

# Lokalplan LP377

## Ketchercenter ved Erritsø Idrætscenter



### **FORSLAG**

Offentliggjort 16.12.2020  
i høring frem til 10.02.2021

# Indholdsfortegnelse

Offentlig bekendtgørelse .....	1
Redegørelse .....	3
Lokalplanens formål og baggrund .....	4
Lokalplanområdet og dets omgivelser .....	5
Lokalplanens hovedtræk .....	6
Anden planlægning .....	12
Anden lovgivning .....	17
Servitutter .....	19
Ekspropriation .....	20
Miljøvurdering .....	21
Bestemmelser .....	23
§ 1 Formål .....	24
§ 2 Område og zonestatus .....	25
§ 3 Anvendelse .....	26
§ 4 Udstykning .....	27
§ 5 Vej, sti og parkering .....	28
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning .....	29
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	30
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	32
§ 9 Ubebyggede arealer .....	35
§ 10 Terrænregulering .....	36
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning .....	37
§ 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt .....	38
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger .....	39
Vedtagelsespåtegning .....	41

Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning .....	42
Bilag 2 - Luftfoto .....	43
Bilag 3 - Eksisterende forhold .....	44
Bilag 4 - Fremtidige forhold .....	45

# Offentlig bekendtgørelse

Denne lokalplan er vedtaget endeligt af Fredericia Byråd den [X. xxxxx 2021].

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden 16. december 2020 - 10. februar 2021.

Vedtagelsen af lokalplanen er offentligt bekendtgjort den [X. xxxxx 2021] på Plandata.dk

## **Din mulighed**

Det er muligt at klage over Byrådets vedtagelse af lokalplanen i op til 4 uger efter den offentlige bekendtgørelse.

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed eller over, at Byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

### Klagevejledning

*Hvis du ønsker at klage over den endelige vedtagelse af lokalplanen kan du klage til Planklagenævnet. En klage indsendes ved anvendelse af digital selvbetjening via Klageportalen, der findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du kan logge på med NEM-ID.*

*Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen inden klagefristens udløb (ved midnat, den dato klagefristen udløber).*

*Når klagen sendes, betales et gebyr - med betalingskort - i Klageportalen. Klagegebyrets størrelse kan ses på nævnets hjemmeside.*

*Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du snarest, og inden klagefristens udløb, sende din klage med en begrundet anmodning til kommunen. Hvis du er fritaget for at bruge digital post af kommunen bedes du oplyse dette i din anmodning. Kommunen videresender herefter din anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning imødekommes. Du får besked direkte fra Planklagenævnet om din anmodning imødekommes.*

*Kommunens afgørelse kan også indbringes direkte for domstolene. Det skal ske inden 6 måneder efter offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af planen. Se mere om klage regler, herunder hvad der kan klages over, og hvem der kan klage, på Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).*

# 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 Plandata.dk, 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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Erritsø Idrætscenters ønske om en udvidelse med et nyt ketchercenter i forlængelse af de eksisterende bygninger ved Erritsø Idrætscenter (EIC). Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at EIC kan udvides med indendørs og udendørs faciliteter til idrætsmæssige formål.

Der foreligger et skitseprojekt for nye tilbygninger og haller til idrætscentrets udvidelse med et nyt ketchercenter på omkring 2.700 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen fastlægger den overordnede placering og omfang af de kommende anlæg i området, infrastruktur, adgang, samt parkering, grønne områder, opholds- og friarealer.

# Lokalplanområdet og dets omgivelser

## Området

Denne lokalplan er gældende for et område der er omfattet af matrikelnummer 36h, 37q, 10d, 10eq, 28bm og 7000dv, Erritsø By, Erritsø.

Lokalplanen er beliggende ved Erritsø Idrætscenter, Erritsø. Området afgrænses af Krogsagervej og et parcelhuskvarter mod øst, Erritsø skole med tilhørende grønne arealer, samt et boligområde mod nord. Snarelosevej afgrænser området mod syd og mod vest, sammen med industrikvarteret ved Tonne Kjærs vej. Området gennemskæres af en jernbane i nord-sydgående retning, som derved opdeler lokalplanområdet i to dele. Mod syd adskiller en øst-vest-gående jernbane området fra Snaremosen, industrikvarter og Taulovmotorvejen. Igennem området løber flere offentlige gang- og cykelstier, samt en cykel- og gangbro, som forbinder området ved EIC og Erritsø Skole, sammen med boldarealerne vest for jernbanen og nabokvarterene.

Lokalplanområdet er ca. 145.000 m<sup>2</sup> stort og anvendes i dag til offentlige formål.

Området har en veletableret infrastruktur med kort afstand til Fredericia bymidte og offentlig transport, samt er let tilgængelig fra motorvejen og de større indfaldsveje.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.



# Lokalplanens hovedtræk

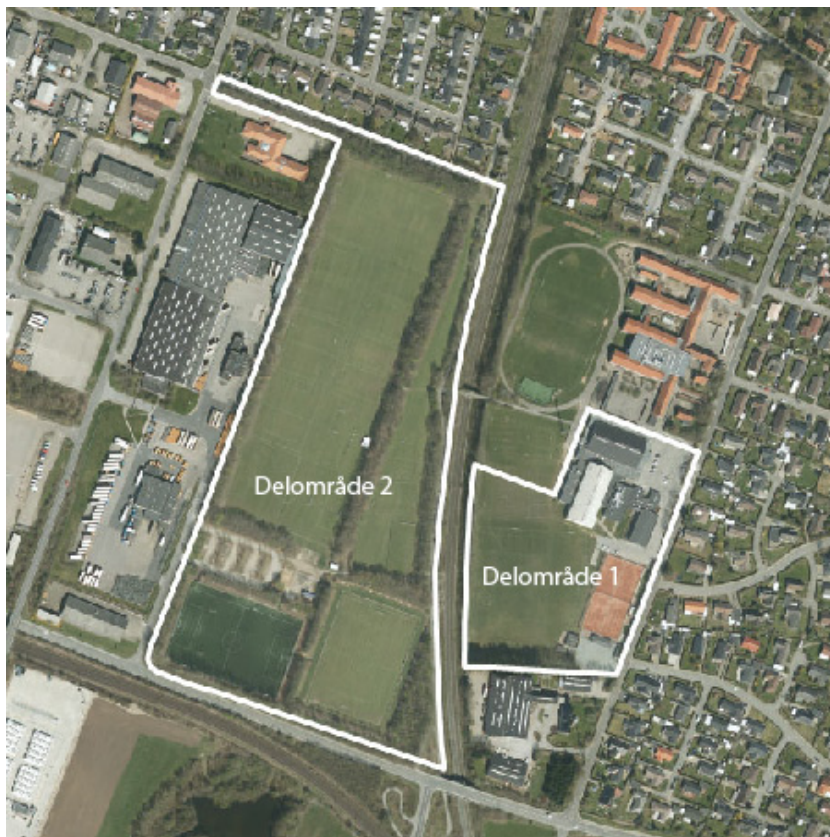
## **Anvendelse**

Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til offentlige formål i form af idrætsmæssige formål ved Erritsø Idrætscenter (EIC).

Forventningen er, at udvidelsen med et nyt ketchercenter og renovering vil give EIC et løft, og bidrage til, at gøre området mere attraktivt.

## **Disponering af området**

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Jernbanen gennemskærer området i nord-syd-gående retning og opdeler området i delområde 1 med EIC's eksisterende og nye bygninger, udendørs idrætsarealer og parkeringsareal mod øst og mod vest delområde 2 med idrætsarealer og mindre klubhuse/skure, samt parkeringsareal og offentlige stiarealer.



*Lokalplanafgrænsning med delområde 1 og delområde 2.*

Delområde 1 omfatter matrikelnummer 37q og 36h, Erritsø By, Erritsø.

Der udlægges i delområde 1 et byggefelt nr. 1, som omfatter den eksisterende bebyggelse, samt muligheden for udvidelse med 2 nye haller til ketchercenter med tennis og paddletennis.

Delområde 2 omfatter matrikelnummer 10d, 10eq, 28bm, 7000dv, Erritsø By, Erritsø.

Der udlægges i delområde 2 et byggefelt nr. 2, som muliggør etableringen af et nyt klubhus og et tordenvejrsskur til hhv. rugby- og fodboldklubberne.

Udenfor byggefelt 2 kan der desuden etableres op til 2 tribuner, som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold, samt bygninger til tekniske installationer.

### **Trafikale forhold - veje, stier og parkering**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes primært fra Krogsagervej, hvor EIC har en eksisterende indkørsel.

Delområde 2 vejbetjenes separat fra Snarelosevej, også via en eksisterende indkørsel.

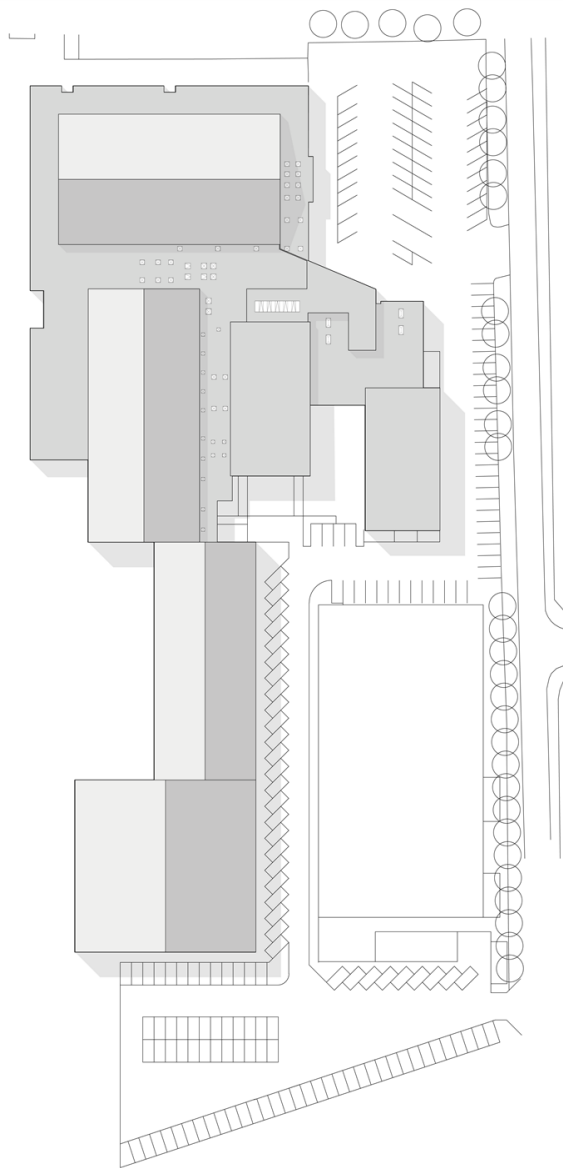
Der er i dag 96 parkeringspladser ved EIC i delområde 1 og ca. 60 parkeringspladser ved boldarealerne i delområde 2.

Der skal etableres et nyt parkeringsareal i sammenhæng med EIC's eksisterende parkeringsareal. Ind- og udkørsel skal etableres ved parkeringsarealet syd for de eksisterende tennisbaner, i grundens sydøstlige hjørne.

Der skal samlet etableres parkeringspladser svarende til min. 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til offentlige formål.

I området er der anlagt flere offentlige gang- og cykelstier, samt en bro over jernbanen, som forbinder EIC og det nye ketchercenter med de åbne arealer i delområde 2.

Der etableres en ny sti mellem rugbybanerne i delområde 2, som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold. Den nye sti etableres med belysning.



*Illustrationsplan som viser bebyggelsen og parkeringsarealerne i delområde 1. Planen illustrerer også de to nye haller til Ketchercenter og de nye parkeringsarealer (nederst på planen). Illustrationen viser en mulig realisering af lokalplanens bestemmelser i delområde 1, men er med*

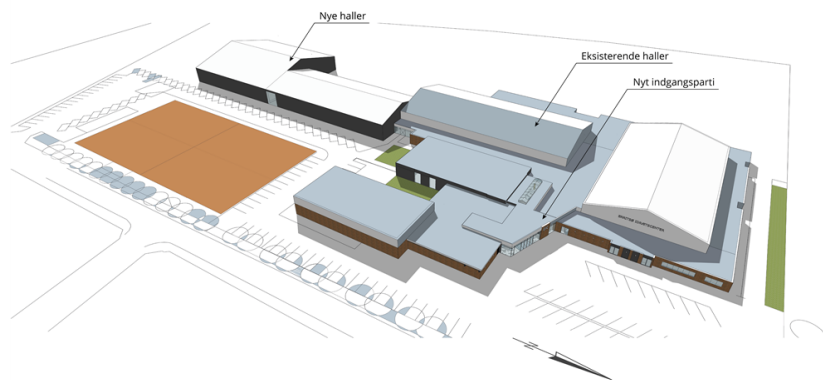
*forbehold for, at det er en tidlig projektskitse, som kan ændre sig inden realiseringen af projektet.*

*Illustrationen er udarbejdet af Billund-Hansen Arkitekter.*

### **Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende**

Ved anvendelse til offentlige formål må bebyggelse opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 12 m.

Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses den eksisterende bebyggelse.



*3D illustration af idrætscenterets bygningskompleks i delområde 1, inklusiv de to nye haller til Ketchercenteret (øverst til venstre på billedet).*

*Illustrationen viser en mulig realisering af lokalplanens bestemmelser i delområde 1, men er med forbehold for, at det er en tidlig projektskitse, som kan ændre sig inden realiseringen af projektet.*

*Illustrationen er udarbejdet af Billund og Hansen arkitekter.*

### **Ubebyggede arealer, grønne områder og beplantning**

Der er eksisterende plantebælter i området langs veje og stier, samt mellem sportspladser. Disse søger lokalplanen at fastholde i videst mulig omfang.

Der er derfor en bestemmelse om at beplantning skal erstattes ved fældning, stormskade o. lign.

**Terrænregulering**

Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn med henblik på at undgå terrænregulering, således det naturlige terræn bevares. Der må derfor ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m og udjævning mod omgivende terræn skal være blødt afrundet og med en meget lav hældning.

# Anden planlægning

## **Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune**

### ***Fredericia Kommunes lokale retningslinjer***

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens overordnede retningslinjer vedrørende støj og kystnærhedszone. Emnerne behandles særskilt i lokalplanen.

### ***Kommuneplanens rammer***

Lokalplanområdet ligger ifølge Kommuneplan 2017-2029 for Fredericia Kommune inden for rammeområde E.O.2 - Område til offentlige formål, Erritsø Fællesskole, Afdeling Krogsagervej, idrætsanlæg og Erritsøhallen mv., som udlægger området til offentlige formål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Lokalplaner og byplanvedtægter**

En del af lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 21, vedtaget d. 25. marts 1974 af Fredericia Byråd. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Byplanvedtægt 21 i sin helhed.

En anden del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 8, vedtaget d. 18. juli 1980.

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 8 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

### **Den kystnære del af byzonen**

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og beplantninger ca. 1,3 km fra kysten. Bebyggelsens omfang er begrænset til en maksimal højde på 12 m og vurderes derfor ikke at være synlig fra kysten eller have betydning for kystlandskabet.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.

### **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: stor vandsalamander, dværgflagermus, vandflagermus, trolldflagermus, markfirben og sydflagermus.

Det vurderes at realiseringen af lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arterne væsentligt i lovens forstand.

### **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. 11.

Klimatilpasningsplanen har ligeledes udpeget 16 risikoområder i forhold til oversvømmelser fra havet. Lokalplanområdet er prioriteret som nr. 3.

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.

Lokalplanområdet er beliggende i kote 21-25 m over havet. Oversvømmelse fra havet vurderes derfor ikke som en udfordring.



Lokalplanen 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.

Alternativt muliggør lokalplanen, at regnvand fra tage må opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl og afvanding af idrætsanlæg, forudsat at det kan dokumenteres at opsamlede vand er rent.

Med henvisning til kommunens klimatilpasningsstrategi 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***

Trafikstøj er vurderet ifm. miljøscreeningen af planen. Det vurderes ikke at den minimale forøgelse af trafikken som følge af udvidelsen vil påvirke trafikstøjen i væsentlig grad.

#### ***Virksomhedsstøj***

De indendørs idrætsaktiviteter medfører ikke støjpåvirkning af nærområdet. De fleste af de udendørs idrætsaktiviteter er et eksisterende forhold, som forbliver uændret. En af idrætspladserne flyttes fra delområde 1 til delområde 2, hvorved det vurderes at støjforholdene forbedres for boligerne øst for lokalplanområdet.

Det vurderes ikke, at de udendørs idrætsaktiviteter kan medføre øget støjgener af nærområdet som følge af realiseringen af lokalplanen.

Området tillader ikke følsomme anvendelser, som vurderes at kunne blive påvirket af støj fra nærliggende virksomheder.

### ***Jernbanestøj***

Lokalplanområdet gennemskæres af en jernbane og kan dermed blive påvirket af støj og vibrationer fra jernbanen.

Området er ikke udlagt til en anvendelse, der vurderes som værende støjfølsom, hvorfor der ikke skal etableres støjdæmpende foranstaltninger ift. jernbanen.

Vibrationer fra jernbanen kan forplante sig gennem undergrunden til bebyggelsen og derfor er der jf. miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om støj og vibrationer fra jernbaner angivet en mindsteafstand på 50 m til nærmeste bygninger af hensyn til vibrationer fra jernbanen.

Da den med lokalplanen tilladte bebyggelse ligger mindst 65 m fra jernbanen, vurderes det ikke nødvendigt at undersøge nærmere for vibrationer.

### **Tekniske anlæg og forsyning**

#### ***Vand***

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

#### ***Varme***

Lokalplanområdet er en del af området ved Erritsø Idrætscenter, som i kommunens varmeplan er udlagt til fjernvarmeforsyning. Lokalplanområdet vil med vedtagelsen af nærværende lokalplan fortsat være udlagt til kollektiv varmeforsyning med TREFOR Varme som aktuelt forsyningselskab i området.

#### ***Spildevand***

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

Ved byggeri med kælder gælder, at kræves der særlige foranstaltninger, eksempelvis pumpe, for at lede spildevand fra kælderplan til spildevandsselskabets kloaksystem, skal pumpe installeres på bygherres regning.

#### ***Tag- og overfladevand***

Der må bortledes tag- og overfladevand på den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på max. 30 % for delområde 1 og max. 40 % for delområde 2, som angivet i Fredericia Kommunes Spildevandsplan. Hvor 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.

Anlæg til tilbageholdelse af regnvand kan udformes som rørbassin under parkeringsanlæg. Alternativt sammen med tanke til genanvendelse af tagvand.

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.

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), regnvandsbed, faskiner mv.

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 og affaldsbekendtgørelsens regler.

# 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.

## **Risiko**

Der er ingen risikovirkninger i området.

## **Trafik**

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg 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 Vejle Museum om en udtalelse vedrørende sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning.

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.

## **Jordforurening**

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurenede jord.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse udtaget af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden i området som udgangspunkt betragtes som ren, da historikken ikke peger på at der er risiko for forurening fra eksempelvis industri, bilos m.m.

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 kommunen 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, at indhente oplysninger om samtlige 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.

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

# Ekspropriation

Realiseringen af denne lokalplan vil ikke ske gennem ekspropriation.

# 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 giver mulighed for opførelse af store og miljøbelastende projekter opført i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For planer, som fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i gældende planer, skal der kun udarbejdes en miljørapport, hvis de antages at kunne 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.

## **Screeningsafgørelse**

Fredericia Kommune har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, fordi planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og/eller angiver mindre ændringer i gældende planer og 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.

## **Konkrete projekter**

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et projekt eller anlæg, som er omfattet af lovens bilag 1 eller 2. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport.

Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.





# Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 377 Ketchercenter ved Erritsø Idrætscenter.

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

# Formål

## §1.1

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlig formål herunder idrætsanlæg
- at give mulighed for at Erritsø Idrætscenter kan udvides med indendørs og udendørs faciliteter til idrætsmæssige formål
- at udlægge areal til ny bebyggelse og udendørs idrætsfaciliteter

# Område og zonestatus

## Afgrænsning

### §2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning, og omfatter jordstykkerne/matriklerne: 36h, 37q, 10d, 10eq, 28bm, 7000dv, Erritsø By, Erritsø.

Lokalplanen omfatter desuden alle jordstykker/parceller, der efter 27. oktober 2020 udstykkes inden for lokalplanområdet.

## Delområder

### §2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1 og 2, som vist på kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning.

### §2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

# Anvendelse

## §3.1

Lokalplanen må kun anvendes til offentlige formål i form af idrætsmæssige anvendelser, samt mindre tekniske anlæg der understøtter den overordnede anvendelse.

# Udstykning

## §4.1

I området må der ske udstykning, arealoverførsel og matrikulære sammenlægninger i det omfang det er nødvendigt for at understøtte områdets anvendelse.

## §5 Vej, sti og parkering

### §5.1

Lokalplanområdets delområder skal vejbetjenes fra henholdsvis Krogsagervej og Snarelosevej, i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

### §5.2

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

### §5.3

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

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til offentlige formål.

Heraf skal minimum 1 per 60 etableres som plads til handicapbiler og minimum 1 per 50 etableres som plads til handicapbusser.

### §5.4

Større sammenhængende parkeringsarealer skal indrettes, så der sikres tilgængelighed og trafiksikker færdsel for gående.

### §5.5

Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til cykelparkering svarende til minimum 100 cykler.

### §5.6

Stier skal udlægges som stier med offentlig tilgængelighed.

### §5.7

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

Stier skal anlægges med en minimum bredde på 3 m og befæstes med fast belægning, eksempelvis asfalt, fliser eller belægningssten.

### **Note**

*Handicapvenlige p-pladser er pladser med et brugsareal på hhv. 3,5 x 5,0 m for handicapbiler og 4,5 x 8,0 m for handicapbusser af hensyn til minibusser med lift bagpå.*

## §6. Tekniske anlæg og forsyning

### §6.1

Overfladevand fra f.eks. veje, tagflader, befæstede opholdsarealer og lignende skal, i det omfang den maksimale befæstelsesgrad overskrides, forsinkes eller tilbageholdes inden for lokalplanområdet.

### §6.2

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

### §6.3

Lyskilder må, af hensyn til oplevelsen af mørket og nattehimlen, ikke være synlige fra luften eller give anledning til blændingsgener for beboelse i naboområderne.

### §6.4

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

### §6.5

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

### **Note**

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



## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### §7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel i delområde 1 må ikke overstige 40 ved anvendelse til offentlige formål. I delområde 2 reguleres bebyggelsesprocenten ikke.

### §7.2

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

I byggefelt 2 må der maksimalt bygges 500 m<sup>2</sup> fordelt på to klubhuse og diverse udhuse.

Undtaget herfra er rugbymål, tribuner og skiltning jf. §8.9 og §8.10.

Tribuner skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold, og have et maksimalt grundareal på 4 x 25 m hver samt en maksimal højde på 4 m.

Rugbymål må kun etableres i umiddelbar tilknytning til rugby baner, og må have en maksimal højde på 12 m.

### §7.3

I delområde 1 må bebyggelse opføres med en højde på maksimalt 12 m målt i forhold til eksisterende terræn.

I delområde 2 må bebyggelse opføres med en højde på maksimalt 6 m målt i forhold til eksisterende terræn.

Mindre bygninger såsom cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger og tribuner må opføres med en højde på maksimalt 4 m målt i forhold til eksisterende terræn.

Skure og lignende, som sammenbygges med hovedbebyggelsen i delområde 2, må have samme højde som hovedbebyggelsen, forudsat de integreres i bygningens arkitektur.

### Note

*Ved etageboligbebyggelse medregnes al bebyggelse, inkl. mindre bygninger, i bebyggelsesprocenten.*

Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader og tage

#### §8.1

Nybyggeri og tilbygninger skal i materiale- og farvevalg afstemmes med den eksisterende bebyggelse.

Mindre bygninger, såsom cykelskure, affaldsskure, overdækninger, teknikbygninger og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.

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

#### §8.2

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

### Tekniske anlæg

#### §8.3

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg og lign. skal opføres på tage og indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, eller afskærmes, så de ikke er synlige fra terræn.

#### §8.4

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

#### §8.5

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.

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.

#### **§8.6**

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.

#### **§8.7**

Mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning skal afskærmes.

### **Skilte**

#### **§8.8**

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade.

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og/eller firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

#### **§8.9**

Der må inden for lokalplanområdet placeres skiltepyloner, ved indkørslerne til parkeringsarealerne.

Der må placeres maksimalt en pylon per indkørsel.

Skiltepyloner må alene bruges til skiltning med navn og logo, og må ikke belyses. Pyloner må maksimalt være 2,5 m høje og 1 m brede.

#### **§8.10**

Der må i delområde 2 opføres 3 scoringstavler i umiddelbar tilknytning til idrætspladserne, én ved senior rugbybanen, én ved kunstgræs fodboldbanen og én ved fodboldstadion.

Scoringstavlerne må have en maksimal højde på 4 meter over terræn.  
Scoringstavlerne må kun anvendes til at vise pointstatus, og dette kun i forbindelse med brugen af idrætspladserne.

Hvis scoringstavlerne anvender belysning, må denne ikke give anledning til blændingsgener for naboer til lokalplanområdet og skal være slukket i tidsrummet kl. 22.00 til 06.00.

#### **§8.11**

Inden for delområde 1 må der etableres højst 3 flagstænger med en maksimal højde på 10 m. Flagstængerne i delområde 1 skal placeres ved parkeringsarealet foran hovedindgangen til centeret og skal placeres minimum 2 m fra vejskel.

Inden for delområde 2 må der etableres højst 4 flagstænger med en maksimal højde på 10 m. Flagstængerne i delområde 2 skal placeres inden for byggefelt 2.

## § 9 Ubebyggede arealer

### §9.1

Der må ikke ske udendørs oplag.

Areal til affaldshåndtering skal afskærmes.

### §9.2

Eksisterende plantebælter langs veje og stier samt mellem sportspladser, som vist på kortbilag 3 - Eksisterende forhold, skal søges fastholdt.

Ved fældning og stormskade o. lign. skal tabt beplantning søges erstattet af tilsvarende arter eller andre egnstypiske arter.

Indenfor byggefelt 2 kan plantebælter ryddes, i det omfang det er nødvendigt for at etablere ny bebyggelse.

Der kan etableres en ny stiforbindelse samt to tribuner delvist i de eksisterende plantebælter, som vist på kortbilag 4 - Fremtidige forhold.

### §9.3

Parkeringsarealer mod Krogsagervej og Snaremossevej skal afskærmes med beplantning, således at eventuelle blændingsgener minimeres.

### §9.4

Der må indenfor lokalplanområdet ikke plantes arter, der er uønskede i den danske natur.

### §9.5

Hegn i naboskel, samt mod veje og stier må kun etableres som levende hegn. Der må ikke opsættes faste hegn som stakit, plankeværk og lignende, dog kan levende hegn suppleres med trådhegn.

### **Note**

*Der henvises til Miljø- og Fødevareministeriets liste over invasive arter.*

## § 10 Terrænregulering

### §10.1

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Undtaget herfra er dog regulering af eksisterende jordvolde i byggefelt 2, samt eventuel terrænforskel i forhold til tilstødende veje. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:4.

Ved terrænreguleringer skal sikres, at reguleringerne ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning.

# § 11 Forudsætning for ibrugtagning

## §11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Det i §5.3 nævnte antal parkeringspladser er etablerede.
- Den i §6.5 nævnte tilslutning til kollektiv kloak- og vandforsyning har fundet sted.

### **Note**

*Hvis de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen 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.*

*Støjdæpende foranstaltninger skal være etableret som en del af byggemodningen inden godkendelse af udstykning kan finde sted. Udstykkets område ikke, skal støjdæpende foranstaltninger være etableret inden ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må tages i brug.*



## § 12 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

### §12.1

Lokalplan nr. 8 Industriområde i Erritsø vedtaget 18. juli 1980 af Fredericia Byråd ophæves for det område lokalplan 377 omfatter ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 377 Ketchercenter ved Erritsø Idrætscenter.

### §12.2

Byplanvedtægt 21 Område ved Erritsø-hallen vedtaget 9. maj 1973 af Fredericia Byråd ophæves helt ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 377 Ketchercenter ved Erritsø Idrætscenter.

# § 13 Lokalplanens retsvirkninger

## §13.1

### Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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

### Eksisterende lovlige forhold

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

### Handlepligt

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

### Dispensationer

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, 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, inden for 5 år efter at lokalplanen er offentligt bekendtgjort, beslutte at ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme (jf. Planlovens § 47).

## Midlertidige retsvirkninger

### **§13.2**

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

## §14.1

Lokalplanen er vedtaget som endeligt af Fredericia Byråd

17. maj 2021

Steen Wrist Ørts	Camilla Nowak Kirkedal
Borgmester	Konstitueret kommunaldirektør

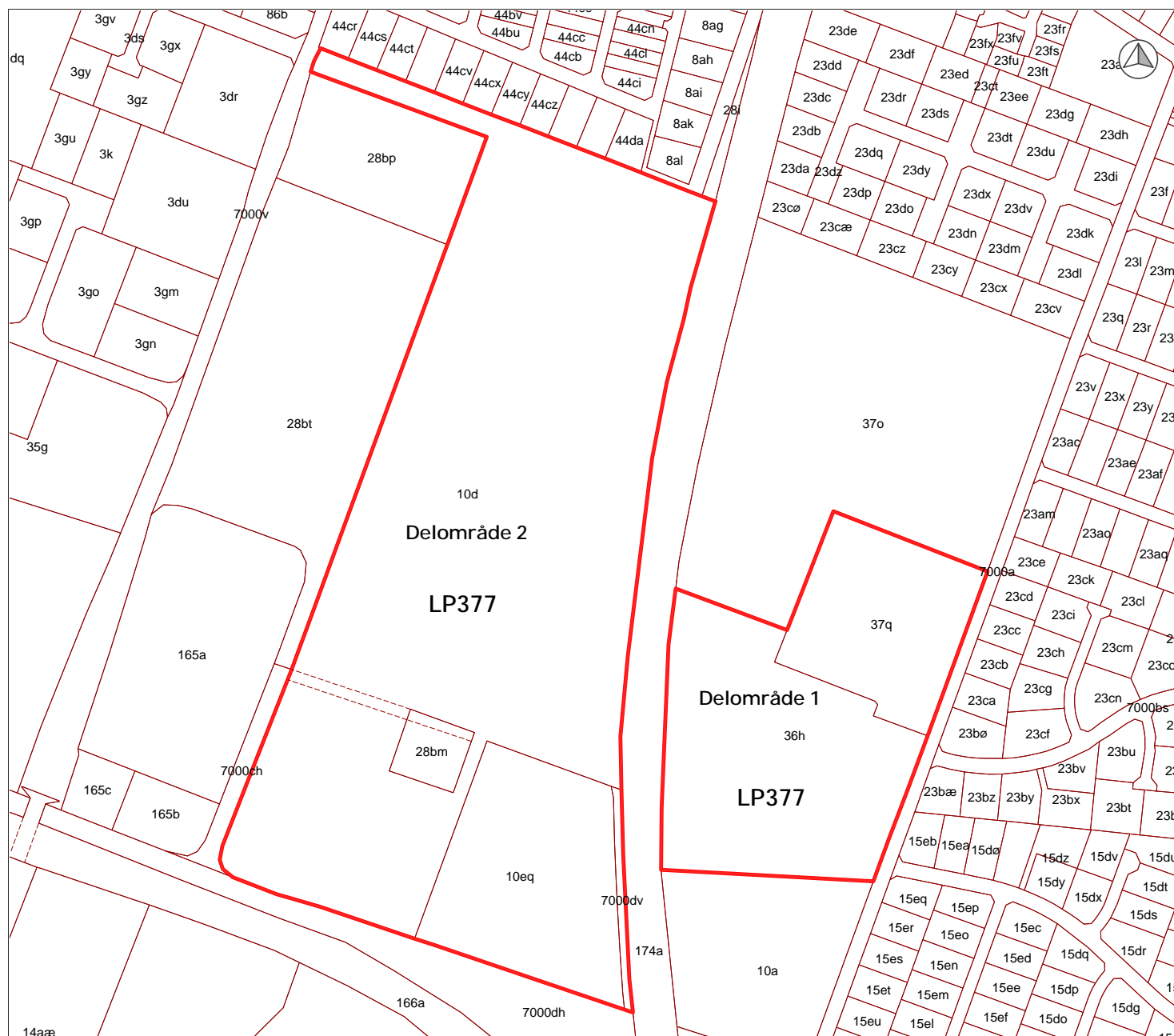
Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden

16. december 2020 - 10. februar 2021



Den endelige lokalplan er offentliggjort

[xx.xxx 20xx]

# KORTBILAG 1 - Lokalplanaafgrænsning



## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanaafgrænsning
-  Matrikelafgrænsning
-  Optaget vej

Fredericia Kommune



0 200 m

# KORTBILAG 2 - Luftfoto



## SIGNATURFORKLARING



Lokalplanafgrænsning

Fredericia Kommune



## KORTBILAG 3 - Eksisterende forhold



## SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrensning
- Matrikelafgræsning
- Jernbane
- ▶ Vejadgang
- Optaget vej
- Eksisterende bygninger
- Eksisterende parkeringsareal
- Tennisbaner
- Offentlig sti
- Plantebælter
- 

Fredericia Kommune



0 
|
|
|
|
 200 m

## KORTBILAG 4 - Fremtidige forhold



## SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrensning
- Delområder
- Matrikelafgræsning
- Jernbane
- ▶ Vejadgang
- Optaget vej
- Eksisterende bygninger
- Byggefelter
- Parkeringsareal
- Tennisbaner
- Offentlig sti
- Ny offentlig tilgængelig sti
- Plantebælter
- Tribune
- Tribune

Fredericia Kommune



0 | | | | | 200 m