

Lokalplan nr. 07-020-0001

Guldager St. By
Ravnsbjerg Energipark



Maj 2010



Esbjerg
Kommune

Byrådet udarbejder lokalplan for at fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse med henblik på tinglysning på ejendommen.

Byrådet udarbejder lokalplan:

før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder,

hvis et bestemt bymiljø ønskes skabt eller fastholdt,

hvis et areal ønskes overført fra landzone til byzone,

hvis en større bebyggelse ønskes nedrevet,

hvis et område ønskes erhvervet til offentlige formål, eller

hvis bygge- og anvendelsesmulighederne i øvrigt ønskes skærpet eller lempet væsentligt i forhold til gældende bestemmelser.

Lokalplanen skal overholde kommuneplanens rammebestemmelser, men kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse, som kommuneplanen angiver.

Indhold

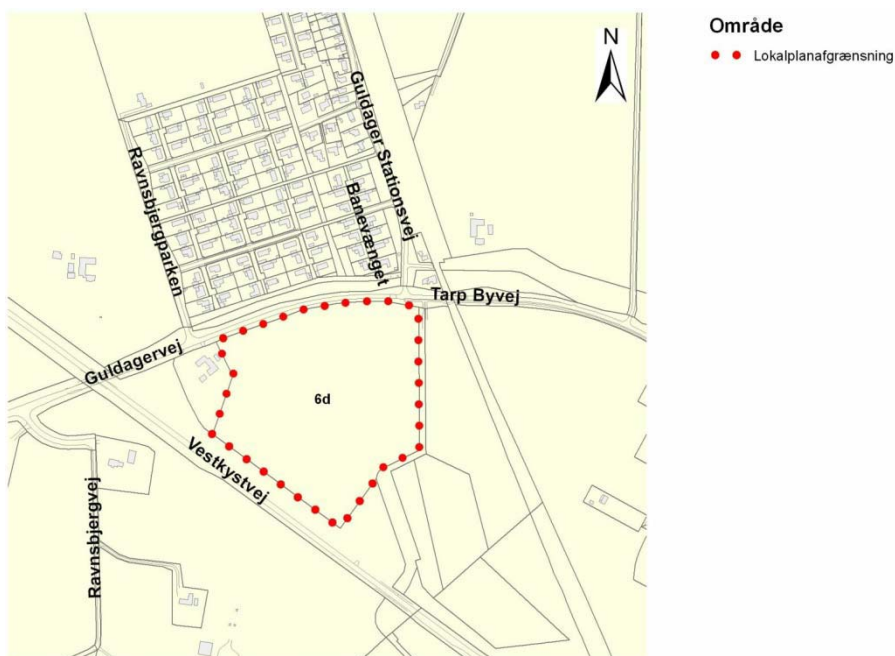
Redegørelse	3
Lokalplanområdet	3
Baggrund	3
Lokalplanrådets disposition	4
Forhold til Kommuneplanen.....	6
Bindinger	6
Forhold til gældende lokalplan	8
Miljøvurdering	8
Jordforurening	8
Tilladelser fra andre myndigheder	8
Bestemmelser	11
1 Lokalplanens formål	11
2 Områdets afgrænsning	11
3 Zonebestemmelser	11
4 Områdets anvendelse.....	11
5 Udstykning	12
6 Veje, stier og parkering	12
7 Ledningsanlæg m.v.	13
8 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
9 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	14
10 Opholds- og ubebyggede arealer.....	14
11 Grundejerforening.....	15
12 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	16
13 Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder .	16
14 Retsvirkninger	17
15 Vedtagelse.....	17
Bilag	
Lokalplankort.....	Indsat bagerst
Illustrationsplan	Indsat bagerst
Principsnit i vejarealerne	Indsat bagerst

Redegørelse

Lokalplan nr. 07-020-0001 Guldager St. By, Ravensbjerg Energipark



Lokalplanområdets placering



Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Ravensbjerg og omfatter et areal på ca. 8,4 ha. Det afgrænses mod øst af Krestestien, mod syd og vest af Vestkystvej og mod nord af Guldagervej. Mod vest grænser lokalplanområdet op til en landbrugsejendom med ældre landbrugsbygninger. Umiddelbart øst for Krestestien ligger jernbanen og nord for Guldagervej ligger parcelhusbebyggelsen i Guldager Stationsby.

Mod øst og syd er der umiddelbart uden for lokalplanområdet en større randbeplantning bestående af høje løvtræer, som afskærmer henholdsvis Krestestien og Vestkystvej.

Hovedparten af området er landbrugsjord, der dyrkes, og terrænet er fladt og med et jævnt fald fra Guldagervej og mod syd.

Baggrund

I 2005 blev der på baggrund af kommuneplanen udarbejdet Forslag til lokalplan nr. 487 for jordbrugspareller ved Ravensbjerg. Lokalplanen omfattede det samme område som denne lokalplan. Ved den offentlige høring i foråret 2006 nedlagde Direktoratet for Fødevareerhverv veto mod planens gennemførelse. Begrundelsen var, at de påtænkte jordbrugspareller lå under 1 km fra byzonegrænsen, og at Esbjerg var at betragte som landsdelcenter, hvorfor der iht. cirkulære nr. 35 af 3. juni 2005 ikke kunne udlægges jordbrugspareller inden for en afstand af 10 km fra byzonegrænsen.

Lokalplanforslaget blev trukket tilbage og opgivet i den form, at der skulle være jordbrugspareller. Ejeren af ejendommen har siden i samarbejde med Esbjerg Kommune og rådgivere arbejdet med et nyt projekt og en anden udvikling af området.

Redegørelse

Mod Guldagervej etableres et markant beplantningsbælte, hvori der indarbejdes en sammenhængende støjvold som "naturlige" jordformationer dels som støjafskærmning, men også for visuelt at afskærme ud til trafikken på Guldagervej. Mod Krebsstien etableres ligeledes et markant beplantningsbælte, der sammen med det brede beplantningsbælte syd for området mod Vestkystvej danner et grønt rum for den projekterede bebyggelse.

En varieret boligbebyggelse i form af tæt-lav bebyggelse som række-, kæde- eller gårdhavehuse og åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse tænkes opført på små og store grunde. Der skal udlægges minimum 51 boliger i 1-2 etager inden for lokalplanområdet. Der må desuden etableres et fælleshus inden for området.



Parti fra østligste boligvej med åben og tæt-lav bebyggelse.

Området inddeles i områderne A, B, C, D og E som vist på lokalplankortet bagerst i lokalplanen.

Område A udlægges til åben-lav bebyggelse i 1-2 etager samt beplantningsbælte og støjvold.

Område B udlægges til åben-lav og tæt-lav bebyggelse i 1-1½ etager.

Område C udlægges til tæt-lav bebyggelse i 1-1½ etager.

Område D udlægges til tæt-lav bebyggelse i 1-2 etager.

Område E udlægges til fælles grønt område, beplantningsbælter, sø, veje og grusstier, der forbinder området med Krebsstien øst for området.

Med denne variation af boligtyper skabes mulighed for at bygge i varierede størrelser, så området vil tiltrække folk i forskellige aldre. Det centralt placerede grønne fællesareal med grusstier, grupper af beplantning i åbne arealer og regnvandssøer giver mulighed for fælles samvær og er med til at understrege den "grønne" bebyggelse.

Det er hensigten, at regnvand skal nedsives eller opsamles i søen. De grønne arealer, gennemtrængelige belægninger på stier og regnvandssøen giver mulighed for dette.

Redegørelse

Hvis overfladevand ledes til Fovrfeldt Bæk eller ønskes genanvendt, skal der tages højde for evt. okkerudledning.

Generelt tænkes husene opført i blank, pudset eller vandskuret murværk af teglsten, skifer, beton eller træ i hvide, sorte, grå eller brune nuancer. Tagbeklædningen tænkes udført af pandeplader, tegl, tagpap eller skifer i sort eller mørkegrå nuancer. Der vil blive mulighed for indbygning af solceller/solpaneler i tagkonstruktionen.

Adskillelsen mellem de enkelte huse og ejendomme tænkes udført som grupper af buske med trægrupper, der sammen med beplantningen langs vejene og omgivelserne understreger den parkagtige bebyggelse.



Parti fra fællesrummet med gårdhavehuse i den sydlige del af området

Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2006-2018, og Forslag til Ændring 2008.38 til Kommuneplanen 2006-18 er derfor offentliggjort samtidig med denne lokalplan.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanændringen overføres lokalplanområdet til byzone.

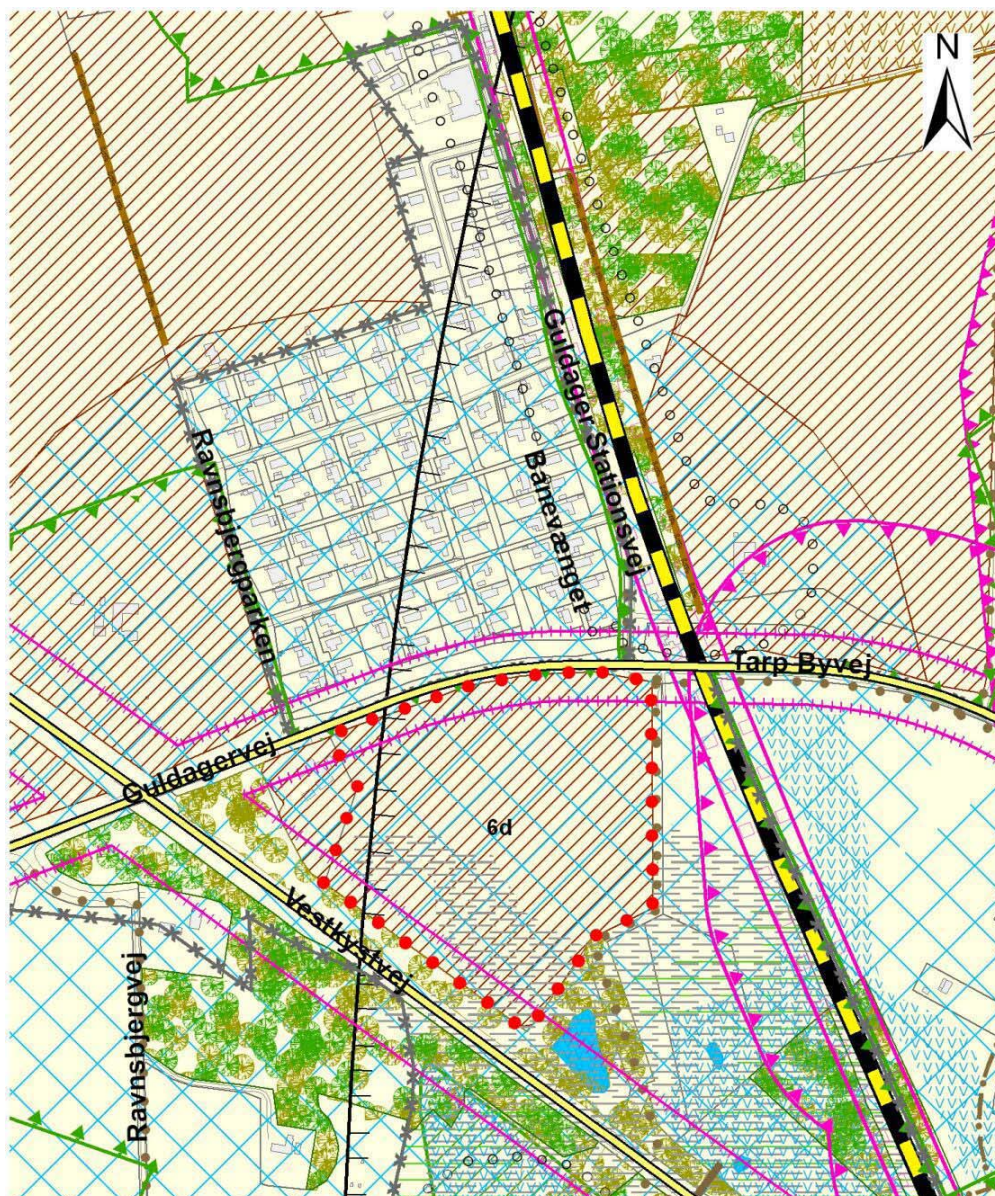
Anvendelse

I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Bindinger

Lokalplanen skal respektere følgende bindinger fra kommuneplanens rammer vist på kortudsnittet og dertil hørende beskrivelse.

Redegørelse



Bindinger

-  Værdifulde landbrugsområder
-  Værdifulde landskaber
-  Økologiske forbindelser
-  Grundvandsbeskyttelsesområde
-  § 3 beskyttet sø
-  Skov
-  Skovrejsning uønsket
-  Lavbundsarealer
-  § 3 beskyttelse
-  Fredskov
-  Hovedvandledding
-  Lufthavnshøjdegrænseplan
-  Virksomhedsstøjisolnie
-  Vejstøjisolnie
-  Skydebanestøjisolnie
-  Jernbanestøjisolnie
-  Jernbane
-  Hovedkloak
-  Fjernevarmeledning
-  Bevaringsværdigt miljø
-  Beskyttelseslinie
-  §3 beskyttet vandløb
-  Planlagt zonegrænse
-  Sten- og jorddiger
-  Trafikveje
-  Målsatte vandløb

Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje

- Naturbeskyttelse Lokalplanområdet ligger inden for 300 m skovbyggelinje. Miljøcenter Odense har meddelt, at skovbyggelinjen er ophævet.
- Lavbundsområde Den sydlige del af lokalplanområdet er udlagt som lavbundsområde. Dette areal udgør en mindre del af et større sammenhængende område, som strækker sig mod sydøst. Realiseringen af lokalplanen vil medføre, at området ikke vil kunne genskabes som lavbundsområde. Arealet anvendes på nuværende tidspunkt som landbrugsjord og har ikke karakter af lavbundsområde. Esbjerg Kommune har vurderet, at planens gennemførelse ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af lavbundsområdet som helhed.
- Støjisolnier Arealerne langs Vestkystvej og Guldagervej er omfattet af støjisolnier for vejstøj. Ifølge kommuneplanen må der ikke etableres støjfølsom anvendelse medmindre grænseværdierne kan respekteres. Dette gælder også friarealer og haver. Støjbindingerne er fulgt op ved, at der langs Guldagervej skal opføres en støjvold som sikrer, at støjgrænserne ikke overskrides. Da det ikke er muligt at opføre støjvolde mod Vestkystvejen, skal byggeri mod Vestkystvejen holdes inden for støjisolnjen.

Redegørelse

Lufthavnshøjdegrænseplan	Hovedparten af lokalplanområdet ligger inden for lufthavnshøjdegrænseplanet for Esbjerg Lufthavn. Ifølge kommuneplanen må der ikke tillades højere byggeri end tilladt i henhold til de internationale sikkerhedsregler I.A.C.O annex 14. I lokalplanområdet planlægges for bebyggelse med en maksimal højde på 7,5 m og for vindmøller med en maksimal højde på 12 meter. Hverken møller eller bebyggelse kommer i konflikt med ovennævnte regler.
Olieledning	I den østligste del af lokalplanområdet løber en olieledning. Ledningen ejes af Forsvarets Bygningstjeneste og er tinglyst på ejendommen. På lokalplankortet er indtegnet et deklarationsbælte, som angiver det område, hvor ledningen skal respekteres. Desuden er der pålagt en byggelinje 20 meter fra centrum af ledningen. Ledningen skal til enhver tid være frit tilgængelig for reparationer og lignende, hvilket medfører, at der ikke må placeres nogen form for bebyggelse, faste anlæg, nedgravede gyngestativer og lignende i zonen omkring ledningen. Desuden må der ikke anlægges nogen form for beplantning med dybtgående rødder, kun mindre læbælter med ikke dybtgående rødder samt græsarealer og mindre bede med blomster og lignende. Ledningen skal tinglyses på de enkelte ejendomme.
Kloakledning	Inden for samme tracé løber en kloakledning, som er tinglyst på ejendommen. Der må ikke uden tilladelse fra Esbjerg Kommune bygges, foretages større træplantninger eller iværksættes forhold, der kan hindre adgangen til anlægget. Ledningens placering fremgår af lokalplankortet. Ledningen skal tinglyses på de enkelte ejendomme.
Øvrige bindinger	Øvrige bindinger har ingen betydning for lokalplanområdet.
Forhold til gældende lokalplan	Der er ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.
Miljøvurdering	Lokalplanen er screenet og skal ikke miljøvurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.
Jordforurening	Ved den endelige vedtagelse vil lokalplanområdet eller dele heraf overgå til byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenede (områdeklassificering). Derfor skal der ved et regulativ tages stilling til om det område, der overgår fra landzone til byzone, skal undtages fra områdeklassificeringen.
Tilladelser fra andre myndigheder	Lokalplanen medfører, at der ikke skal meddeles tilladelse efter §35, stk. 1 i Planloven (zonetilladelse) til virkeliggørelse af lokalplanen. Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Esbjerg Museum om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller anlægsarbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden. Det fremgår af afsnit 13 hvilke tilladelser Esbjerg Byråd og andre myndigheder skal og kan give når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Redegørelse

Forslaget var i høring fra den 4. november til den 30. december 2009.

Bestemmelser

Lokalplan nr. 07-020-0001 Guldager St. By, Ravensbjerg Energipark.

I lokalplanen fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i afsnit 2.1.

1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at** skabe et boligområde med en åben, grøn, parkagtig karakter, med mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at** sikre at fodgængere, cyklister og bilister kan færdes trygt i området,
- at** sikre udlæg af fælles velbeliggende opholdsarealer,
- at** sikre, at bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri med et energiforbrug svarende til energiklasse 1 eller bedre,
- at** sikre mulighed for indretning af ressourcebesparende anlæg og miljømæssige tiltag i området, og
- at** fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

2 Områdets afgrænsning

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Lokalplankort, Bilag A, og omfatter matr.nr. 6^d Ravensbjerg By, Guldager eller dele heraf.
- 2.2 Området opdeles som vist på Lokalplankort, Bilag A, i delområderne A til E.
- 2.3 I forbindelse med planens anmeldelse til tinglysning bemyndiges borgmesteren af Byrådet til at fastlægge det i afsnit 2.1 anførte område matrikulært.

3 Zonebestemmelser

- 3.1 Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse overføres området til byzone.

4 Områdets anvendelse

- 4.1 Området udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse samt et fælles opholdsareal. Al boligbebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse med et energiforbrug svarende til energiklasse 1 eller bedre.
- 4.2 Der skal udlægges minimum 51 boliger inden for lokalplanområdet.
- 4.3 Delområde A udlægges til åben-lav bebyggelse med 1 bolig pr. ejendom, samt til beplantningsbælter og jordvold.
- 4.4 Delområde B udlægges til åben-lav bebyggelse med 1 bolig pr. ejendom og til tæt-lav bebyggelse i form af gårdhavehuse med mulighed for flere boliger pr. ejendom.
- 4.5 Delområde C udlægges til tæt-lav bebyggelse i form af gårdhavehuse med mulighed for flere boliger pr. ejendom.

Bestemmelser

- 4.6 Delområde D udlægges til tæt-lav bebyggelse i form af kæde-/rækkehuse med mulighed for flere boliger pr. ejendom. Der må etableres et fælleshus i området.
- 4.7 Delområde E udlægges til fælles område med veje, stier, beplantningsbælter, regnvandsbassiner og opholdsarealer.
- 4.8 Matr.nr. 6^d Ravnsbjerg By, Guldager er noteret som landbrug. Landbrugspligten hindrer ikke, at arealet må tages i brug til boligområde. Indtil da skal arealet drives jordbrugs-mæssigt efter Landbrugslovens regler.
- 4.9 Inden for området må der opføres transformerstationer ol. til området's forsyning på op til 10 m² bebygget areal og ikke højere end 2,5 m over terræn. Bebyggelsen skal indpasses i omgivelserne eller afskærmes med beplantning.

5 Udstykning

- 5.1 I delområde A må der ikke udstykkes grunde mindre end 1100 m².
- 5.2 I delområde B må der ved åben-lav bebyggelse ikke udstykkes grunde mindre end 500 m². Ved tæt-lav bebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 250 m².
- 5.3 I delområde C må der ikke udstykkes grunde mindre end 250 m².
- 5.4 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

6 Veje, stier og parkering

- 6.1 Området skal vej- og stibetjenes fra henholdsvis Guldagervej og Krebsestien i overensstemmelse med principperne vist på lokalplankortet.
- 6.2 Der udlægges areal til følgende private fællesveje:
Vej X-X i en bredde af 19 m.
Vej Y-Y i en bredde af 13 m.
- 6.3 Begge veje skal indrettes som stilleveje med hævede flader. På bilag C bagerst i lokalplanen er vist pricipsnit for vej X-X og vej Y-Y.
- 6.4 Kørebaner og fortove skal befæstes med asfalt eller grus og fortove med grå eller sort beton eller tegl. I græsrabatterne må etableres lommer af græsarmeringssten til parkering.
- 6.5 Der skal etableres stiforbindelse i og fra området til Krebsestien. Stien skal anlægges i grus eller stenmel.
- 6.6 Der skal etableres en stiforbindelse fra vej Y-Y gennem område D til opholdsarealet i område E. Stien skal anlægges i grus eller stenmel.
- 6.7 Ved åben-lav bebyggelse skal der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse må parkering etableres som fælles parkeringsarealer for områderne hver især.
- 6.8 Belysning af veje må kun ske med parklamper med en højde på maksimalt 4,5 m. På stier må opsættes pullertlamper.

7 Ledningsanlæg m.v.

- 7.1 Ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklARATION, herunder bestemmelser om vedligeholdelse.
- 7.2 En olieledning er placeret i området. Der er omkring olieledningen tinglyst et 10 meter bredt deklARATIONSbælte, 5 meter på hver side. Inden for deklARATIONSbæltet må der ikke etableres nogen form for bebyggelse eller anden anlæg af blivende karakter og ikke plantes træer eller buske.
- 7.3 Der må ikke bygges, foretages større træplantninger eller iværksættes forhold, der kan hindre adgangen til kloakledningen uden tilladelse fra Esbjerg Kommune.

8 Bebyggelsens omfang og placering

Generelle bestemmelser

- 8.1 Bebyggelsens højde må maksimalt være 7,5 m målt fra et niveauplan, der fastsættes af bygningsmyndigheden.
- 8.2 Skorstene, udluftningskanaler, solfangere, pultlys o. lign. er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- 8.3 Garager, carporte o. lign. mindre bygninger til udhusformål må opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når Bygningsreglementet-08 kap. 2.7.6 er opfyldt.
- 8.4 Det skal ved placering og udformning af bebyggelse tilstræbes, at bygningshøjder og afstande til anden bebyggelse og beplantning ikke unødigt begrænser mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.
- 8.5 Byggeriet skal tilpasses terrænet, som vist på de to principskitser til venstre.



Terrænbearbejdning ved fritliggende huse



Hver enhed skal terrasseres individuelt

Delområde A

Åben-lav bebyggelse på store grunde.

- 8.6 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.
- 8.7 Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 4 m fra skel mod vej, som vist på lokalplankort Bilag A, og 2,5 m fra skel mod nabo og højden må maksimalt være 1,4 x afstanden til skel.
- 8.8 Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager.
- 8.9 Bebyggelse skal placeres, så støjkrav er opfyldt i skel.

Delområde B

Åben-lav bebyggelse på små grunde.

- 8.10 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 35.
- 8.11 Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel mod sti og nabo, dog må der foretages sammenbygning af bebyggelser to og to i skel.
- 8.12 Bebyggelsen må opføres op til 1½ etage.

Tæt-lav bebyggelse

- 8.13 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.

Bestemmelser

8.14 Bebyggelsen må placeres i vej- og naboskel.

8.15 Bebyggelsen må opføres i op til 1½ etage.

Delområde C

Tæt-lav i form af gårdhavehuse.

8.16 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.

8.17 Bebyggelsen må placeres i vej- og naboskel.

8.18 Bebyggelsen må opføres i op til 1½ etage.

Delområde D

Tæt-lav i form af rækkehuse.

8.19 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for området som helhed. Bebyggelsen skal fordeles jævnt over hele området.

8.20 Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5 m fra områdegrense mod område E, som vist på Lokalplankort Bilag A.

8.21 Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager.

9 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

9.1 Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag, evt. forskudt, buet tag, ensidig taghældning eller fladt tag (dog minimum fald 1:40). Tagbeklædning skal udføres af pandeplader, tegl, tagpap, og skifer i sort eller mørkgrå nuance og må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer. Herudover tillades anvendt tagvegetation ("grønne tage"). Solceller/solpaneler må indbygges i tagkonstruktionen.

9.2 Ved tæt-lav bebyggelse skal tage og facader være ens i materiale og farve for enkelt storparcel.

9.3 Facader skal fremstå som blank, pudset eller vandskuret murværk af teglsten, skifer eller beton eller i træ og i kombinationer heraf. Til mindre facadepartier, der maksimalt udgør en tredjedel af facaden, må anvendes andre materialer. Solceller/solpaneler må indbygges i facaden.

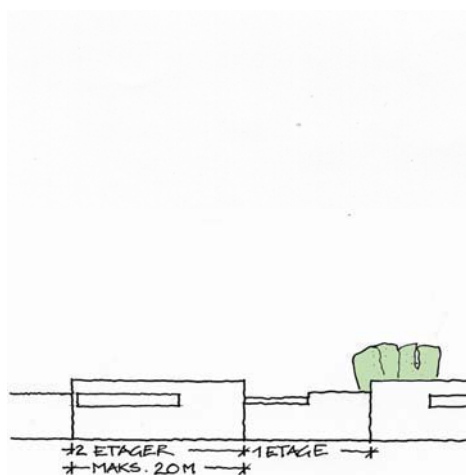
9.4 Facader skal fremstå i hvide, sorte, grå eller brune nuancer eller i kombinationer heraf.

9.5 På hver ejendom må opsættes én antenne i en højde der ikke overstiger tagryggen, og antennen må ikke være synlig fra vej og sti.

9.6 Bebyggelsen i område D skal fremstå i variation af 1 og 2 etagers bygninger, så der fremkommer et sammensat bygningsudtryk. Der må ikke udføres 2 etagers bygninger med en længde på mere end 20 m mod park og vej, før der er et brud i husrækken eller en sammenbygning med 1 etages mellembygning evt. med tagterrasse.

10 Opholds- og ubebyggede arealer

10.1 Inden for delområde E skal der mellem delområderne B, C og D etableres et fælles grønt opholds- og legeareal med mulighed for anlæg af ressourcebesparende og miljømæssige tiltag, der kan tilpasses områdets grønne karakter. Der må eksempelvis etableres et eller flere regnvandsbassiner til forsinkelse af regnvand, hvor vandet kan genindvindes til have-



Bestemmelser

- vanding, toiletskyl m.m. I området må etableres jordvarmeanlæg til områdets boliger.
- 10.2 Inden for delområde E må der etableres to minivindmøller med en placering som vist på lokalplankortet, bilag A. Minivindmøllerne må højst have en samlet højde på 12 m.
- 10.3 De fælles opholds- og legearealer skal udføres som græsarealer med grupper af buske og løvfældende træer. Der etableres stier i grus eller stenmel rundt i området med forbindelse fra de to boligveje og med tilslutning til Krebsstien. Der skal udarbejdes en samlet landskabs- og driftsplan for hele området.
- 10.4 Langs de to veje skal etableres grupper af buske med enkeltstående træer i rabatarealerne.
- 10.5 Der skal udlægges et beplantningsbælte med en bredde på 15 m langs Krebsstien.
- 10.6 I område A skal der på arealet mellem skel mod Guldagervej og støjisolinen anlægges en støjvold og etableres en beplantning i en bredde mellem 10 og 30 meter i en varieret fordeling, dels som støjafskærmning og dels som visuel afskærmning mod trafikken.

Støjvolden skal have en højde, så støjgrænsen ikke overskrides ved grundgrænsen. Støjvolden skal udføres i et ubrudt forløb i overensstemmelse med retningslinjerne i *Smukke Byområder* fra 2009.

Beplantningsbælterne skal bestå af en variation af danske arter af buske og træer.

- 10.7 I område A skal arealerne mellem vejskel og byggelinje langs vej Y-Y udlægges som sammenhængende græsarealer med spredte grupper af buske med enkeltstående træer. Der må ikke hegnes mod vej.
- 10.8 I område A og B skal hegn i naboskel etableres som levende hegn.
- 10.9 I område C må hegn i naboskel etableres som levende hegn, hæk eller i samme materiale som beboelsesbygning.
- 10.10 I område D skal hegn i naboskel etableres i samme materiale som beboelsesbygning. Hegn omkring bebyggelse skal etableres som buske eller fast hegn, der skal udføres i samme materiale og farve som facader på beboelsesbygningen. Der må ikke hegnes i vejskel.
- 10.11 Udendørs oplagring må kun ske bag afskærmning og må ikke fremstå synligt mod omgivelserne.
- 10.12 Der må ikke opbevares uindregistrerede campingvogne, lystbåde og lignende i lokalplanområdet.
- 10.13 Grundejere må ikke ændre i beplantningsbælterne mod Guldagervej og Krebsstien.
- 10.14 Grundene må maksimalt forsynes med 10 % fast belægning

11 Grundejerforening

- 11.1 Med det sigte at forestå drift og vedligeholdelse af områdets veje, stier, fællesarealer og beplantning jf. afsnit 6 og 10 skal

Bestemmelser

der oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for lokalplanområdet. Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Esbjerg Kommune.

- 11.2 Grundejere inden for lokalplanområdet er forpligtet til at oprette en grundejerforening, når mindst 25 % af boligerne er solgt.
- 11.3 Grundejerforeningen skal udarbejde en anlægs-, drifts- og plejeplan for private fællesarealer, beplantninger, veje og stier. Indtil grundejerforeningen er etableret, skal grundejerne i fællesskab udarbejde anlægs, drifts- og plejeplaner.
- 11.4 Grundejerforeningen har ansvar for vedligeholdelse af private fællesarealer og beplantninger og for al vedligeholdelse, renholdelse og vinterrenholdelse af veje og stier. Indtil grundejerforeningen er etableret, er det de tilgrænsende grundejere, der skal vedligeholde, renholde og vinterrenholde veje og stier i henhold til Privatvejlovens bestemmelser.
- 11.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på grønne områder, beplantninger, veje og stier.

12 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand- og elektricitet før den tages i brug og må være tilsluttet fjernvarme.
- 12.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal de veje, stier og parkering, der er nævnt i afsnit 6, være etableret i godkendt omfang.
- 12.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de opholdsarealer, støjskærmende foranstaltninger og afskærmende beplantningsbælter, der er nævnt i afsnit 10, være etableret i godkendt omfang eller i takt med byggeriet gennem anfordringsgaranti til Esbjerg Kommune.

13 Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

- 13.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Esbjerg Byråd, fagudvalg eller administrationen i henhold til bemyndigelse.
- 13.2 Naturbeskyttelse: Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinie. Opførelse af bebyggelse inden for linjen kræver dispensation eller ophævelse af linjen fra Miljøcenter Odense.
- 13.3 Jordforurening: Inden for lokalplanområdet kan der være ejendomme, der er eller bliver kortlagt iht. lov om forurennet jord. For disse ejendomme skal Esbjerg Kommune give tilladelse, inden ejendommene tages i brug til miljøfølsom anvendelse. Før jord flyttes fra et kortlagt areal skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.
- 13.4 Landbrugsloven: Arealer der er pålagt landbrugspligt kan først udnyttes til lokalplanens formål når der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen for Region Syddanmark til ophævelse af landbrugspligten jf. landbrugslovens § 4 stk. 1.

14 Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil.

Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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

Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

15 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 07-020-0001, udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget endeligt af Esbjerg Byråd den 17. maj 2010.

Johnny Søtrup
borgmester

Hans Kjær
direktør for Teknik & Miljø



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområder
- — — — Kloakledning
- ▲ Vej- og stiadgang
- — — — Byggelinie
- Deklarationsbælte for ledning
- Beplantningsbælte
- ⊗ Placering af minivindmøller
- - - - - Vejstøjsolinier

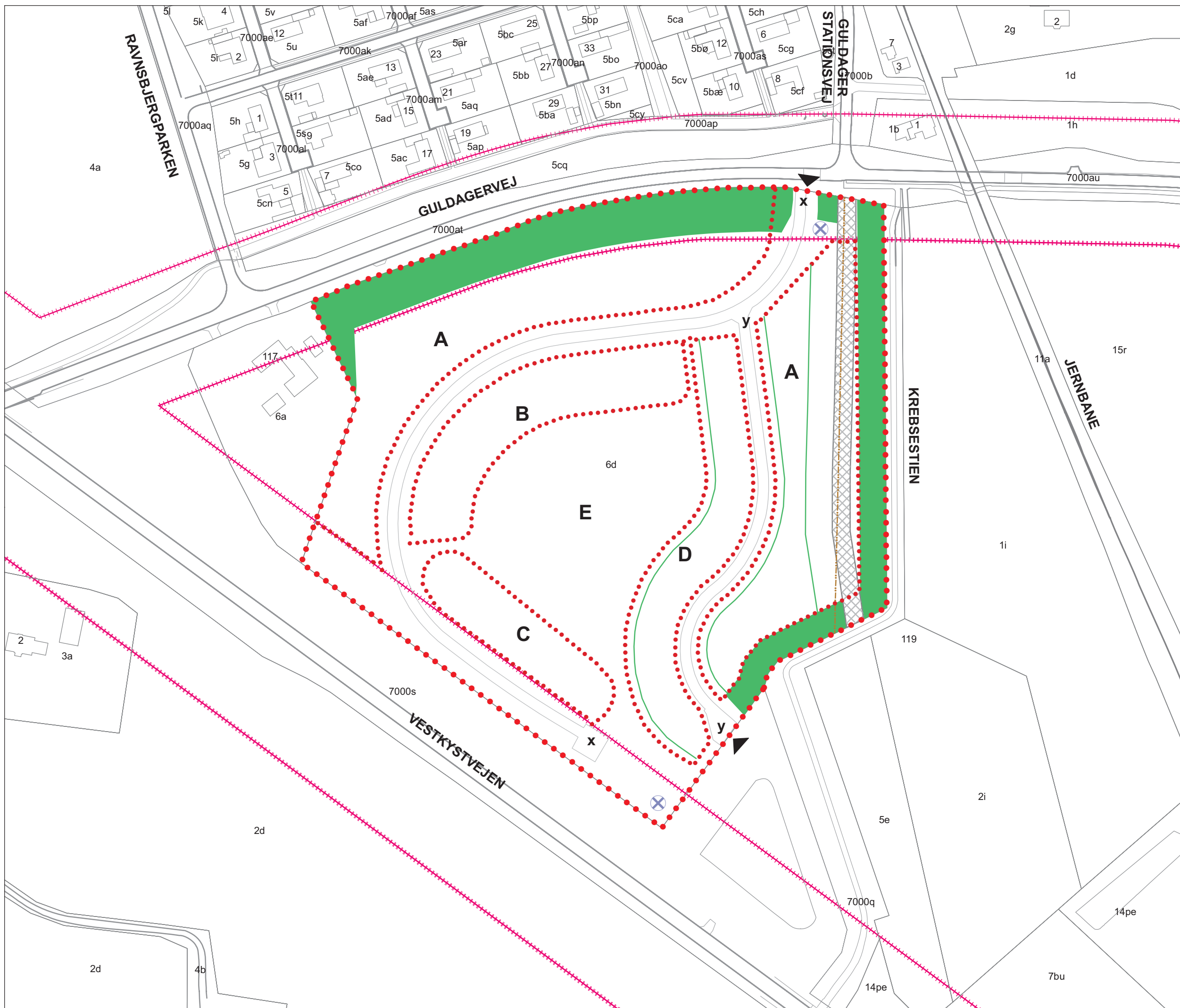
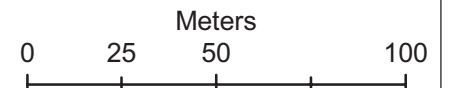
Bilag A

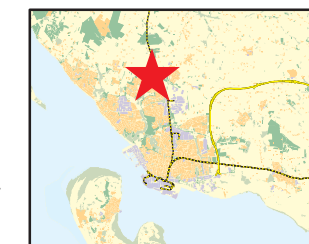
Lokalplan 07-020-0001

Lokalplankort

Dato: August 2009
rev. 14. april 2010

Mål 1:2000

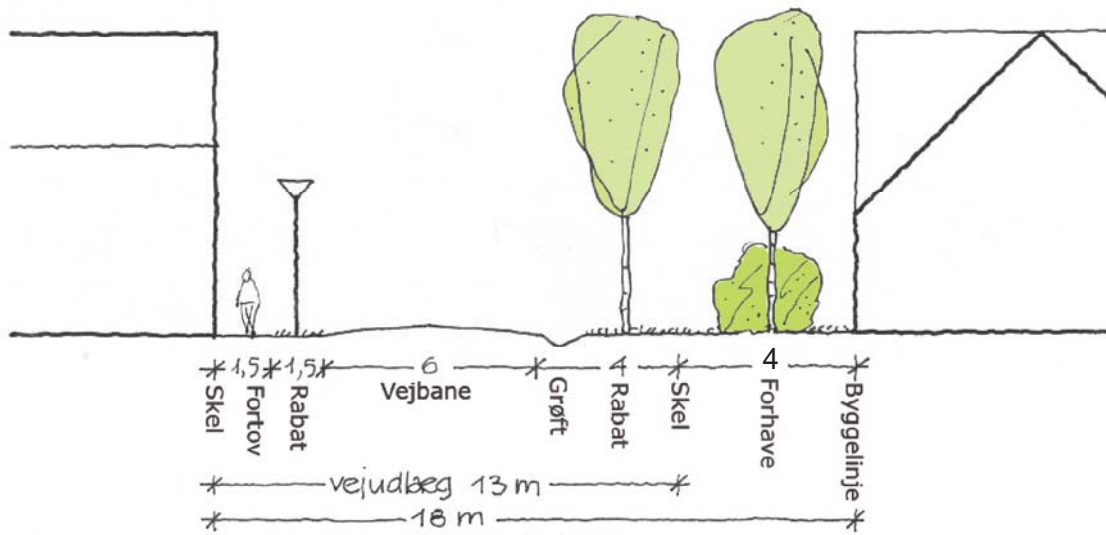




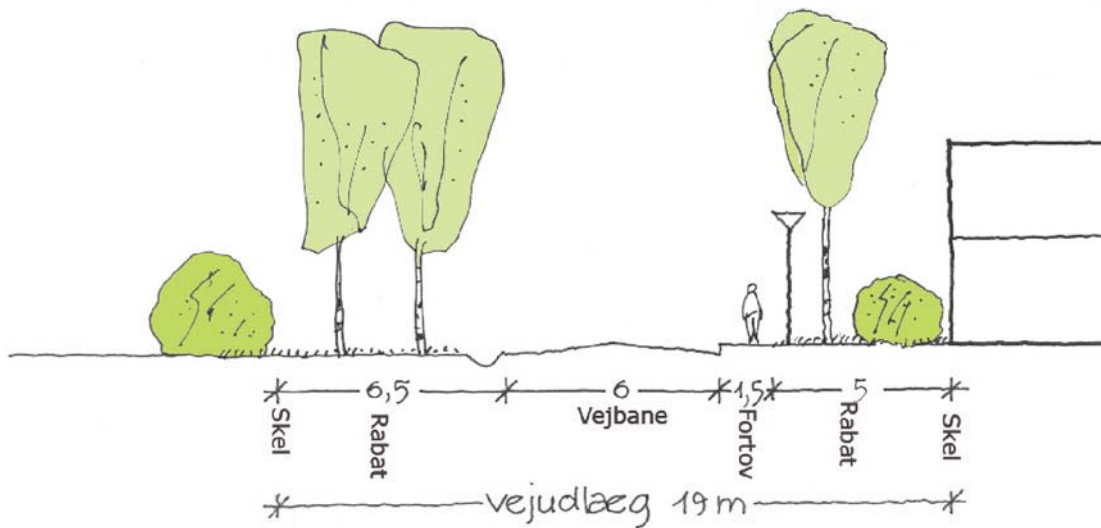
- Lokalplangrænse
- Støjlinie
- Rørledning



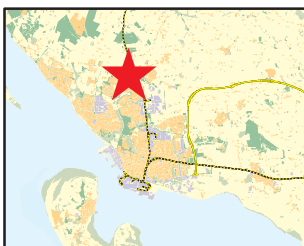
- sammenhængende vold i bløde "naturlige" formationer med beplantning
- hævet flade
- cykelsti - Krebsstien
- ledning
- parkkarakter med naturøer
- vendeplads med grøn karakter
- naturkarakter



PRINCIPSNIT VEJ Y-Y



PRINCIPSNIT VEJ X-X



Bilag C

Lokalplan 07-020-0001

Principsnit

Dato: 09.09.2009

rev. 14. april 2010



Esbjerg
Kommune

