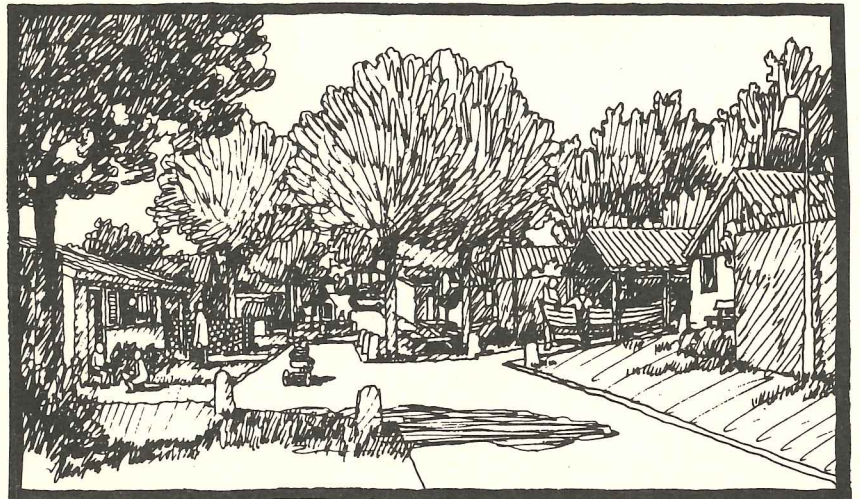
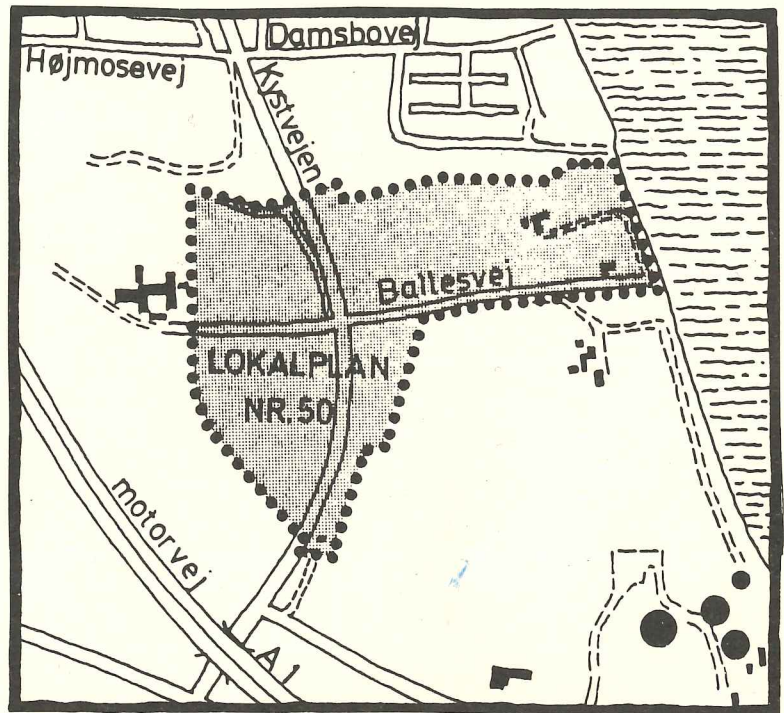




# FREDERICIA KOMMUNE



## LOKALPLAN NR. 50

BOLIGER OG OFFENTLIGE FORMÅL VED BALLESEJ

## INDHOLDSFORTEGNELSE.

<u>REDEGØRELSE.</u>	Side
Kortfattet beskrivelse af lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	4
Tillæg nr. 27 til Fredericia kommunes § 15-rammer	6
<u>LOKALPLAN NR. 50.</u>	
Lokalplanens formål	10
Lokalplanens område	10
Områdets anvendelse	10
Udstykning	11
Vej- og stiforhold	12
Ledningsanlæg	13
Bebyggelsens omfang og placering	14
Bebyggelsens ydre fremtræden	14
Ubebyggede arealer	14
Grundejerforening	15
Varmeforsyning	16
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan	16
Vedtagelsespåtegning	17

Dette hæfte indeholder et forslag til lokalplan for et område ved Ballesvej i Erritsø til boliger og offentlige formål.

#### BELIGGENHED.

Arealet er beliggende ved Ballesvej, både øst og vest for Kystvejen og øst for Nederballegaard i Erritsø.

#### HENSIGT.

Hensigten med at udarbejde en lokalplan er blandt andet at fortælle, hvordan området skal anvendes, hvordan veje, stier, bygninger, beplantning m.m. skal placeres og udformes.

#### EN FYSISK PLAN.

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan, der i dette tilfælde fastlægger de nøjere rammer for omfanget og udformningen af udbygningen af et område i det sydlige Erritsø.

#### LOKALPLANPLIGT.

Intentionerne med kommuneplanloven er blandt andet at sikre borgerne indflydelse og kendskab til den lokale planlægning. Derfor er kommunen forpligtet til at udarbejde lokalplaner, før større anlægsarbejder kan igangsættes.

#### OFFENTLIGHEDENS MULIGHED.

Da en lokalplan skal fremlægges som forslag for borgerne, inden den vedtages endeligt af byrådet, er der skabt mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag, inden en plan træder i kraft.

#### § 15-RAMMERNE I RELATION TIL KOMMUNEPLANEN.

Ifølge kommuneplanloven skal der på længere sigt udarbejdes en kommuneplan for hele kommunen, der skal tjene som grundlag for udarbejdelse af lokalplaner.

Som en midlertidig foranstaltning er der i en overgangsperiode tilvejebragt et planlægningsgrundlag gennem de såkaldte § 15-rammer, der er en aftale mellem kommunen og miljøministeriet.

#### FORMÅL MED REDEGØRELSE M.M.

I det følgende afsnit er der gjort rede for lokalplanens indhold. Afsnittet om forholdet til anden planlægning skal gøre det muligt at se forslaget i en større sammenhæng. Herefter gøres der rede for lokalplanens retsvirkninger.

#### VEDTÆGTDELEN.

Endelig følger lokalplanforslaget, der dels indeholder formål, bestemmelser for at opnå disse mål, og til sidst kortbilag.

REDEGØRELSE

14.APR.1982\* 05323

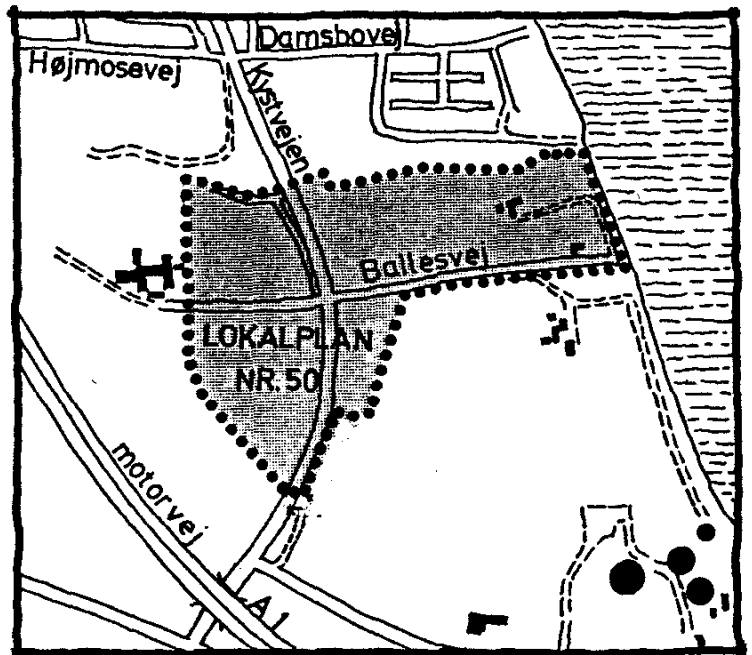
for

Lokalplan nr. 50 for et område  
til boliger og offentlige for-  
mål ved Ballesvej.

21.MAJ1982\* 07530

KORTFATTET BESKRIVELSE  
AF LOKALPLANENS INDHOLD.

Nærværende lokalplan omfatter et område, der er beliggende ved Ballesvej vest og øst for Kystvejen i Erritsø. Området er vist på nedenstående situationsplan.



Området opdeles i 2 delområder. Lokalplanens primære formål er at sikre delområdernes anvendelse til henholdsvis tæt lav - åben lav boligbebyggelse og offentlige formål (grønt område).

Lokalplanen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser for boligområdet, herunder bestemmelser om bebyggelsens omfang samt bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden og de ubebyggede arealers anvendelse.

#### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Området, der er omfattet af lokalplanen, er beliggende i byzone, men ikke omfattet af de midlertidige rammer for lokalplanlægning i henhold til § 15 i lov om kommuneplanlægning (§ 15-rammer).

Lokalplanen vil derfor kun kunne gennemføres, såfremt tillæg nr. 27 til Fredericia kommunes § 15-rammer (bilag til nærværende redegørelse), som indeholder de nødvendige ændringer godkendes af Vejle amtsråd / Planstyrelsen.

#### LOKALPLANENS RETSVIRK- NINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Tillæg nr. 27 til  
Fredericia kommunes § 15-rammer.

1. NYE BOLIGOMRÅDER.

For det nye boligområde 1.10 ved Ballesvej gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægning.

En lokalplan, der træffer bestemmelse for området, skal sikre,

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hele området under ét ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager,
- d. at mindst 10% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området,
- e. at boligområderne afgrænses fra stærkt trafikerede veje og jernbaner med skærmbepantning og eventuelle jordvolde for at forebygge støj og anden forurening,
- f. at ingen grund udstykkes med mindre størrelse end 600 m<sup>2</sup> til fritliggende parcelhuse og 400 m<sup>2</sup> til rækkehuse, gårdhuse og lignende.

6. OFFENTLIGT REKREATIVT OMRÅDE.

For området til offentlige formål 6.07 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanen:

En lokalplan, der træffer bestemmelse for området skal sikre,

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (grønt område).

Fredericia byråd, den 14 JAN. 1982

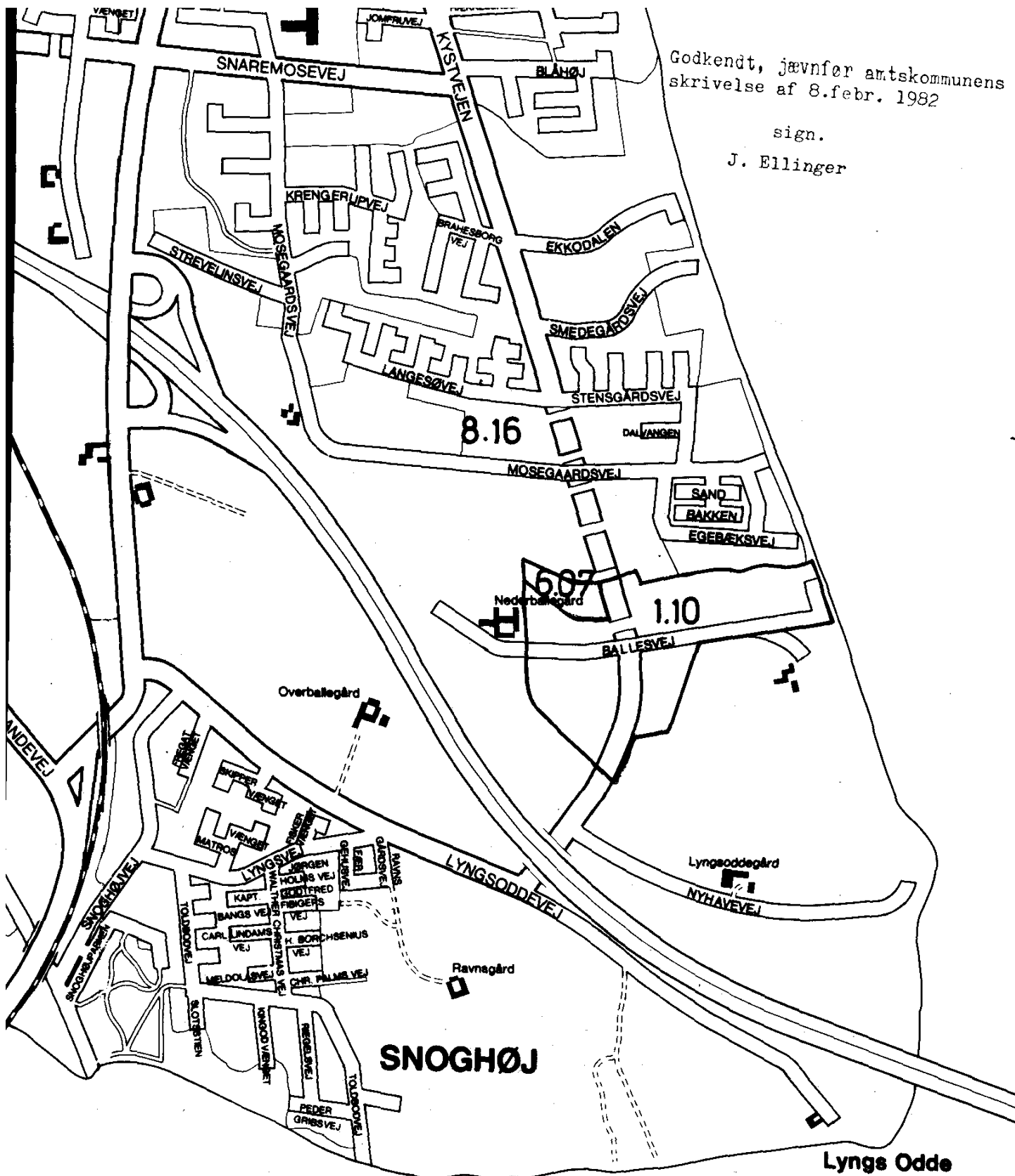
P. b. v.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "J.S. Nielsen".

Godkendt, jævnfør amtskommunens skrivelse af 8.febr. 1982

sign.  
J. Ellinger





Godkendt, jævnfør amtskommunens skrivelse af 8.febr. 1982

sign.  
J. Ellinger

**STADS- OG HAVNEINGENIØREN . FREDERICIA**

**TILLÆG NR. 27**  
til midlertidige rammer  
for lokalplanlægning

TEGNET: AK	MÅL:
GODK.	ARKIV: 21.00
DATO: 80.12.10	NR:
REV.: 81.04.21	<b>175/80</b>

Matr. nr. 21 b m.fl.  
Erritsø by, Erritsø

Anmelder:  
Fredericia kommune  
Teknisk forvaltning

*14. apr. 1982 \*05323*

FREDERICIA KOMMUNE

Lokalplan nr. 50 for et område til boliger  
og offentlige formål ved Ballesvej i Erritsø.

Bilag I: Områdeinddeling m.m., 1 : 1000.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS  
FORMÅL.

- 1.1. Lokalplanen har til formål,  
at fastlægge delområde I og II's anvendelse til henholdsvis boliger og offentlige formål (grønt område),  
at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for område I.

§ 2. LOKALPLANENS  
OMRÅDE.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist med sort priksignatur på vedlagte kortbilag og omfatter følgende matr. nr.:  
21b, 21c, 28d, 159 samt del af 2æ, 2æe, 21a og 28b1, alle Erritsø by, Erritsø, samt alle parceller der efter den 12. august 1981 udstykkes herfra.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i følgende delområder:  
Delområde I: Boligformål.  
Delområde II: Offentlige formål (grønt område).

§ 3. OMRÅDETS  
ANVENDELSE.

- 3.1. Delområde I.  
Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt lav - åben lav bebyggelse.  
På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.  
Byrådet kan tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,  
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og området karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.2. Inden for delområde I kan opføres transformestationer til området forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn.

3.3. Delområde II.

Området må kun anvendes til offentligt rekreativt område.

#### § 4. Udstykning.

4.1. Udstykning kan foretages efter en af byrådet godkendt plan.

Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 600 m<sup>2</sup> til fritliggende parcelhuse og 400 m<sup>2</sup> til rækkehuse, gårdhuse og lignende.

Byrådet kan tillade at en del af mindstegrundarealet udlægges til fælles opholds- eller parkeringsareal.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD,  
BYGGELINIER.

- 5.1. Nye veje og stier anlægges i princippet som vist på vedlagte kortbilag i det omfang, det er påkrævet for områdets betjening efter dets anvendelse til boligområde.
- 5.2. Stamvejen (Ballesvej) udlægges i en bredde på 16 m og boligvejene i en bredde på 8 m.
- 5.3. Boligvejene og stamvejen kan indrettes efter de gældende regler for trafiksanering i henhold til § 40 i færdselsloven (lov nr. 287 af 10. juni 1976). Boligvejene kan indrettes som lege-, og opholdsgader og stamvejen som stillevej efter et af byrådet godkendt projekt.
- 5.4. Ved vejtilslutninger skal der foretages 5 m hjørneafskæring på de tilstødende grunde.
- 5.5. Ved stamvejens udmunding i Kystvejen skal anlægges og opretholdes oversigtsarealer, som vist på kortbilag. På oversigtsarealet må der ikke forefindes noget højere end 0,8 m.
- 5.6. Der udlægges arealer til stier med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilaget.
- 5.7. Langs Kystvejen pålægges byggelinie i en afstand af 15 m fra vejmidte.  
  
Langs stamvejen pålægges byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel.  
  
Langs øvrige veje, pladser og stier pålægges byggelinier i en afstand af 2,5 m fra vejskel.  
  
Arealet mellem byggelinier og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.8. Langs motorvejen er der i henhold til § 47 i lov om naturfredning pålagt byggelinie på 150 m fra 50 m byggelinie pålagt i henhold til § 34 i lov om offentlige veje.

Langs kysten er der i henhold til naturfredningsloven pålagt en strandbeskyttelseslinie beliggende 100 m landværts strandbredden.

5.9. Vejadgang til område I fra Kystvejen må kun ske ad stamveje

§ 6. LEDNIGNSANLÆG.

6.1. Alle forsyningsledninger lægges så vidt muligt i jord.

6.2. Parcellerne er pligtige til at tilslutte sig bynettet for modtagelse af radio og TV i Fredericia.

6.3. Spildevandsledningen tilsluttes Fredericia Centralrenseanlæg.

6.4. Enhver lodsejer er pligtig til mod retableringspligt at tåle, at afløbs- og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, elektricitet, telefon, fjernvarme, antenne m.v. om fornødent af tekniske grunde føres over ejendommene til forsyning af anden mands ejendom, når ledningsfremføringen sker på sådanne steder, at byggemulighederne ikke indskrænkes.

6.5. Denne bestemmelse gælder såvel for de i forbindelse med byggemodningen og opførelsen af bebyggelsen etablerede ledninger, som senere ledninger, der måtte blive nødvendige. I sidstnævnte tilfælde mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og øvrige anlægsarbejder.

6.6. Ledningerne skal henligge uforstyrrede, og de dertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder mod fornøden retablering.

6.7. Fællesanlæg skal i det omfang, de ikke forsynes og vedligeholdes af forsyningsselskaber eller offentlige myndigheder fornyes, vedligeholdes, og bekostes af de grundejere, der betjenes af det pågældende anlæg med lige andele.

- § 7. BEBYGGELSENS OM- FANG OG PLACERING. For delområde I gælder:
- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Byrådet kan dispensere for bebyggelsesprocenten, når der foreligger en samlet plan for et delområdes bebyggelse, dog må bebyggelsesprocenten for boligområdet som helhed ikke overstige 25.
- 7.2. Ny bebyggelse må kun opføres på de på kortbilaget med mørk signatur viste arealer.
- 7.3. Områdets nordlige del ud mod dalen pålægges en byggelinie, som vist på kortbilaget. På arealet mellem byggelinien og det fælles friareal må der ikke opføres bebyggelse eller foretages terrænreguleringer. På arealet omfattet af byggelinie ud mod dalen må der ikke forefindes beplantning med en større højde end 2 m.
- 7.4. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller en del af en bygning opføres i en større højde end 8,5 m, såfremt særlige forhold taler for det.
- 7.5. Projekteringen af bebyggelsen skal foretages efter en af byrådet godkendt bebyggelsesplan indeholdende udstykningsplan, vej- og stiføring bebyggelsens placering og størrelse af fælles opholdsarealer m.v.
- 7.6. Før byggetilladelse udstedes for de enkelte parceller, skal der til byrådet fremsendes en detaljeret terrænplan visende fremtidig terrænformning af parcellen. For område I gælder so m hovedregel, at stuegulv ikke må placeres mere end 50 cm over eksisterende terræn.
- § 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.
- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9. UBEBYGGEDE  
AREALER.

- 9.1. Delområde I.  
Af det bebyggelige areal udlægges 10% af arealet til fælles opholdsareal.
- 9.2. Delområde II.  
Hele området udlægges som offentligt rekreativt areal.
- 9.3. De på kortbilaget med skraveret signatur viste fælles friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 9.4. Udendørs oplægning af større både og lignende må ikke finde sted. Mindre både, joller og lignende må kun henstilles i baghave eller hus.
- 9.5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.6. Hegn må i naboskel kun etableres som levende hegn. Hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,3 m inde på egen grund.
- 9.7. Der udlægges areal til et 15 m bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag. Plantebæltet skal indeholde følgende:
- Ca. 30% højt voksende og længelevende træarter såsom eg, ask, bøg og ahorn.
- Ca. 10% hurtigt voksende "ammetræer" el eller poppel.
- Ca. 30% kraftige buske: hassel, tjørn, hæg, druehyld.
- Ca. 30% lavere skyggetålende buske: Dunet gedblad, fjeldribs. Liguster, Hvalved.

§ 10. GRUNDEJERFORENING.

- 10.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde, der udstykkes inden for delområde I.



10.2. Grundejerforeningen skal oprettes, når 50% af grundene inden for delområde I er solgt.

10.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de veje, torve, stier og friarealer, som ikke overtages af det offentlige.

§ 11. VARMEFORSYNING.

11.1. Opvarmningssystemet i ny bebyggelse skal indrettes som vandbaseret system, således at der på et senere tidspunkt kan foretages tilslutning til et eventuelt kollektivt varmforsyningssystem. Ved etablering af opvarmningssystemer med vedvarende energi kan byrådet dispensere fra ovennævnte. Hvis bygningens varmebehov ikke fuldt ud kan dækkes af vedvarende energi, skal den resterende del af opvarmningsbehovet kunne dækkes gennem en eventuel kollektiv varmforsyning.

§ 12. FORUDSÆTNING FOR  
IBRUGTAGNING AF NY  
BEBYGGELSE.

12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før anlæg af veje og stier har fundet sted og før der er sket tilslutning til de i § 6 nævnte fællesanlæg.

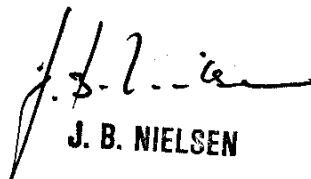
§ 13. OPHEVELSE AF BY-  
PLANVEDTÆGT OG  
LOKALPLAN.

13.1. Den under 6. november 1979 af Fredericia byråd godkendte lokalplan nr. 37 for et område i Erritsø samt byplanvedtægt nr. 1 og 37 ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Fredericia byråd,  
den 30. december 1981.

P. b. v.



J. B. NIELSEN

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) begæres herved foranstående lokalplan nr. 50 tinglyst på matr. nr. 2æ, 2ae, 21a, 21b, 21c, 28d, 28b1 og matr. nr. 159, Erritsø by, Erritsø, samt alle parceller, der efter den 3. marts 1982, udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

Samtidig begæres byplanvedtægt nr. 1 afløst for matr. nr. 21c og 21b, byplanvedtægt nr. 37 afløst for matr. nr. 28d, samt lokalplan nr. 37 afløst for matr. nr. 159, alle Erritsø by, Erritsø.

Fredericia byråd, den 11 MRS. 1982

P.b.v.

*J. B. Nielsen*  
J. B. Nielsen

*J. Nepper-Christensen*  
J. Nepper-Christensen  
*M. Uno Petersen*  
M. Uno Petersen.

Indført i dagbogen for  
Fredericia retskreds  
den 14 APR. 1982 Akt. F-472.  
Lyst tingbog *over 2æ, 21b, 21c*

*159, bel. 24 h, bel. 10 eh*

*Afvisel for ang. aflysningen, på grund af manglende genpart.*

*[Signature]*

*[Signature]*

Indført i dagbogen for  
Fredericia retskreds  
den 21 MAJ 1982 Akt.

~~Lyst tingbog~~

*Tilbagekaldt af anmelderen.*  
*[Signature]*





Lokalplan 50 er ophævet for den del af området, der er omfattet af Lokalplan 357 Erhverv, Lyngsodde ved Ballesvej offentlig bekendtgjort d. 4. september 2018.

5. december 2018

Gothersgade 20  
7000 Fredericia  
W: [www.fredericia.dk](http://www.fredericia.dk)

CVR:  
69116418