

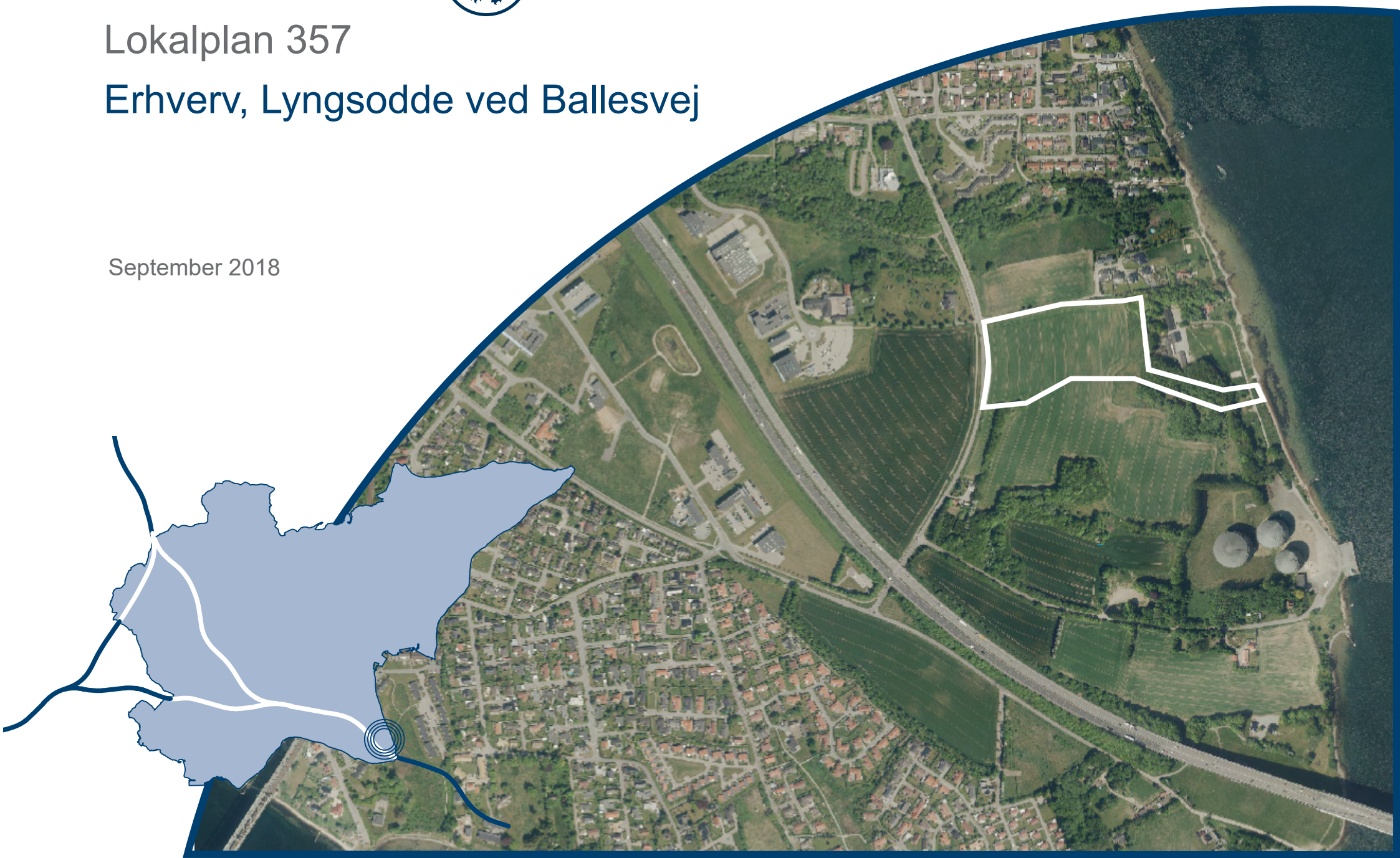
Fredericia Kommune



Lokalplan 357

Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej

September 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



# 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 stejlere 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 oversvømmebare 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 for at undgå støttemure. 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*

# 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 byggefeltet 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 byggefeltet 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

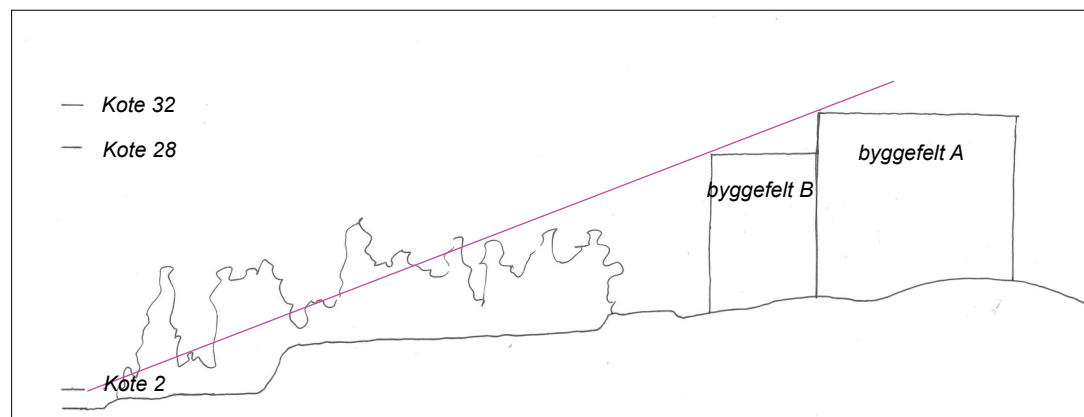
Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, og for en lille del af grundens vedkommende helt ud til kysten. Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 4 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Såfremt 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.

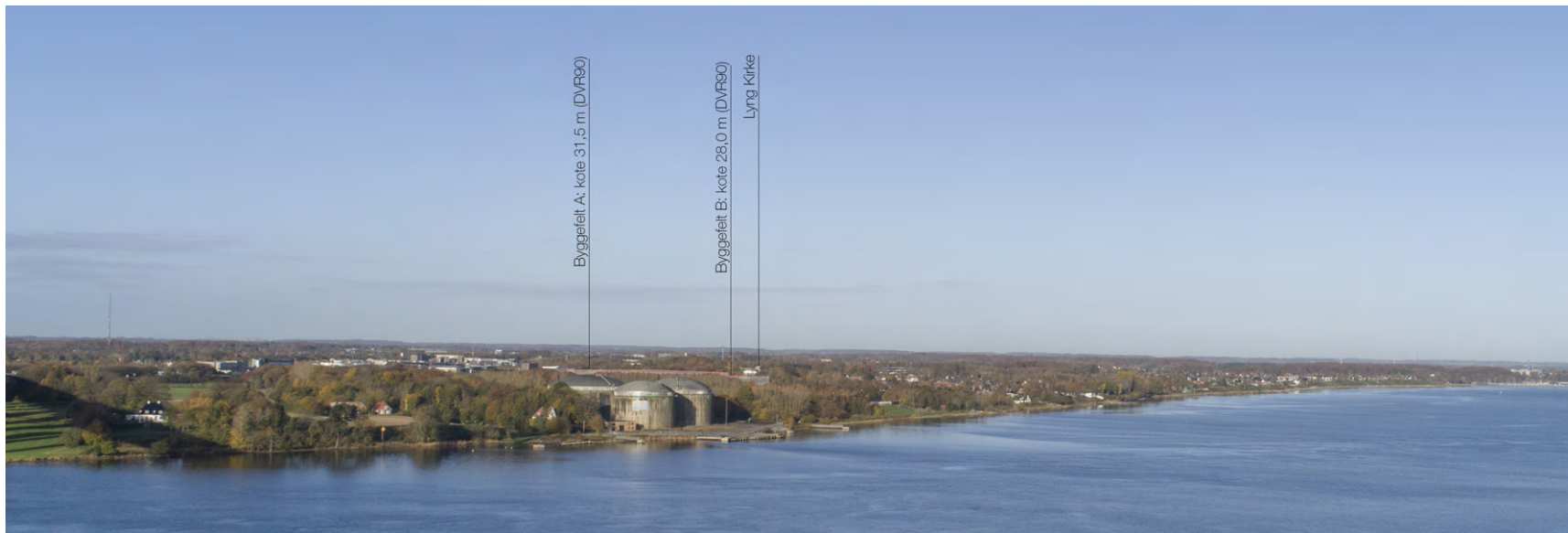
Som følge af lokalplanrådets placering omgivet af bymæssig bebyggelse vil lokalplanen ikke have indflydelse på kystlandskabets karakter eller forringe offentlighedens adgang til kysten, jf. Naturbeskyttelseslovens § 22.

### **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

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 har været vedlagt planforslaget som bilag og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport blev offentliggjort sammen med planforslaget. Afgørelsen blev ikke påklaget.





# Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 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 oversvømmelige 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).





# Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd

3. september 2018

Jacob Bjerregaard  
Borgmester

Annemarie Zacho-Broe  
Kommunaldirektør

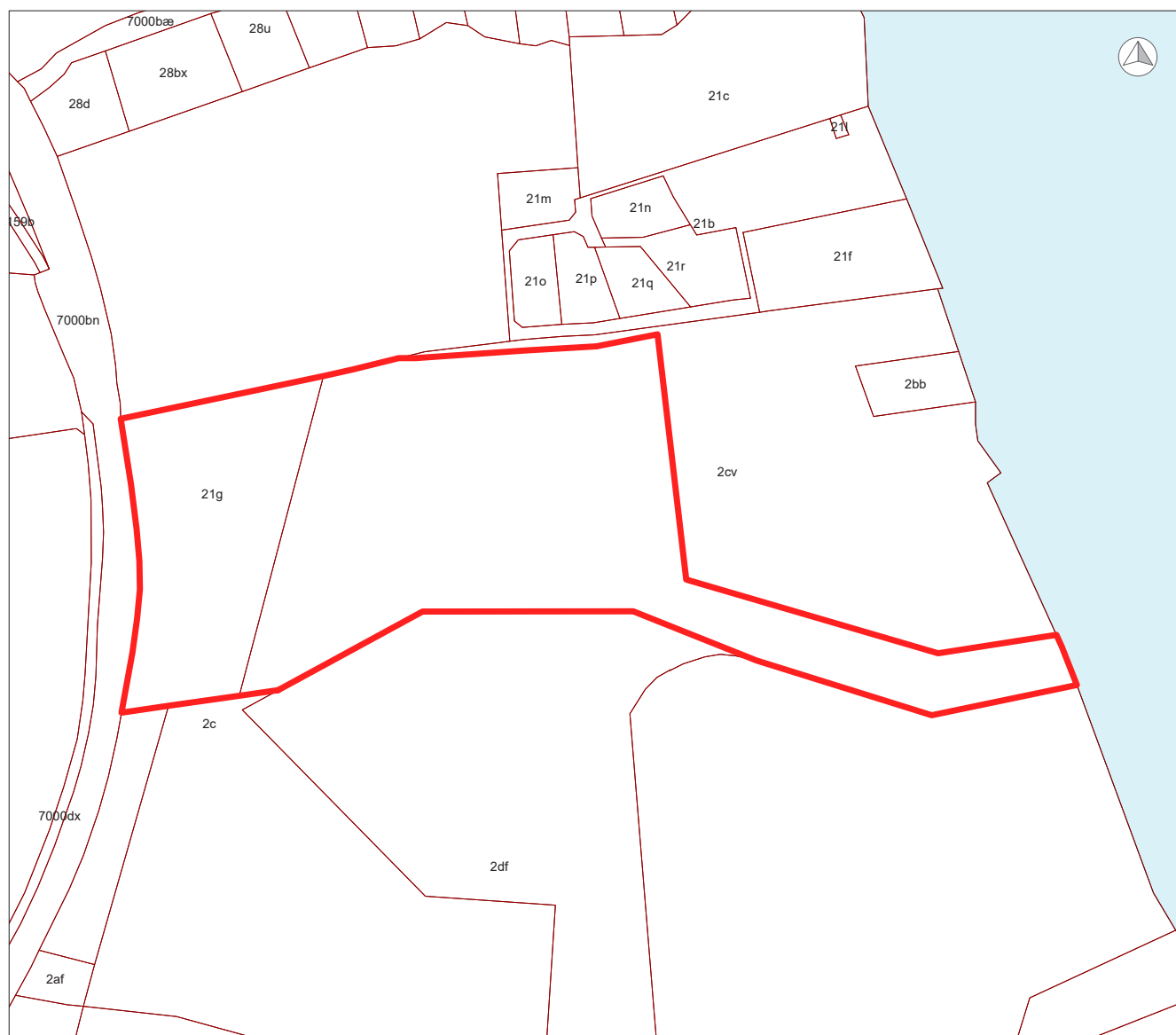
Forslaget til lokalplanen har været i offentlig høring i perioden  
04.maj - 29. juni 2018

Den endelige lokalplan er offentliggjort  
xx.xxx 20xx





# Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



## SIGNATURFORKLARING

 Lokalplanafgrænsning

 Matriklafgrænsning

0 150 m



# Kortbilag 2 - Luftfoto



## SIGNATURFORKLARING

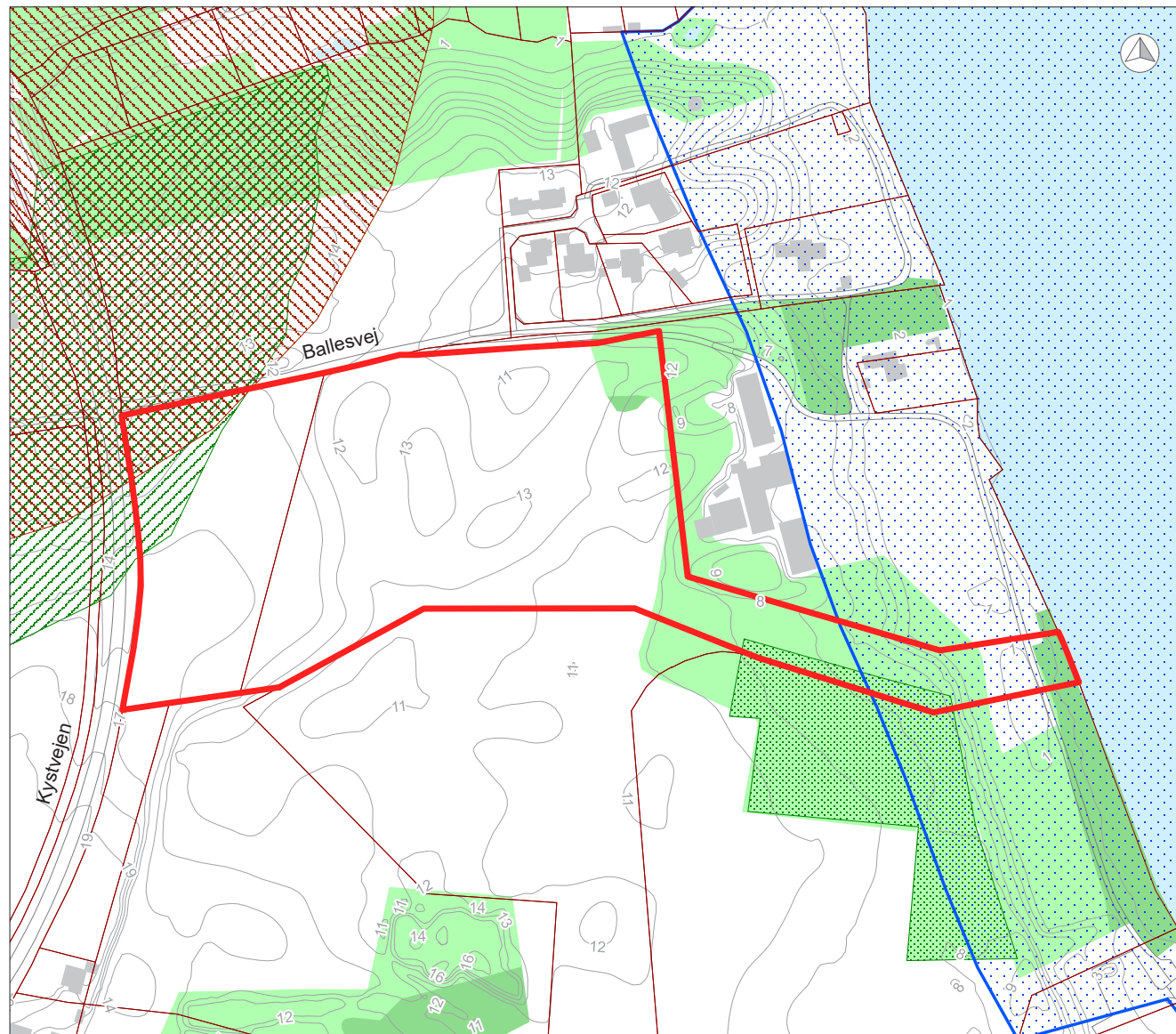


Lokalplanafgrænsning





## Kortbilag 3 - Eksisterende forhold



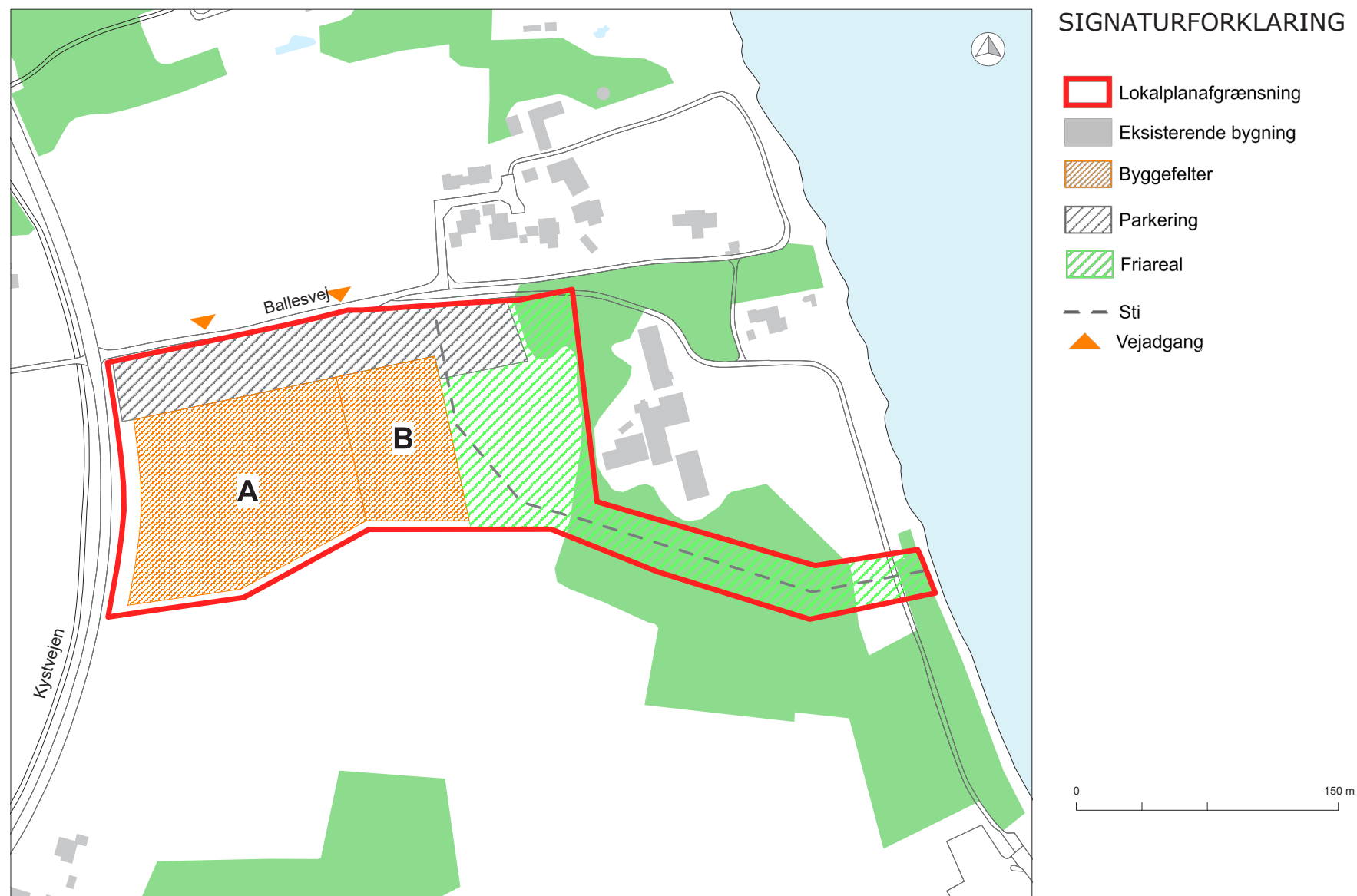
## SIGNATURFORKLARING

-  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