

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>REDEGØRELSE</u>	Side
Lokalplanens forhold til anden planlægning	1
Kortfattet beskrivelse af lokalplanens indhold	4
Lokalplanens retsvirkninger	4
Tillæg nr. 19 til Fredericia kommunes § 15-rammer	6
<u>LOKALPLAN NR. 42</u>	8
Lokalplanens formål	9
Områdets afgrænsning	9
Områdets anvendelse	10
Udstykninger	11
Vej- og stiforhold	11
Spor- og ledningsanlæg	13
Bebyggelsens omfang og placering	14
Bebyggelsens ydre fremtræden	17
Ubebyggede arealer	17
Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	19
Grundejerforening	20
Ophævelse af byplanvedtægt	21
Tilladelser fra andre myndigheder	21
Vedtagelsespåtegning	21

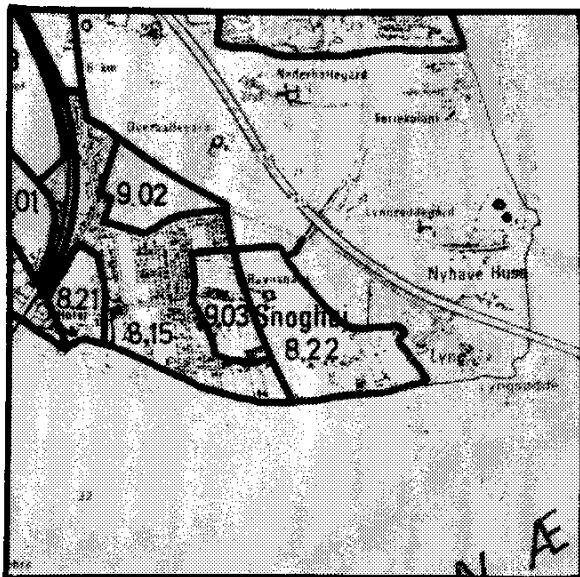
09. APR 1981* 6033
REDEGØRELSE

FOR

lokalplan nr 42

Boligområde mellem Lyngsoddevej
og Lillebælt i Snoghøj (Ravns-
gård jorde m.m.)

Lokalplanens forhold til anden
planlægning



Udsnit af Fredericia kommunes
§ 15 rammer 1:25.000

Området, som omfattes af nærvæ-
rende lokalplan, er indeholdt i
de midlertidige rammer for lokal-
planlægning i henhold til § 15
i lov om kommuneplanlægning (§ 15
rammer).

I henhold til § 15-rammerne gæl-
der følgende rammebestemmelser:

"En lokalplan, der træffer be-
stemmelser for områderne skal
sikre, at områdernes anvendelse
og opdeling, bebyggelsens omgang
og karakter, hovedtrækkene i om-
rådets vej- og stibetjening samt
byggelinier i forhold til omgi-
vende veje m.v. fastlægges i o-
verensstemmelse med bestemmelser-
ne i de partielle byplanvedtæg-
ter."

Området er endvidere en del af
et område, der omfattes af par-
tiel byplanvedtægt nr. 38, god-
kendt af boligministeriet den
8.3.77 (tinglyst den 20.5.77).

Området er beliggende i byzone i henhold til byplanvedtægt lyst den 26.6.1948.

Spildvandsplaner

Området, der er omfattet af lokalplanen, skal ved kloakering i henhold til kommunens spildvandsplan tilsluttes til Fredericia centralrenseanlæg.

Varmeplaner

Der er ikke udført varmeplaner, der omfatter området.

Offentlige institutioner

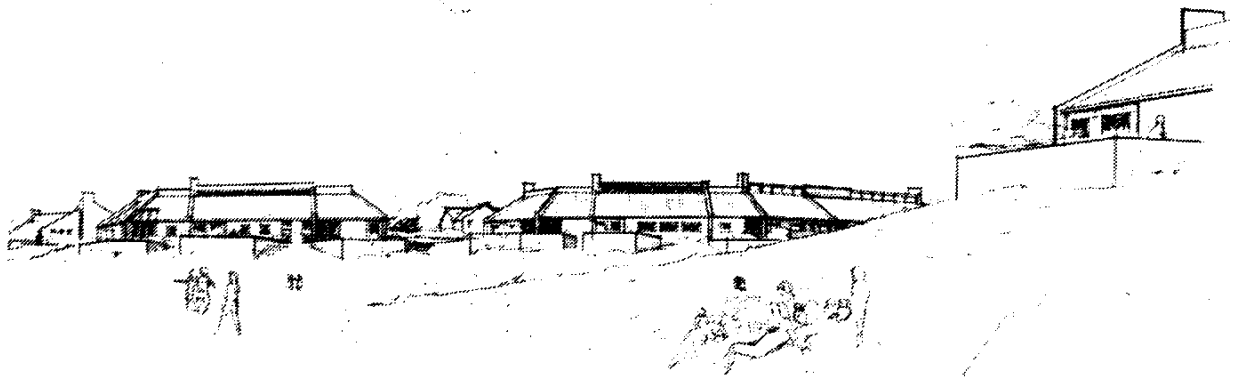
Skole og børneinstitution vil blive etableret ved Mosegårdsvej.

Kollektiv trafik

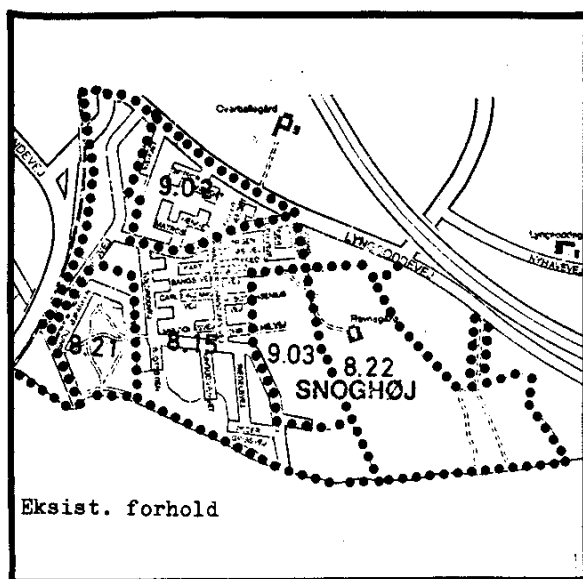
Der er busforbindelse til centrum fra Lyngsoddevej.

Fredningsforhold

Vejbyggelinien i henhold til naturfredningsloven, der berører arealet, søges ophævet med denne lokalplan.

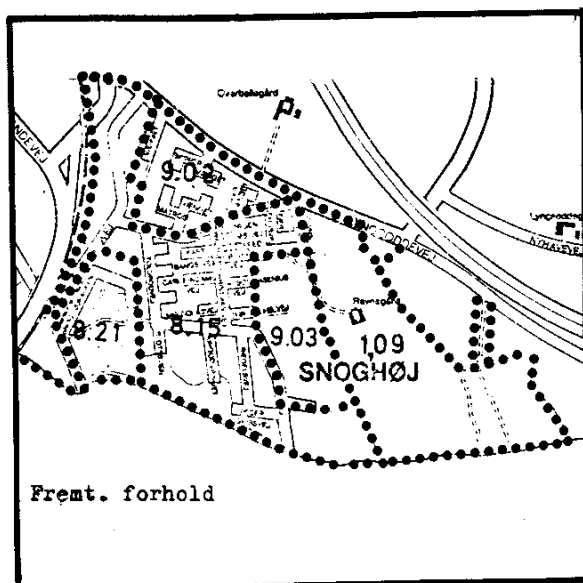


Perspektiv af arealet med skrænthuse



Eksisterende forhold

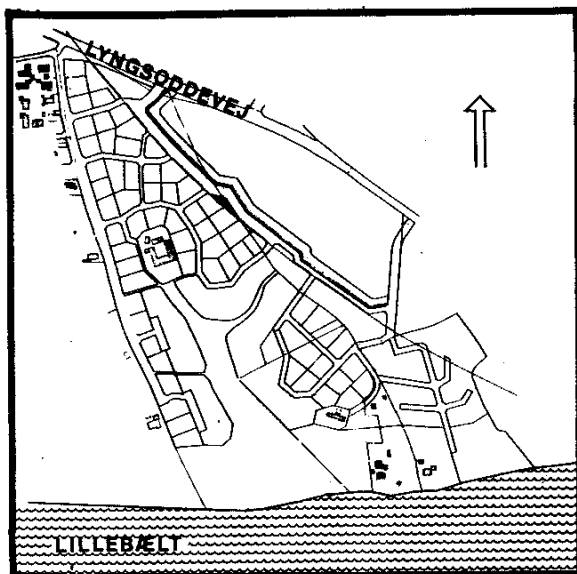
Den ændrede disponering af området ved Ravnsgård kræver en tilsvarende ændring af § 15-rammerne. Lokalplanen vil derfor kun kunne gennemføres, såfremt tillæg nr. 19 til Fredericia kommunes § 15-rammer (bilag til nærværende redegørelse), som indeholder de nødvendige ændringer, godkendes. Hvor der kun er tale om mindre ændring af de godkendte § 15-rammer, er Vejle amtsråd godkendende myndighed.



Fremtidige forhold

Ændringerne i områdeafgrænsningen fremgår af nedenstående oversigtskort.

Kortfattet beskrivelse



Oversigtskort i ca. 1:9.000

Lokalplanens retsvirkninger

Nærværende lokalplan omfatter Ravnsgårds jorder med en del til stødende arealer beliggende mellem Lyngsoddevej og Lillebælt, og udgør ejendommene matr. nr. 13^a, 13^b, 13^k, 13ⁱ og 80^a, Erritsø by, Erritsø.

Samt del af matr. nr. 14^b, 14^e og 76^a, Erritsø by, Erritsø.

Lokalplanens formål er at sikre udstykning af de nævnte matr. nr. i parceller til opførelse af parcelhuse - rækkehuse - kæde/ skrånthuse, og et større sammenhængende fællesareal, samt at fungere som et fremtidigt styringsredskab for den daglige administration af området.

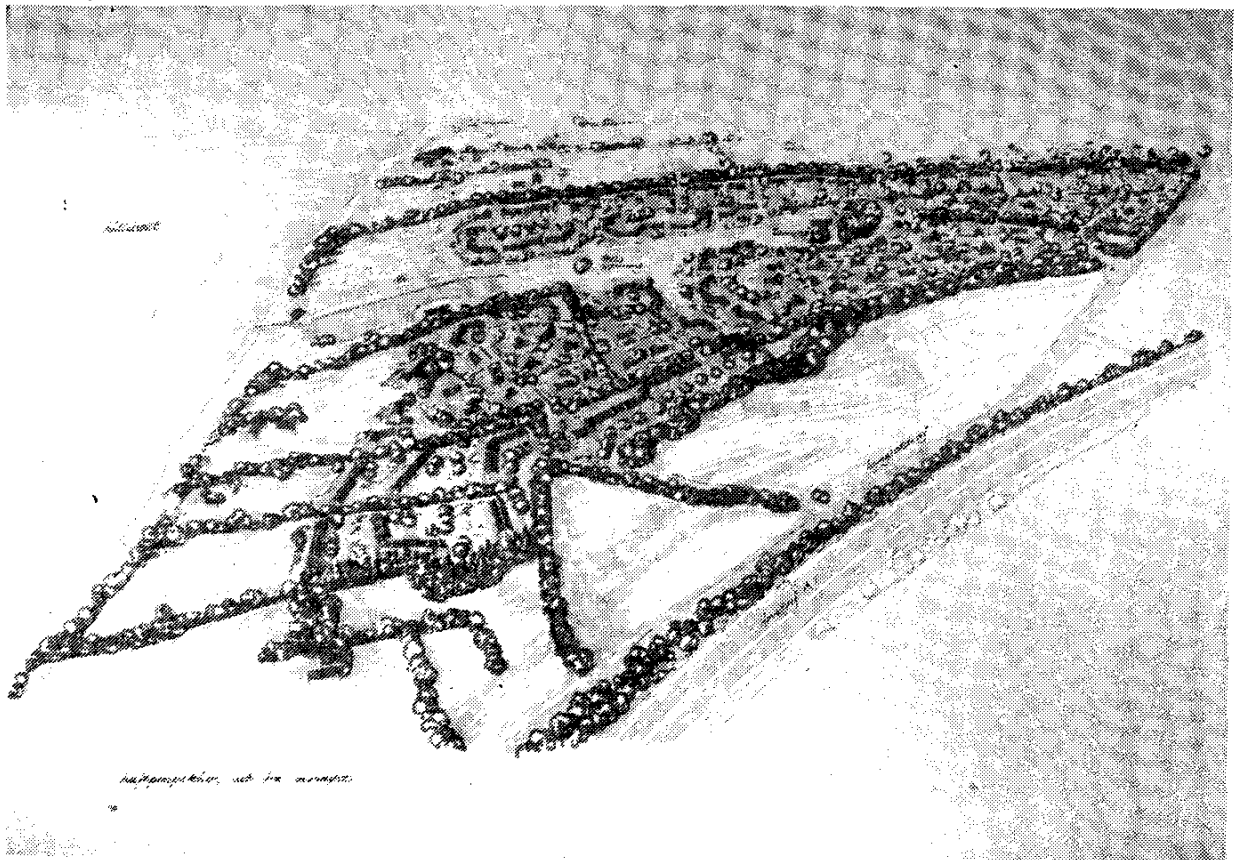
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.



Luftperspektiv af området

1. Nye parcelhus-
områder

Hører til amtskommunens skrivelse af
23 DEC. 1980 vedrørende godkendelse
i medfør af miljøministeriets cirkulære
af 10. oktober 1978 om proceduren for
ændringer og suppleringer af de godkendte
§ 15-rammer.

L. Kongstad
L. Kongstad

For det ny parcelhusområde:
nr. 1.09. (Ravnsgård)
gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægning:

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål (åben lav og tæt lav bebyggelse) 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 genvirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel ikke overstiger 25. Byrådet kan dispensere for bebyggelsesprocenten når der foreligger en samlet plan for et delområde,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage,
- 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 skærmbepaling og evt. jordvolde, for forebygge støj og anden forurening.

Modtaget

12 DEC. 1980

Vejle amtsråd 8-70-0-607-19-79

Fredericia byråd, den - 2 DEC. 1980

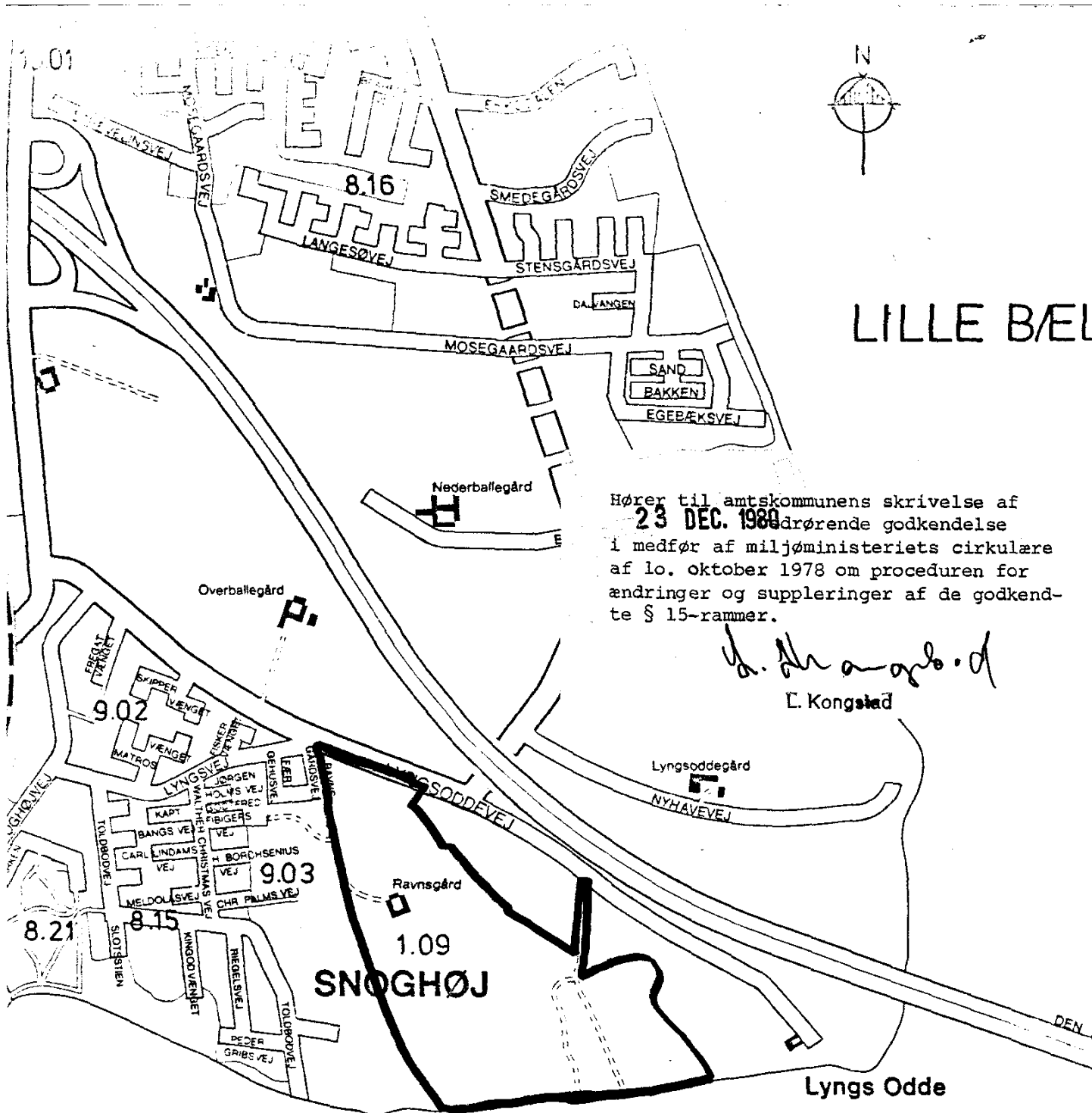
P. b. v.

Fredericia byråd

Modtaget

12 DEC. 1980

Vejle amtsråd 8-70-0-617-19-79



LILLE BÆL

Hører til amtskommunens skrivelse af
23 DEC. 1980
 i medfør af miljøministeriets cirkulære
 af 10. oktober 1978 om proceduren for
 ændringer og suppleringer af de godkendte
 § 15-rammer.

E. Kongstad
 E. Kongstad

Modtaget
12 DEC. 1980
 Vejle amtsråd

Tillæg nr. 19 til
 midlertidige rammer
 for lokalplantlægning
 8-70-0-617-19-79

TEGNET: LM	MÅL: 1.10.00
GODK.	ARKIV: 21.01
DATO: 79.10.10	NR:
REV.:	14417

STADS- OG HAVNEINGENIØREN . FREDERICIA

Matr. nr. 13a m.fl., Erritsø by,
Erritsø.

Anmelder:
Stads- og havneingeniøren
i Fredericia.

8.

FREDERICIA KOMMUNE

Lokalplan nr. 42 for et boligområde
ved Ravnsgård.

- Bilag nr. 1: Eksisterende forhold
2: Signaturplan
3: Retningsgivende bebyggelsesplan

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

§ 1. Lokalplanens formål

1.1

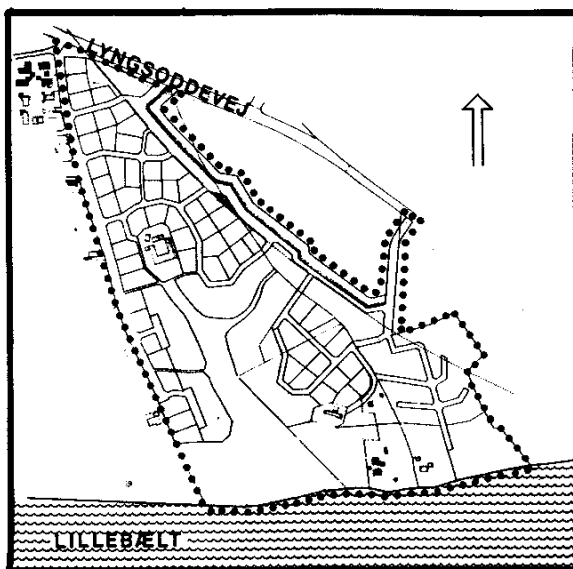
Lokalplanen har til formål at sikre

at det af planen omfattende område udstykses og bebygges med parcel-, række- og kæde/skrænthuse,

at der udlægges fælles friarealer, veje og stier,

at området iøvrigt i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med de i nærværende lokalplan og på vedhæftede kortbilag nr. III angivne retningslinier.

§ 2. Områdets afgrænsning



Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag I og omfatter følgende matr. nr. 13^a, 13^k, 13ⁱ, 80^a,

matr. nr. 13^c, samt del af matr. nr. 14^b, 14^e og 76^a, Erritsø by, Erritsø, samt alle parcel-ler, der efter den 1. oktober 1979 udstykses fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanens område opdeles i områderne 1 - 2 - 3 - 4 - 5 som vist på kortbilag II.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse eller række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse i max. 2 etager + udnyttet tagetage.

3.2

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.3

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen 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 kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

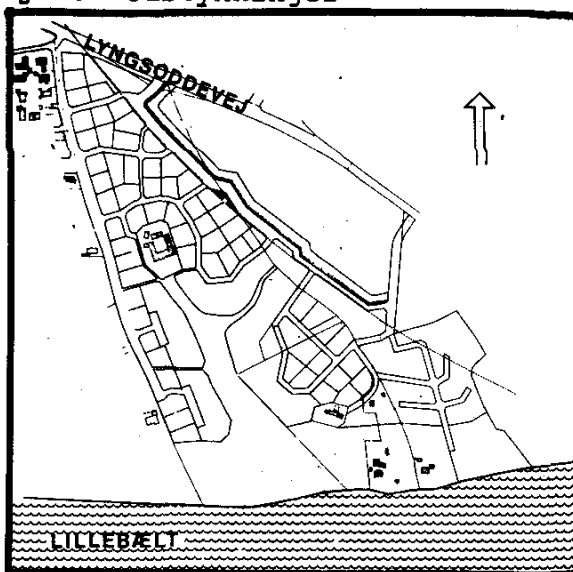
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.4

Inden for området kan opføres transformerstationer til kvartets forsyning.

§ 4. Udstykninger



Udstykningsplan

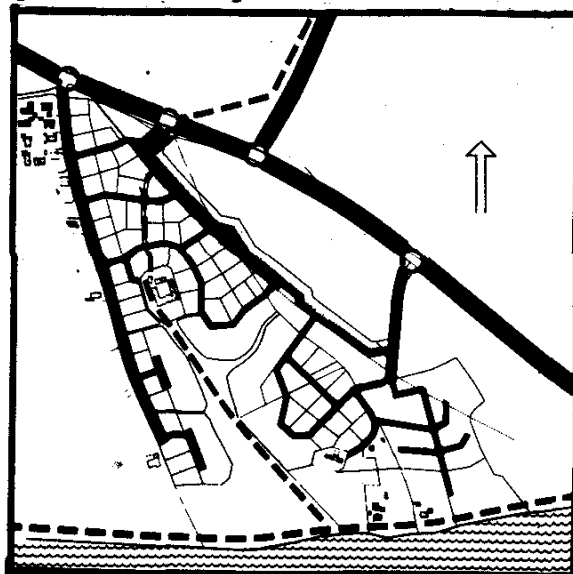
4.1

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag II viste retningsgivende udstykningsplan.

4.2

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 600 m² til fritliggende parcelhuse, 400 m² til kædehuse og 300 m² til rækkehuse, gårdhuse og lignende.

§ 5. Vej- og stiforhold

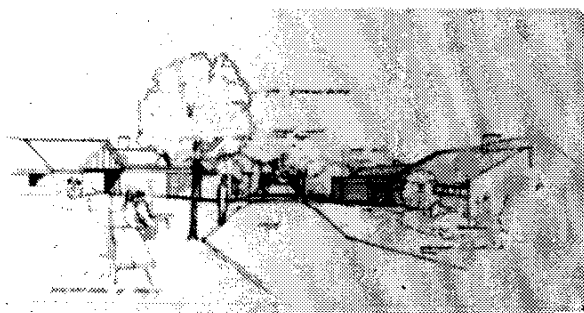


Vejplan

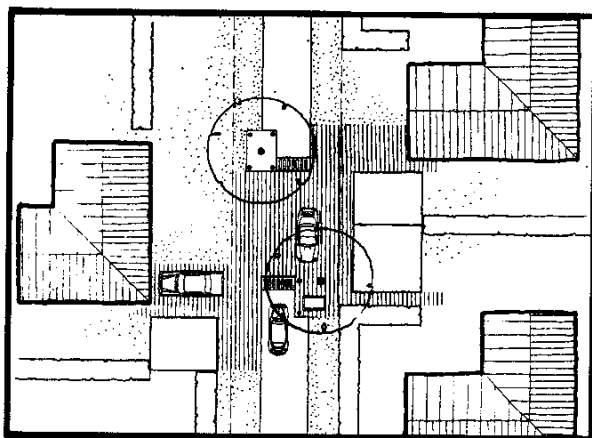
5.1

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort.

a-b-c-d-e-f	Stillevej
g-h-i-j-k	Stillevej
l-m-n	Stillevej
b-g	Lege-opholdsvej
c-p-i	Lege-opholdsvej
d-q-r-s-j	Lege-opholdsvej
s-k	Lege-opholdsvej
e-t	Lege-opholdsvej



Perspektiv af lege- og opholdsvej



Detailudsnit af lege- og opholdsvej

q-u	Lege-opholdsvej
f-v	Lege-opholdsvej
m-x-k	Lege-opholdsvej
n-ø-æ-z-x	Lege-opholdsvej
n-a ₁ -b ₁ -c ₁ -d ₁	Lege-opholdsvej
z-æ	Lege-opholdsvej
ø-å-i ₁	Lege-opholdsvej
a ₁ -e ₁	Lege-opholdsvej
b ₁ -f ₁	Lege-opholdsvej
b ₁ -å	Lege-opholdsvej
c ₁ -g ₁	Lege-opholdsvej
c ₁ -h ₁	Lege-opholdsvej
h-p-r	Hovedsti

Stilleveje



Lege- og opholdsvej



5.2

Stilleveje udføres i henhold til Vejdirektoratets bekendtgørelse og nærværende lokalplan samt et af byrådet endelig godkendt projekt.

5.3

Lege- og opholdsvej udføres i henhold til Vejdirektoratets bekendtgørelse og nærværende lokalplan samt et af byrådet godkendt projekt.

5.4

Hovedstier udføres i henhold til nærværende lokalplan og et af byrådet godkendt projekt.

5.5

Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver parcel. Hvor bebyggelsen sker efter en samlet plan for flere parceller, kan byrådet dispensere fra denne regel.

5.6

Langs Lyngsoddevej pålægges byggegrænse i en afstand af 5m fra vejskel, og der pålægges de på kortbilag 2 viste oversigtsarealer (20 x 82m) ved vejtilslutninger mod Lyngsoddevej.

§ 6. Ledningsanlæg

6.1

Alle forsyningsledninger lægges i jord. Efter aftale med de kommunale værker placeres ledningerså vidt muligt i vej- og stiarealer.

6.2

Enhver lodsejer er pligtig til mod fuld retableringspligt at tale, 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.

6.3

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

6.4

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.

6.5

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 omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

I område 2 og 3 kan byrådet dispensere for bebyggelsesprocenten, når der foreligger en samlet plan for disse enkeltområders bebyggelse.

7.2

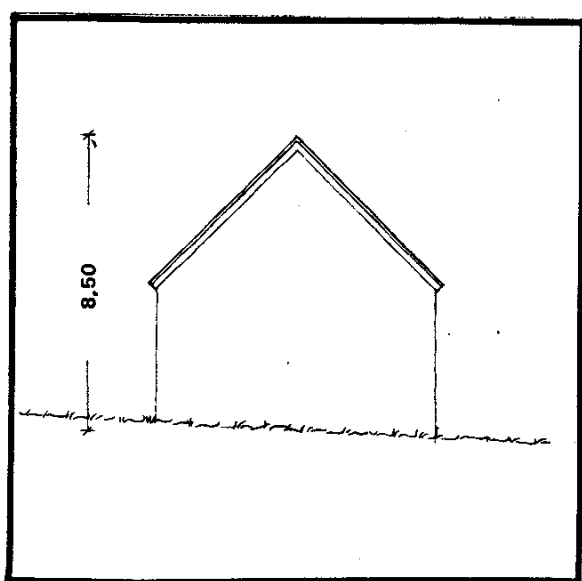
De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et mindre etageareal end 90 m², med udvidelsesmulighed til min. 115 m².

7.3

Inden for det på vedhæftede kort bilag II med særlig signatur viste område må (efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse) opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere under forudsætning af, at det samlede etageareal ikke overstiger 300 m², og at bygningerne gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

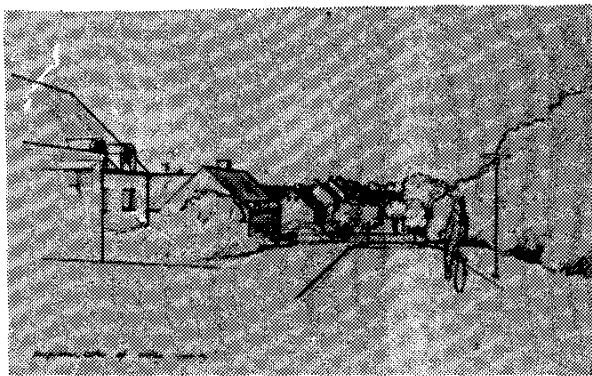
7.4

Før byggetilladelse udstedes for de enkelte parceller, skal der til kommunalbestyrelsen fremsendes en detaljeret terrænplan visende fremtidig terrænuformning af parcellen. For område 1 gælder som hovedregel at stuegulv ikke må placeres mere end 50 cm over eksisterende terræn.

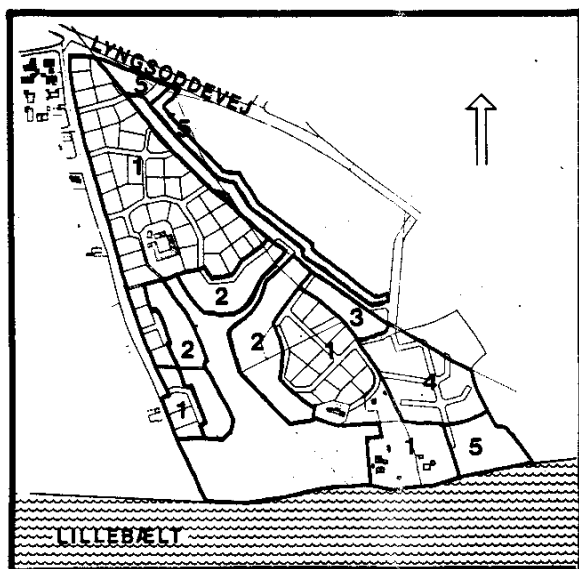


7.5

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (eller den for grunden fastsatte niveauplan), målt efter reglerne i bygningsreglementet.



Perspektiv af huse med 45° tage.



Områdeinddeling

BEMÆRKNINGER til 7.7.

Der er meddelt dispensation til opførelse af bygninger med en taghældning på 25-45° indenfor område I.

7.6

For de enkelte områder gælder følgende max. etageantal:

- Område 1. 1 etage med udnyttet tagetage.
- Område 2. 1 etage med udnyttet underetage.
- Område 3. 2 etager med udnyttet tagetage.
- Område 4. 2 etager med udnyttet tagetage.

7.7

For de enkelte områder gælder følgende taghældninger:

- Område 1. 45°
- Område 2. Mellem 25° og 35°.
- Område 3. Mellem 45° og 25°.
- Område 4. Mellem 45° og 25°.

7.8

Som tagmateriale må kun anvendes teglsten.

7.9

For de enkelte områder gælder følgende byggebegrænsninger:

- Område 1. Byggelovens afstandsbestemmelser til skel. Carporte kan opføres 1 m fra vej-skel.
- Område 2, 3 og 4. Bebyggelsen skal i princippet følge den retningsgivende bebyggelsesplan som vist på kortbilag III, eller en samlet bebyggelsesplan for hvert delområde.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.10

Byggelinier.

Byggelinien er beliggende 2,5 m fra vejskel som vist på kortbilag II.

8.1

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

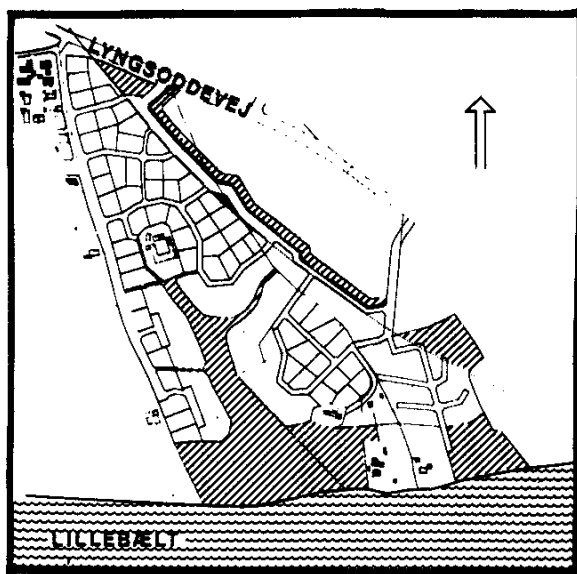
8.2

Ydervægge skal opføres af teglsten.

8.3

Tagene skal dækkes med teglsten.

§ 9. Ubebyggede arealer



Ubebyggede arealer

9.1

De på hosstående skitse med signatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen, som vist på vedlagte kortbilag II.

9.2

Den på vedhæftede kortbilag II viste beplantning må ikke fjernes.

9.3

Beplantning af de for området fælles friarealer skal ske i overensstemmelse med retningslinierne i en af byrådet godkendte beplantningsplan.

9.4

Byrådet kan tillade udgravet et søområde i det lavt beliggende sumpområde som vist på kortbilaget.

Søområdet kan få en kanalforbindelse med Lillebælt, som vist på kortbilag II.

9.5

Hegning inden for området må kun finde sted efter de på vedhæftede kort viste retningslinier.

9.6

Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

9.7

Der udlægges areal til et 15 m bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag II.

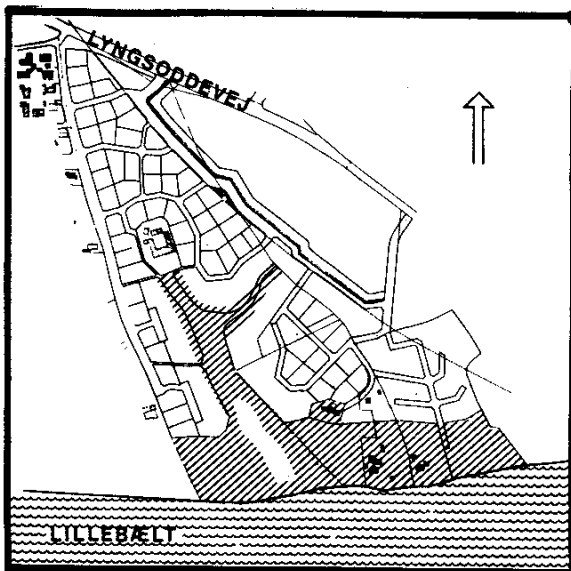
Arealet skal i sin helhed beplantes efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.

9.8

Inden for det på hosstående skitse skraverede område må der ikke foretages terrænreguleringer.

9.9

De på planen viste legepladser skal udføres efter en af byrådet godkendt plan.



Områder hvor der ikke må finde terrænregulering sted

9.10

Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres med parkarmaturer og iøvrigt i henhold til kommunens retningslinier for belysning.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagningen af ny bebyggelse

10.1

Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5 stk. 5.1. og 5.5

10.2

Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der inden for det i § 9 stk. 9.9 udlagte fælles opholdsareal være etableret de viste legepladser. Legepladser skal udføres i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

10.3

Arealet, der omfattes af nærværende lokalplan, må ikke tages i brug til beboelse før der er etableret et beplantningsbælte i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9 stk. 9.7.

10.4

Samtlige nye beboelser i området skal tilsluttes bynettet for modtagelse af radio og TV i Fredericia by. Der må ikke på ejendomme opsættes TV antenner.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ovennævnte tilslutning har fundet sted.

§ 11. Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt (og når kommunalbestyrelsen kræver det).

11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de § 5 stk. 5.1, § 9 stk. 9.1, 9.2, 9.5, 9.7 og 9.9 nævnte fællesarealer og anlæg samt eventuel etablering af drift og vedligeholdelse af de i § 7 stk. 7.3 nævnte fællesbygninger og anlæg.

11.4

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12. Ophævelse af byplan-
vedtægt

12.1

Den under 8. marts 1977 af miljømini-
steriet/planstyrelsen godkendte
byplanvedtægt nr. 38 for Erritsø kom-
mune ophæves for så vidt angår det af
nærværende lokalplan omfattede område.

§ 13. Tilladelser fra andre
myndigheder

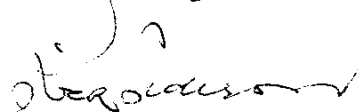
13.1

Uanset foranstående bestemmelser må
der ikke foretages ændringer af ekssi-
sterende lovlige forhold, før der er
opnået tilladelse fra Fredningsstyrel-
sen til ophævelse af den i henhold
til § 47 i lov om naturfredning pålag-
te byggelinie langs hovedvej A1 (150 m
fra byggelinie pålagt i henhold til
§ 34 i lov om offentlige veje).

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommune-
planer vedtages foranstående lokalplan
endeligt.

P. b. v.

Fredericia byråd

Børge Christensen

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) begæres foranstående lokalplan nr. 42 tinglyst på matr. nr. 13a, 13c, 13i, 13k, 14b, 14e, 76a og 80a Erritsø by, Erritsø samt alle parcel-
ler, der efter den 1. august 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Samtidig begæres partiel byplanvedtægt nr. 38 aflyst for ovennævnte ejendomme samt matr. nr. 97a. Erritsø by, Erritsø.

Fredericia byråd, den **19 MRS, 1981**

P.b.v.

Poul Larsen

Hundtjørn

Indført i dagbogen for
Fredericia retskreds

den - 9 APR. 1981 **AM**

Lyst årsbog

E-110

*nr. 13a, 13c, bl. 2a
bl. 8b, 76a, 80a, 97a
aflyst som begæret.*

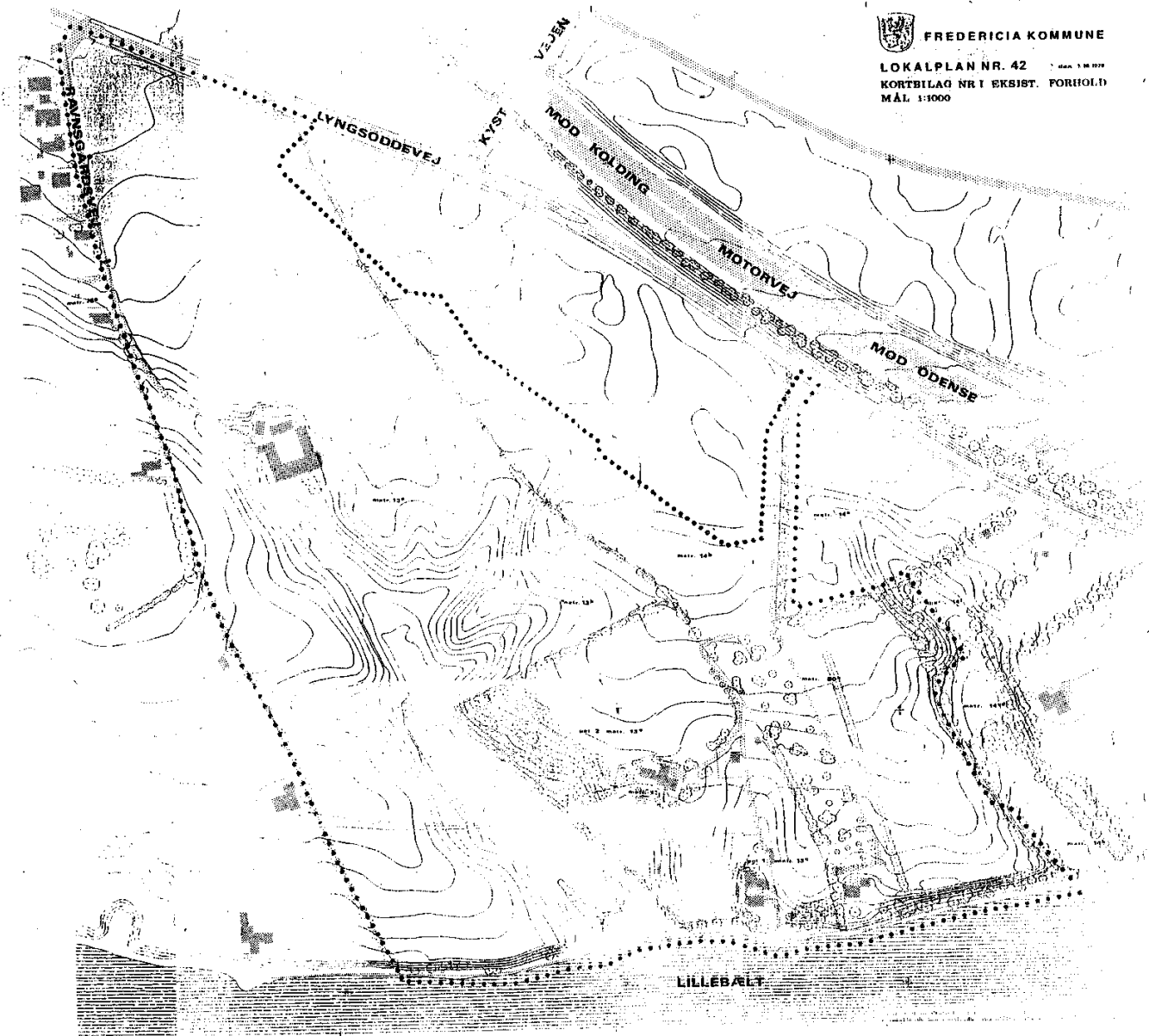
AM

AM



FREDERICIA KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 42
KORTBILAG NR 1 EKSBIST. FORHOLD
MÅL 1:1000

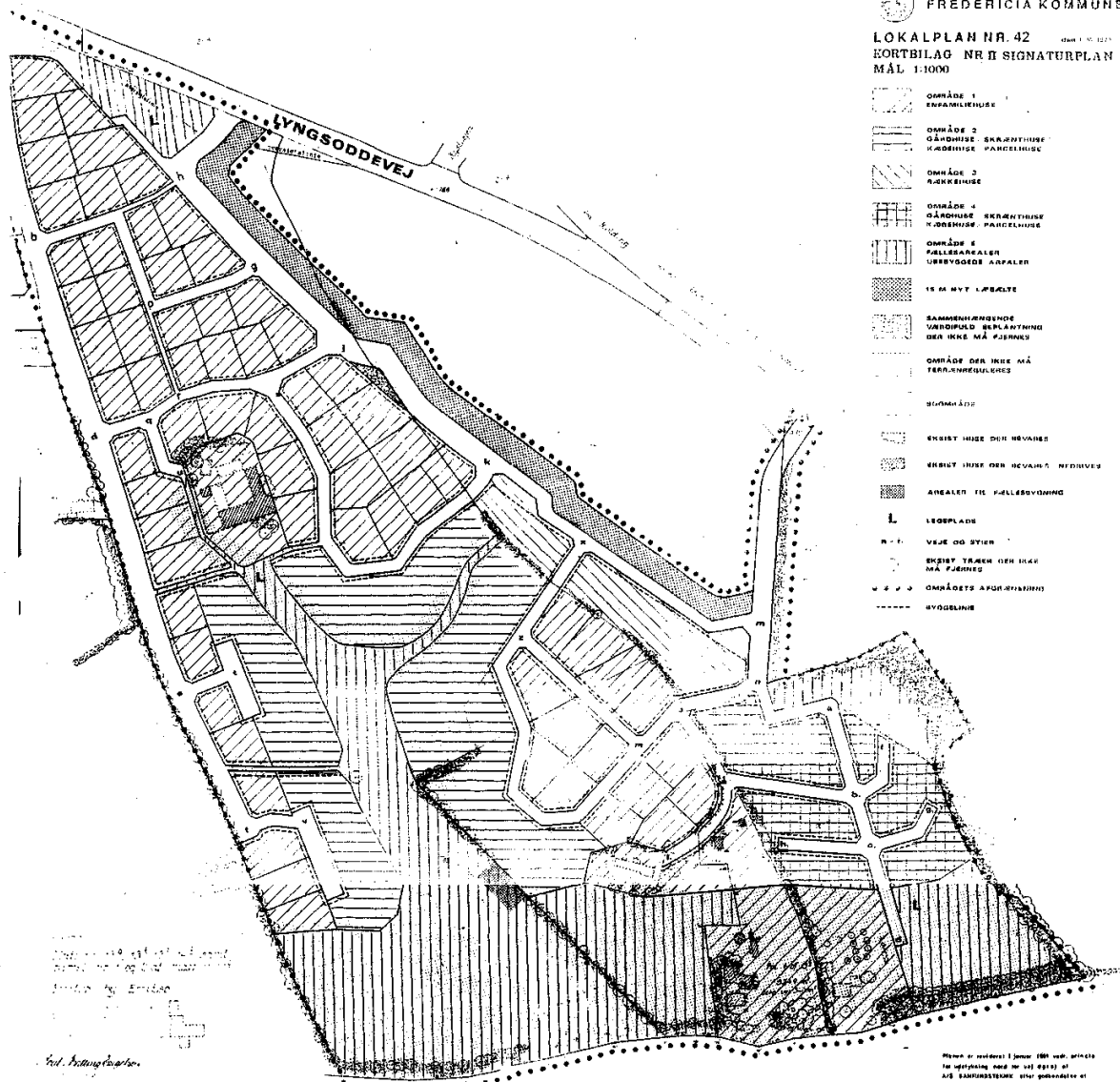




FREDERICIA KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 42
KORTBILAG NR II SIGNATURPLAN
MÅL 1:1000

- OMRÅDE 1
ENKELTHUSE
- OMRÅDE 2
GÅRDHUSE SKRÆVTHUSE
KØBEMÅSSE PARCELHUSE
- OMRÅDE 3
RÆKKEHUSE
- OMRÅDE 4
GÅRDHUSE SKRÆVTHUSE
KØBEMÅSSE PARCELHUSE
- OMRÅDE 5
FÆLLESAREALER
USBEVØGTE AREALER
- IS PÅ NYT LÆBELTE
- SAMMENHÆNGENDE
VÆRDISPILDE BEPLANTNING
DER IKKE MÅ FJERNES
- OMRÅDE DER IKKE MÅ
TERRANREGULERES
- BEGRÆNSNING
- ENKIST HUSE DER BEVARES
- ENKIST HUSE DER BEVARES, NYDREMES
- AREALER TIL FÆLLESBEVØGNING
- L** LEGEPLADS
- N** VÆJE OG STIER
- ENKIST TRÆER DER IKKE
MÅ FJERNES
- OMRÅDETS AFGRÆNSNING
- BYGDELINJE



Planen er udarbejdet af
 arkitekt og landskabsarkitekt
 Erik Rasmussen
 i samarbejde med
 Fredericia Kommune

LILLEBÆLT

Planen er revideret i januar 1980 med hensigt
 til oplysning om de nye forhold af
 A/S SAMFUNDSTILBUD og det godkendte af
 Fredericia Kommune.

1:1000 udgave af plan for byplanlægning og bygning



FREDERICIA KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 42
KORTLAG NR III
RETNINGSIVENDE BEBYGGelsesPLAN
MÅL 1:1000

