige arter eller større bestande.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper		x				<p>Lokalplanen sikrer eksisterende beplantning såsom skovmæssig beplantning og § 3 overdrev på den østlige del af lokalplanområdet.</p> <p>Med lokalplanen gives mulighed for etablering af en mindre rekreativ gangsti med en bredde på mindst 1,5 meter gennem den skovmæssige beplantning, hvilket i mindre og ikke væsentligt omfang kan påvirke plante- og dyrelivet lokalt i området. Der etablers ikke gangsti på arealer som henligger som beskyttet overdrev. Den sydvestlige del af lokalplanområdet, hvor ny bebyggelse skal placeres, fremstår i dag som dyrkede arealer med ringe værdi for truede dyre- og/eller plantearter.</p> <p>Forholdene for dyr og planter i og omkring området, vurderes på denne baggrund ikke at blive væsentligt ændret, og lokalplanlægningen vurderes ikke at få væsentlig negativ effekt på eventuelle arter og bestande i det omgivende bymiljø som helhed.</p>
Natur- og fuglebeskyttelsesområder	x					<p>Lokalplanområdet ligger umiddelbart ud til Lillebælt som er udlagt som vildtreservat, iht. Bek. nr. 14001 af 23/09/1974, for at hindre udøvelse af jagt i området.</p> <p>Omkring 4 km nordøst for lokalplanområdet ligger nærmeste Natura 2000-område nr. 111, Røjle Klint og Kasmose Skov. Området er udpeget som habitatområde.</p> <p>Omkring 5 km sydøst for lokalplanområdet ligger Natura 2000-område nr. 112, Lillebælt, som omfatter del af Lillebælt syd for Fænø. Området er udpeget som Habitat-,</p>

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevarerministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						ramsar og fuglebeskyttelsesområde. På grund af afstanden fra Natura 2000-områderne og lokalplanområdets karakter vurderes lokalplanen og kommuneplantillægget ikke at påvirke Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag væsentligt.
Økologiske forbindelseslinjer			x			Den østligste del af området er i Kommuneplan 2017 – 2029 udlagt til økologisk forbindelse, mens næsten hele den resterende del af området er udpeget til potentiel økologisk forbindelse.  Arealer udpeget til potentiel økologisk forbindelse reduceres med lokalplanen. Reduktionen sker, da de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser i de nærliggende områder vurderes opretholdt med det i lokalplanforslaget viste arealudlæg inden for lokalplanområdet.
Beskyttede naturtyper		x				Der er en beskyttet naturtype (§ 3 overdrev) i den østlige del af lokalplanområdet.  Der planlægges ikke indgreb i den beskyttede naturtype, ligesom planlægningen ikke muliggør byggeri i eller i umiddelbar tilknytning til den beskyttede naturtype.
Beskyttede vandløb	x					
Grønne områder	x					
Bygge- og beskyttelseslinjer <i>Tjek for NBL § 15, 16, 17, 18, 19. Er der interessekonflikter? NST</i>			x			Lokalplanområdet er iht. Naturbeskyttelseslovens § 15 delvist omfattet af strandbeskyttelseslinje langs Lillebælt. Planlægningen muliggør alene byggeri bag

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<i>er myndighed ang. forhold vedr. § 15.</i>						strandbeskyttelseslinjen.  Lokalplanområdet er iht. Naturbeskyttelseslovens § 17 delvist – og alene i mindre omfang – omfattet af en 300 m skovbyggelinje langs med fredskoven nord for lokalplanområdet. Skovbyggelinjen er delvist ophævet uden for lokalplanområdet. En udnyttelse af den berørte del af lokalplanområdet forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver/reducerer skovbyggelinjen i forbindelse med lokalplanlægningen. Hvis Miljøstyrelsen ikke ophæver/reducerer skovbyggelinjen i forbindelse med lokalplanlægningen, vil opførelse af bebyggelse inden for skovbyggelinjen i stedet forudsætte, at Fredericia Kommune meddeler dispensation iht. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.
Skovrejsning/skovnedlæggelse  <i>Påvirker planen muligheden for fremtidig skovrejsning/hedlæggelse positivt eller negativt?</i>	x					
Fredninger	x					
<b>Landskab og jordbund</b>						
Landskabelig værdi  <i>Vurder om planen påvirker værdifulde landskabstræk og sammenhænge. Jf. kommuneplanen</i>	x					
Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder i det åbne land	x					

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<i>Vurder om planen påvirker særligt værdifulde landskabstræk, National geologiske interesseområder og landskabsparker, jf. kommuneplanen</i>						
Råstofområder	x					Arealet syd for lokalplanområdet har været drevet som råstofområde fra før 1945 (sandsynligvis siden 1900) for en teglværksproduktion, Lyngsodde Teglværker, frem til 1963. I henhold til luftfotos fra 1945 frem til 2017 har der i denne periode været landbrugsdrift på arealet.
Jordforurening <i>Er området kortlagt? V1, V2. Hvad ved vi? Tjek Regionens oplysninger. Søg en forurennet grund <a href="http://www.regionsyddanmark.dk">www.regionsyddanmark.dk</a> Se under jordforurening.</i>	x					I lokalplanområdet eller del heraf er der ikke registreret arealer med kortlagt forurening, hverken på vidensniveau 1 eller 2.
Risiko for forurening <i>Afvejes. Er der risiko for at planen skaber en ny jordforurening?</i>		x				Anvendelse til erhverv i form af kontor erhverv udgør ikke en jordforurenende aktivitet.
Jordhåndtering/flytning <i>Hvad sker der med eventuel overskudsjord? Er projektområdet områdeklassificeret? Er området udtaget? Analysefrit? Skal der udarbejdes jordhåndteringsplan?</i>		x				Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med krav om analyser i forbindelse med bortskaffelse af overskudsjord fra området.  Bortskaffelse af jord fra projektområdet skal undersøges forud for en bortskaffelse og anmeldes til Fredericia Kommune.  Jorden må forventes at kunne bortskaffes som ren jord (kategori 1) på baggrund af foretagne jordprøver fra området.

**Vand, klimatilpasning**

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<p>Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder</p> <p><i>Hvordan håndteres overfladevand? Hvordan påvirker planen vandløbene?</i></p>		x				<p>Overfladevand forventes udledt via privat ledning med direkte udledning til Lillebælt. Dette kræver tilladelse fra Fredericia Kommune. Der må påregnes vilkår for udledningen, f.eks. i form af etablering af sandfangsbrønd med dykket udløb og olie-/benzinudskillere, hvorved udledningen ikke påvirker Lillebælt.</p>
<p>Udledning af spildevand</p> <p><i>Er området med i spildevandsplanen? Er vi i det åbne land? Medfører planen at der produceres store mængder spildevand og er der tilstrækkelig kapacitet?</i></p> <p><i>Tager planen højde for at spildevand håndteres forsvarligt og korrekt?</i></p>		x				<p>Området indgår i Fredericia Kommunes spildevandsplan.</p> <p>Området er i dag ukloakeret. Området planlægges separatkloakeret.</p> <p>Der vil alene være spildevand fra kontorervherv i almindeligt omfang.</p>
<p>Grundvandsforhold og risiko for forurening af grundvandsressourcen</p> <p><i>Hvordan påvirker planen områdets grundvandsforhold?</i></p> <p><i>Indvindes der drikkevand i området? Er området beliggende i et indvindingsopland til et alment vandværk? Er området udpeget som OSD?</i></p>		x				<p>Lokalplanområdet ligger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ikke inden for arealer med hverken drikkevandinteresser eller særlige drikkevandsinteresser</li> <li>• uden for et indvindingsopland</li> <li>• uden for beskyttelseszone for vandværksboringer.</li> </ul> <p>Kontorervherv inden for lokalplanområdet vurderes på denne baggrund ikke at påvirke grundvandsforhold eller udgøre en risikofaktor ift. forurening af grundvandsressourcen.</p>
<p>Klimatilpasning</p>		x				<p>Lokalplanområdet er ikke beliggende i oversvømmelsestruet område til trods for dets kystnære</p>



**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<p><i>Er der risiko for at området oversvømmes ved ekstremregnhændelser, skybrud?</i></p> <p><i>Ligger området kystnært? Er der risiko for oversvømmelse fra havet? Jf klimatilpasningsplanen.</i></p> <p><i>Hvilke klimatilpasningstiltag gøres der i projektområdet?</i></p>						<p>placering.</p> <p>Området ligger højt i landskabet, og det vurderes ikke nødvendigt med klimatilpasningstiltag i området.</p>
<b>Trafik</b>						
<p><b>Trafikafvikling/belastning</b></p> <p><i>Fx tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cylkende og gående. Øget trafikmængde?</i></p>			x			<p>På baggrund af erfaringsmæssige turrater, medfører ønsket om erhvervsbebyggelse (kontorerhverv) til 7.800 m<sup>2</sup> et bidrag på ca. 5 ture pr 100 m<sup>2</sup>, svarende til 390 ture pr. døgn fra Ballesvej ud på Kystvejen (der er talt en årsdøgntrafik i 2009 på 1.260 trafikanter).</p> <p>Bemærket at der udover de ønskede 300 p-pladser til medarbejder er estimeret med parkeringspladser til særlige arrangementer (ca. 100 p-pladser). Dette vurderes at give et mindre bidrag til trafikforøgelsen.</p> <p>Samlet set vil den ønskede bebyggelse generere en trafikbelastning i omegnen af 400 ture pr. døgn. Spidstimeandel ved kontor (morgen/eftermiddag) er vurderet til 25%, svarende til 100 ture pr. døgn.</p> <p>Trafik til og fra området vurderes ud fra trafikmængden og ud fra trafiksammensætningen ikke at påvirke området væsentligt.</p> <p>Tilgængeligheden til Ballesvej er god med halvtimes busdrift med stoppested på Kystvejen ved Ballesvej og</p>

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						<p>nem tilgængelig for lokaliteteten fra motorvejen.</p> <p>For bløde trafikanter er der brede kantbaner og fortov i begge sider af Kystvejen frem til Ballesvej. Syd for Ballesvej er det muligt at anvende en dobbeltrettet sti anlagt i eget tracé vest for Kystvejen.</p>
<p><b>Støj (biler, lastbiler, jernbane).</b> Jf. kommuneplanen</p> <p><i>Ved planlægning for støjfølsom anvendelse i nærheden af større veje skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overstiger kommuneplanens vejledende støjgrænser:</i></p> <p><i>Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.: Lden 53 dB</i></p> <p><i>Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker: Lden 58 dB</i></p> <p><i>Hoteller, kontorer mv.: Lden 63 dB</i></p> <p><i>Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport/foretage støjmålinger</i></p>			x			<p>Planområdet er påvirket af trafikstøj fra Østjyske Motorvej E20. På dele af den nye bebyggelse, særligt mod syd og vest, forventes støjbelastningen at overstige de vejledende støjgrænser.</p> <p>Det vurderes, at det krævede udendørs opholdsareal på 10 % af bebyggelsens bruttoetageareal kan placeres afskærmet af bebyggelsen ift. støjpåvirkning over de vejledende støjgrænser for udendørs opholdsarealer.</p> <p>Det vurderes også, at der på støjramte facader mod syd og vest kan etableres støjdæmpende foranstaltninger, således at de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.</p> <p>På denne baggrund vurderes det ikke nødvendigt, at der ikke i forbindelse med lokalplanlægningen foretages støjmålinger eller udarbejdes en støjrapport. De vejledende støjgrænser skal imidlertid være overholdt ved ibrugtagningstilladelse for ny bebyggelse.</p>
<p><b>Energiforbrug</b></p> <p><i>Fx xxx.</i></p>		x				<p>Kontorerhvervets energiforbrug forventes at være bæredygtigt.</p>

**Del A. Miljøoplysningskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						Ny bebyggelse inden for planområdet planlægges varmforsynet med fjernvarme, som i Fredericia Kommune distribueres som overskudsvarme fra Skærbækværket og kan betegnes som bæredygtigt.
<p><b>Sikkerhed</b></p> <p><i>Færdselsarealer: fx sikres der velafgærsede vej- og stiorløb med udsyn og overblik? Sikres overskuelige parkeringsforhold?</i></p> <p><i>Belysning: fx sikres der tilstrækkelig belysning, særligt på stier, tilpasset områdets karakter?</i></p> <p><i>Vil området opleves som et trygt og sikkert sted at færdes?</i></p>		x				<p>Da lokaliteten er på et sted, hvor omgivelserne ved Kystvejen har karakter af åben land frem for byzone (hastighedsgrænse er 50 km/t) bør der etableres en hævet flade i krydset mellem Kystvejen og Ballesvej uden for lokalplanområdet. Markering med hævet flade vil medvirke til lavere hastighedsniveau og vil samtidig synliggøre krydset.</p> <p>Det skal nævnes, at der er god oversigtsforhold og belysning i krydset Kystvejen/Ballesvej i dag.</p>
<p><b>Risiko for ulykker</b></p>		x				<p>Den øgede trafikmængde fra lokaliteten til Kystvejen og krydsningspunkt til/fra stianlæg mv. vurderes ikke som en særlig risiko for trafikulykker.</p> <p>Det bemærkes dog, at det samtidig er vigtigt, at der laves foranstaltning for tydeliggørelse af krydset og dæmpning af hastighedsniveau. Hastighedsmåling på Kystvejen foretaget 200 m nord for Ballesvej viser, at 85% af de registrerede trafikanter kører med en fart der er over tilladte hastighedsgrænse på 50 km/t, og gennemsnitsfarten er målt til 60 km/t.</p>
<b>Luft</b>						

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Luftforurening <i>Fx - sundhedsskadelige stoffer kvælstofoxider (NOx), svovl, lette kulbrinter (VOC mm).</i> - lugt - partikler (støv) - brændeovne	x					
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området <i>Øger planen emissioner fra trafikken? Er det negativt? Hvornår vil det være positivt? Bliver det håndteret i planen, hvis det er negativt?</i>		x				Trafik til og fra området vurderes ud fra trafikmængden og ud fra trafiksammensætningen ikke at påvirke området væsentligt i forhold til emissioner fra trafikken.
<b>Støj (ekskl. trafik)</b>						
Støj (støjforurening ud over vejledende grænseværdier) <i>Fx virksomhedsstøj, støjende fritidsanlæg, vindmøller</i> <i>Ligger området tæt ved et i kommuneplanen udlagt stilleområde?</i>		x				Kontorvirksomhed inden for planområdet vil ikke bidrage med virksomhedsstøj, der overstiger grænseværdier for virksomhedsstøj.
Vibrationer	x					Det aktuelle område ligger ikke tæt på jernbane og er derfor ikke beliggende inden for en vibrationslinje.

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<b>Klimatiske faktorer</b>						
Eventuel påvirkning af klima <i>Kan planens realisering have en positiv/negativ indflydelse på klimaet, ved:</i> - udledning af CO2 fra trafik, industri, boliger - genbrug af regnvand - forsinkelse af regnvand (ex. grønne tage, mindre flisearealer, nedsivning)		x				Planlægningen vurderes ikke at forøge de klimatiske faktorer væsentligt.
<b>Kulturarv</b>						
Kulturhistoriske værdier, herunder beskyttede sten og jorddiger <i>Sten- og jorddiger skal behandles efter museumslovens § 29a (det kræver en dispensation, hvis de skal nedlægges).</i> <i>Hvordan påvirker planen bevaringsværdige helheder, kulturmiljøer hvis sådanne findes i området? Indhent evt. udtalelse fra museet.</i>		x				VejleMuseerne har foretaget en større forundersøgelse af planområdet i forbindelse med planlægningen af det nye kontorherv. VejleMuseerne har oplyst, at de fandt spredte fortidsminder, der dog kunne færdigundersøges ved forundersøgelsen. Planområdet er frigivet, og museet ønsker ikke at foretage sig yderligere. Skulle der ved det kommende jordarbejde fremkomme arkæologiske levn som f.eks. ildsteder, brønde, stolpespor og affaldsgruber o.lign., skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og museet skal underrettes (Muse-umslovens § 27).
Kirker <i>Især betydning for visuel oplevelse. Er der kirkenær og –</i>		x				<u>Kirkebyggelinje</u> Planområdet er delvist omfattet af kirkebyggelinje i

Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017

Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
fjernomgivelser?						<p>henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19.</p> <p>Kirkebyggelinjen er knyttet til alle kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet. Formålet med kirkebyggelinjen er at sikre, at der ikke opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet, Derfor er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.</p> <p>Lokalplanen muliggør ikke byggeri inden for kirkebyggelinjen, og vurderes at være i overensstemmelse med kirkebyggelinjen.</p> <p><u>Kirkeomgivelser</u></p> <p>Derudover er størstedelen af planområdet i kommuneplanen udpeget som et værdifuldt kulturhistorisk område omfattet af kirkeindsigt i forhold til landsbykirken Lyng Kirke.</p> <p>Udpegningen betegnes som "Kirkeomgivelser" og dækker et areal, hvor hensynet til kirkens status og oplevelsen fra det åbne land tillægges særlig stor vægt.</p> <p>Inden for kirkeomgivelserne må der kun opføres bygninger, tekniske anlæg, beplantninger med videre, hvis det kan ske, uden at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, herved tilsidesættes væsentligt.</p>

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						<p>Der er udarbejdet visualiseringer af den maksimale bygningshøjde inden for udlagte byggefelter inden for planområdet. Disse visualiseringer viser, at det kommende byggeri vil falde naturligt ind i omgivelserne ved Lyng Kirke og ikke vil skæmme for oplevelsen af Lyng Kirke. Det vurderes, at den nye bebyggelse inden for projektområdet vil kunne opføres, uden at hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed tilsidesættes væsentligt, ligesom samspillet med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken ikke tilsidesættes væsentligt.</p> <p>Lokalplanen vurderes på denne baggrund at være i overensstemmelse med kirkeomgivelserne.</p>
<p>Fredede eller bevaringsværdige bygninger</p> <p><i>Tjek kommunenplanens Bilag 1, hvis bygninger skal nedrives</i></p>	x					
<b>Ressourcer og affald</b>						
<p>Arealforbrug</p> <p><i>Udnyttes området effektivt? Hensigtsmæssigt? Inddrages landbrugsjord til byudvikling?</i></p> <p><i>Er der en eksisterende bebyggelse? Sker der en fortætning</i></p>		x				<p>Planområdet er i kommuneplanen fastlagt til erhvervsformål, og lokalplanlægningen sker i overensstemmelse med de konkrete rammebestemmelser for området.</p> <p>Planområdet omfatter dyrkede arealer og fremstår ubebygget.</p>
<p>Energiforbrug (ekskl. trafik)</p> <p><i>Vil planens gennemførelse betyde et øget energiforbrug til f.eks. opvarmning, belysning el.lign?</i></p>			x			<p>Planområdet omfatter dyrkede arealer og fremstår ubebygget. Ny bebyggelse inden for planområdet vil øge energiforbruget, men øgningen vurderes for ikke som</p>

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
						væsentlig.
<p>Vandforbrug</p> <p><i>Vil planens gennemførelse betyde et øget vandforbrug til f.eks. vanding eller procesvand fra industri? Er det væsentligt negativt?</i></p> <p><i>Medfører planen at den eksisterende kapacitet skal øges (nye borer, udbygning af vandforsyning). Genanvendes vand?</i></p>			X			Vandforbruget vil alene forøges som konsekvens af vandforbrug til kontorformål.
<p>Produkter, materialer, råstoffer</p> <p><i>Anvendes nye produkter, materialer eller råstoffer som er tilstede i en begrænset ressource? Sker der genanvendelse af produkter, materialer? Anvendes bæredygtige produkter til realisering af planen?</i></p>	X					
<p>Kemikalier, miljøfremmede stoffer</p> <p><i>Medfører planen at der skal anvendes (miljøbelastende) stoffer som vi ellers ikke ville have haft brug for? (Ex. Skærbækværket).</i></p>	X					
<p>Affald, genanvendelse</p>	X					
<b>Visuel effekt</b>						
<p>Arkitektonisk udtryk</p>		X				<p>Bebyggelse inden for planområdet må maksimalt opføres i 3-4 etager.</p> <p>Udvendigt åbner planlægningen mulighed for materialer, som er robuste, patinerer smukt og har lang levetid.</p> <p>Det arkitektoniske udtryk i forhold til bebyggelsens højde og materialemæssig fremtoning vurderes ikke at påvirke omgivelserne i væsentligt omfang.</p>



**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
Lys og/eller refleksioner <i>Fx Belysning, lysforurening, reflekterende materialer, sysindfald</i>		x				Lokalplanen fastlægger, at der til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.  Belysningen på ubebyggede arealer inden for planområdet vil hovedsageligt fremstå som parkbelysning og i mindre omfang som skiltebelysning. Lokalplanlægningen fastlægger, at der ikke må anvendes belysning, som kan medføre blændingsgener i forhold til omgivelserne, herunder forbipasserende trafikanter og naboejendomme.  Lys og refleksioner fra lokalplanområdet vurderes ikke at påvirke omgivelserne væsentligt.
<b>Sikkerhed</b>						
Kriminalitet	x					
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x					

**Del A. Miljøoplysningsskema Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017**

**Planens indvirkning på miljøet, jf. lovens § 12 og bilag 4**

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral/ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Ikke afklaret	Vurdering/bemærkninger
<b>Socioøkonomiske effekter</b>						
<p>Påvirkning af sociale forhold</p> <p><i>Skaber planen attraktive miljøer? Eller sker der en negativ påvirkning af samme? Sker der en påvirkning af sociale forhold, fx</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- udeophold</li> <li>- legepladser</li> <li>- infrastruktur</li> <li>- sol- og skyggeforhold</li> <li>- udsigt</li> <li>- boligtyper/</li> <li>- beboersammensætning</li> <li>- beliggenhed</li> <li>- funktion</li> <li>- typer af arbejdspladser?</li> </ul>		x				<p>De sociale forhold vurderes positive i forhold til kommunens udvikling og vurderes ikke at have en væsentlig negativ effekt på omgivelserne, idet planlægningen åbner mulighed for attraktive kontorarbejdspladser i grønne omgivelser.</p> <p>De grønne omgivelser sikres i lokalplanlægningen med krav om opholdsarealer, skovmæssig beplantning, naturbeskyttet overdrev og med bestemmelser om ubebyggede arealer med et grønt beplantet præg. Desuden sikres mulighed for stiforbindelse til Lillebælt.</p> <p>Dette åbner mulighed for gode rekreative arealer i umiddelbar tilknytning til kontorarbejdspladsen.</p>
<p>Påvirkning af erhvervsliv</p> <p><i>Fx flere/færre arbejdspladser? Flere/færre skoler, institutioner? Turisme?</i></p>			x			<p>Planlægningen åbner mulighed for ca. 330 nye kontorarbejdspladser i Fredericia Kommune og vurderes at have en positiv påvirkning på det samlede erhvervsliv i kommunen.</p>

Områdeklassificering af jord	Ja	Nej	Bemærkninger
Overføres areal fra landzone til byzone?		X	

**Del B. Miljøscreeningsskema – Screeningsafgørelse**

Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 425. af 18. maj 2016. (træder i kraft 16. maj 2017)

**Vurdering i forhold til lovens § 10**

Kan planen påvirke et Natura 2000 område væsentligt? – **NEJ**

Er planen omfattet af bilag 1 (VVM pligtige projekter) eller bilag 2 (måske VVM pligtige projekter) i Lov om miljøvurdering af planer og programmer? – **NEJ**

Kan planen medføre en væsentlig påvirkning af miljøet ? – **Screening gennemføres, se skema herunder.**

**Der er gennemført en screening af planens påvirkning efter kriterierne i lovens §10 og bilag 3. Screeningen fremgår af skemaet herunder.**

**Screeningen omfatter både positive og negative effekter af planforslaget. Farverne der er anvendt i skemaerne er udelukkende et udtryk for et væsentlighedskriterium for miljøpåvirkningen, og farven indikerer således ikke om påvirkningen er positiv eller negativ.**

**Skemaet er et værktøj til at vurdere væsentligheden af planens miljøpåvirkning og beskriver planens karakteristik og kendetegnet ved den indvirkning og det område der bliver berørt.**

**Del B. Miljøscreeningsskema – Screeningsafgørelse****Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 425. af 18. maj 2016. (træder i kraft 16. maj 2017)****Kan planen få væsentlig indvirkning på miljøet? Jf. lovens § 10 og lovens bilag 3**

	Neutral /Ingen påvirkning	Mindre/ikke væsentlig påvirkning	Væsentlig påvirkning		Bemærkninger
<b>Planens karakteristika</b>					
Danner planen grundlag for projekter i et sådant omfang, at dette bør miljøvurderes?	X				
Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?		X			
Vil en realisering af planen medføre en forbedring af miljøet?	X				
Vil en realisering af planen medføre en forringelse af miljøet?	X				
Har en realisering af planen relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning? (fx miljøbeskyttelsesloven, jordforureningsloven, naturbeskyttelsesloven , m.m.).					
<b>Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt</b>					
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?	X				
Giver planen samlet set anledning til en væsentlig indvirkning på miljøet? (kumulative karakter)	X				
Påvirker planen, geografisk set, et stort område eller en stor befolkningsgruppe?	X				

Medfører en realisering af planen fare for menneskers sundhed og miljøet?	X							
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv indenfor det område, som planen omfatter?		X						
Giver en realisering af planen anledning til udledninger der overskrider miljøkvalitetsnormer eller grænseværdier?	X							
intensiv arealudnyttelse		X						
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt eller internationalt plan?	X							
<b>Konklusion på baggrund af vurdering i forhold til lovens § 10 og bilag 3</b>								
	Ja	Nej	§ 8 stk. 1 nr. 1	§ 8 stk. 1 nr. 2	§ 8 stk. 1 nr. 3	§ 8 stk. 2, nr 1	§ 8 stk. 2 nr 2	Bemærkning
Planen skal miljøvurderes		X						
<p><b>Samlet konklusion:</b></p> <p>Fredericia Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om lokalplanens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.</p> <p>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 jf. lovens § 10 og bilag 3.</p> <p>Området er i Kommuneplan 2017 – 2029 omfattet af en potentiel økologisk forbindelse. Det vurderes at områdets anvendelse som erhvervsområde ikke strider mod interesserne i den økologiske forbindelse, idet der i lokalplanplanlægningen lægges vægt på at tage hensyn til sammenhængen med de nærliggende naturområder, så spredningskorridorer for vilde dyr og planter ikke forringes.</p> <p>På baggrund af screeningen iht. lovens § 10 er det vurderet, at Forslaget til lokalplan 357 ikke skal miljøvurderes, da planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, som kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 2.</p> <p>Der er foretaget forudgående høring af Haderslev Stift ift. kirkeomgivelserne.</p>								



FREDERICIA KOMMUNE

## SERVITUTREDEGØRELSE - NY LOKALPLAN VED KYSTVEJEN I FREDERICIA

ADRESSE COWI A/S

Aboulevarden 21  
8000 Aarhus C

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

TEKNISK NOTAT

### INDHOLD

1	Indledning	1
2	Matr.nr. 2c Erritsø By, Erritsø	2
3	Matr.nr. 21g Erritsø By, Erritsø	4

#### 1 Indledning

Formålet med denne servitutredøgørelse er at klarlægge om der er tinglyst servitutter på matr. nr. 2c og 21g Erritsø By, Erritsø, der er i konflikt med den påtænkte lokalplan for området.

Der er taget udgangspunkt i ejendommenes nuværende udformning samt kort der viser projektområdet (matrikelkort med projektafgrænsning, tegning 4.1 - version 3.0, dateret 03.10.2017).

Redegørelsen kan danne grundlag for, at der tages kontakt til de påtaleberettigede for at afklare forholdene omkring en berørt servitut, hvis ikke det er muligt at søge den fortrængt via lokalplanen, eller aflyst fra tingbogen på anden måde.

Såfremt der er en aktion, tages der i redøgørelsen stilling til servituttype (tilstands-/rådgighedsservitut eller plandokument) for den pågældende servitut samt retsstatus (offentligretlig eller privatretlig).

PROJEKTNR.  
A099661

DOKUMENTNR.  
A099661-001-03

VERSION  
1.0

UDGIVELSESDATO  
03.11.2017

BESKRIVELSE

Notat

UDARBEJDET

MNLU

KONTROLLERET

JKHA

GODKENDT

MLJE



## 2 Matr.nr. 2c Erritsø By, Erritsø

Matr.nr. 2c Erritsø By, Erritsø

Nyhavevej 21, 7000 Fredericia

(Ejendommen består yderligere af de ni lodder 2df, 102b, 24b, 23b, 8b, 8ap, 8u, 8v, 8dd)

ID	Dato/ lb. nr.	Evt. akt- navn	Evt. side i akt	Tekst	Status	Bemærkninger	Påtaleberettiget	Aktion	Evt. bemærkning til aktion	Evt. angivelse af servituttype og retsstatus
1	27.05.1943- 911961-54	54_C_95	20, 22	Dok om forsynings-/afløbsledninger, master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 2DF, 102B, 23B, 24B, 2C	Ej aktuel pga. lokalitet	Omhandler anbringelse af master og transformerstation. Ikke aktuel på baggrund af kortskitse s. 22 i akt.	"Fredericia Kommunale Elektricitetsværk"	Ingen		
2	27.05.1943- 911962-54	54_D_776	1	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 2C	Ej aktuel pga. lokalitet	Omhandler anbringelse af master og transformerstation. Ikke aktuel på baggrund af kortskitse s. 3 i akt.	"Fredericia Kommunale Elektricitetsværk"	Ingen		
3	30.06.1948- 911963-54	54_B_8	65	Byplanvedtægt, Vedr 102B, 8B, 8U, 8V, 8DD, 24B, 23B, 2DF, 2C	<b>Vedrører projekt</b>	Byplanvedtægt	Fredericia Kommune	<b>Berørt del skal ophæves af ny lokalplan</b>	Gælder stadig for rest-ejendommen og aflyses derfor ikke.	Plandokument Offentligretlig
4	26.09.1964- 7523-54	54_C_95	14	Dok om nivellemenspunkt, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 8DD AKT54_C_95	Ej aktuel pga. lokalitet	Omhandler underjordisk hovednivelemenspunkt og overjordisk bipunkt på anden del af ejendommen.	Geodatastyrelsen	Ingen		
5	26.09.1964- 7524-54	54_C_95	17	Dok om nivellemenspunkt, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 8B AKT54_C_95	Ej aktuel pga. lokalitet	Omhandler underjordisk hovednivelemenspunkt og overjordisk bipunkt på anden del af ejendommen.	Geodatastyrelsen	Ingen		
6	09.10.1964- 7884-54	54_C_95	9	Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 102B AKT54_C_95	Ej aktuel pga. lokalitet	Omhandler anbringelse af 2 master og 1 transformerstation på sydlig del af matr.nr. 102b	"Fredericia Kommunale Elektricitetsværk"	Ingen		
7	14.12.1979- 28812-54	54_B_689	74	Dok om byggelinier mv	Ej aktuel pga. lokalitet	Bebyggelse ikke må finde sted på den del af ejendommen, der er beliggende mellem hovedlandevejens skel og den på ridset angivne parallelbyggelinie på 50 m målt fra hovedlandevejens (motorvej) centerlinie. Påtegninger ej heller relevante.	Vejdirektoratet	Ingen		
8	15.06.1982- 8839-54	54_I_472	120	Dok om afvandingsledning mv, Vedr 4X	Ej aktuel pga. lokalitet	Vedrører afvandingsledning etableret i forbindelse med motorvejen. Pålagt ved ekspropriation. Et areal på 2,5 m på hver side af ledningsmidten må ikke uden forud indhentet tilladelse bebygges eller beplantes. Ejeren er pligtig at tåle eftersyns-, reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Er tinglyst på matr.nr. 8b og 24b.	Vejdirektoratet	Ingen		
9	15.08.1983- 16123-54	54_I_292	24,29	Dok om naturgas/anlæg mv, Vedr 4A,	Ej aktuel pga. lokalitet	Omhandler transmissionsledning for naturgas på strækningen Egtved-Lillebælt. Vedr. ejendommens matr.nr. 8v og 8dd Erritsø By, Erritsø.	Den til enhver tid værende ledningsejer	Ingen		

ID	Dato/ lb. nr.	Evt. akt- navn	Evt. side i akt	Tekst	Status	Bemærkninger	Påtaleberettiget	Aktion	Evt. bemærkning til aktion	Evt. angivelse af servituttype og retsstatus
10	11.10.1994- 100381-54	54_C_95	5	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2C AKT54_C_95	<b>Vedrører muligvis projekt</b>	Omhandler elkabler og transformerstation. Der er ikke vedhæftet rids til deklARATIONEN således at kabel kan stedfæstes. Arbejder nærmere end 1m fra kablet skal anmeldes senest 8 dage for arbejdet påbegyndes. Der er betalt en éngangsersatning for denne deklARATION. Den påtaleberettigede er bl.a. forpligtiget til: - For egen regning at påvise og sikre kabler, når et arbejde, hvorved man risikerer at skade kabler, er blevet anmeldt til selskabet. - For egen regning at sikre eller flytte kablet for byggeri til landbrugsmæssige formål. - For egen regning at fjerne elanlægget, når det ikke bruges længere.	"Fredericia Elværk"	<b>Kabler skal stedfæstes og betydning skal undersøges</b>		Rådighedsservitut Privatretlig
11	23.10.1996- 25410-54	54_C_95	1	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 8DD AKT54_C_95	Ej aktuel pga. lokalitet	Omhandler kabler i jorden på matr.nr. 8dd	Telekom A/S	Ingen		

## 3 Matr.nr. 21g Erritsø By, Erritsø

Matr.nr. 21g Erritsø By, Erritsø  
Ballesvej 17, 7000 Fredericia

ID	Dato/ lb.nr.	Evt. akt- navn	Evt. side i akt	Tekst	Status	Bemærkninger	Påtaleberettiget	Aktion	Evt. bemærkning til aktion	Evt. angivelse af servituttype og retsstatus
1	10.01.1855- 913039-54	Lands- arkivet		Dok om vej mv	Ej aktuel ud fra vur- dering	Dokument skal evt. rekvireres ved Landsarkivet. Ifølge matrikelkortet fra 1870 er der ingen veje indenfor projektområdet. Vurderet ikke relevant på denne baggrund.	?	Skal eventuelt rekvireres ved Landsarkivet og stedfæstes		?
2	30.06.1948- 913040-54	54_B_8	65	Byplanvedtægt	<b>Vedrører projekt</b>	Byplanvedtægt	Fredericia Kommune	<b>Berørt del skal op- hæves af ny lokal- plan</b>	Gælder stadig for rest- ejendommen og aflyses derfor ikke.	Plandokument Offentligretlig
3	07.07.1964- 5453-54	54_M_98	13	Dok om færdselsret mv, Om resp se akt	Ej aktuel pga. lokalitet	Vedr. matr.nr. 21f og 21l Erritsø By, Erritsø. Ejendommene eller parceller deraf må ikke sælges eller udlejes eller udlånes til nogen form for offentlige plads, herunder campingplads. Ejendommene eller parceller deraf kan udlægges som fælles areal for ejendomme, der måtte blive udstykket fra matr. nr. 21g m.fl.	Ejer af daværende matr.nr. 21c	Ingen		
4	11.06.1980- 13239-54	54_I_472	151	Dok om oversigt mv, Vedr 21A	<b>Vedrører projekt</b>	Omhandler oversigtareal ved den private fællesvej "Ballesvej". På de angivne oversigtsarealer må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte. Bestemmelse omfatter ikke sne. Pålagt ved ekspropriation. Der er betalt erstatning.	Fredericia Kommune	<b>Skal som udgangs- punkt respekteres</b>	Afklaring skal ske i dia- log med kommunen ifm. drøftelser om ud- videlse af Ballesvej, hvor oversigtsarealer muligvis vil udgå	Tilstandsservitut Offentligretlig
5	14.04.1982- 5323-54	54_I_472	136	Lokalplan nr. 50, Vedr 28BL	<b>Vedrører projekt</b>	Lokalplan	Fredericia Kommune	<b>Berørt del skal op- hæves af ny lokal- plan</b>	Gælder stadig for rest- ejendommen og aflyses derfor ikke.	Plandokument Offentligretlig
6	15.06.1982- 913041-54	54_I_472	120, 133	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	<b>Vedrører projekt</b>	Vedrører afvandingsledning etableret i forbindelse med motorvejen. Pålagt ved ekspropriation. Et areal på 2,5 m på hver side af ledningsmidten må ikke uden forud indhentet tilladelse bebygges eller beplantes. Ejeren er pligtig at tåle eftersyns-, reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Vedr. primært den del af matr.nr. 21g der ligger nord for Ballesvej. Kun en minimal del af matr.nr. 21g syd for Ballesvej berøres jf. rids.	Vejdirektoratet	<b>Skal som udgangs- punkt respekteres</b>	Præcis placering af ledning og servitutbæl- te bør undersøges	Rådighedsservitut Offentligretlig
7	22.04.1987- 5463-54	54_Z_460	3	Dok om fjernvarme/anlæg mv	<b>Vedrører projekt</b>	Omhandler tilslutnings- og forsyningspligt for matr.nr. 21g, og de parceller der udstykes derfra. Endvidere skal der betales tilslutningsafgift efter de til enhver tid gældende regler for Fredericia Kommune.	Fredericia byråd eller den, som Fredericia byråd måtte bemyndige hertil.	<b>Betydning bør un- dersøges</b>	Afklar med kommunen eller forsyningsvirk- somhed	Tilstandsservitut Offentligretlig

ID	Dato/ lb.nr.	Evt. akt- navn	Evt. side i akt	Tekst	Status	Bemærkninger	Påtaleberettiget	Aktion	Evt. bemærkning til aktion	Evt. angivelse af servituttype og retsstatus
8	15.09.1987- 13377-54	54_Z_460	1	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, nabogener og ulemper afståelse af areal mv	<b>Vedrører projekt</b>	Ejer af ejendommen er forpligtet til at tåle alle nabogener og ulemper iøvrigt af enhver art, forbundet med opførelse og/eller drift af Ny-Nitrogen A/S's tankanlæg på Lyngsodde. Endvidere skal der vederlagsfrit afstås areal fra matr.nr. 21g ved udvidelse af Ballesvej (i overensstemmelse med gældende lokalplan). Når Ballesvej udvides til fuld bredde vil udgiften blive pålignet de tilstødende grundejere efter reglerne i vejbidragsloven. Endelig skal der uden vederlag kunne nedlægges en kloakledning langs det østlige skel af matr. nr. 21g mod matr. nr. 21b.	Ny-Nitrogen A/S  (Matr.nr. 21b Erritsø by, Erritsø, eller af parceller herfra, for så vidt angår bestemmelserne om vej og kloak.)	<b>Afklare i hvilket omfang de nævnte forhold om nabogener og arealafståelse har betydning for projektet</b>	Forhold vedr. kloakledningen vurderes ikke at have betydning for projektområdet.	Rådighedsservitut Tilstandsservitut Privatretlig
9	23.08.1988- 11348-54	54_M_98	6	Dok om vej mv	Ej aktuel pga. lokalitet	Omhandler den østlige del af den private fællesvej "Ballesvej". Påtegning til deklaration tinglyst d. 5. nov. 1986, der beskriver placeringen af vejen.	Ejerne af matr. nr. 21g og 21 b samt parceller derfra	Ingen		
10	30.04.1990- 5022-54	54_C_285	84, 86	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	Ej aktuel pga. lokalitet	Vedr. regnvandsledning placeret i den nordlige del af matr.nr. 21g. Det er forbudt inden for en afstand af 2 m til hver side af kloakkens midtlinie at foretage bygge eller beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder. Pålagt ved ekspropriation.	Fredericia Kommune	Ingen		
11	11.10.1994- 100380-54	54_C_95	5	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	<b>Vedrører muligvis projekt</b>	Omhandler elkabler og transformerstation. Der er <b>ikke</b> vedhæftet rids til deklarationen således at kabel kan stedfæstes. Arbejder nærmere end 1m fra kablet skal anmeldes senest 8 dage for arbejdet påbegyndes. Der er betalt en éngangsersatning for denne deklaration. Den påtaleberettigede er bl.a. forpligtiget til: - For egen regning at påvise og sikre kabler, når et arbejde, hvorved man risikerer at skade kabler, er blevet anmeldt til selskabet. - For egen regning at sikre eller flytte kablet for byggeri til landbrugsmæssige formål. - For egen regning at fjerne elanlægget, når det ikke bruges længere.	"Fredericia Elværk"	<b>Kabler skal stedfæstes og betydning skal undersøges</b>		Rådighedsservitut Privatretlig

Aarhus den 03. november 2017

Morten Lundsgaard  
Landinspektør