

Lokalplan 07-020-0002

Guldager St. By

# Tillæg 1 til Lp 07-020-0001

## Guldager St By, Ravensbjerg Energipark



Esbjerg  
Kommune

Marts 2017

Byrådet udarbejder lokalplan for at fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse med henblik på anmeldelse i PlansystemDK.

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

<b>Redegørelse .....</b>	<b>3</b>
1. Lokalplanområdet .....	3
2. Formål og baggrund .....	3
3. Lokalplanområdets disposition .....	4
4. Trafikale forhold .....	5
5. Forhold til Kommuneplanen .....	5
6. Forhold til gældende lokalplan .....	5
7. Forhold til gældende servitutter .....	5
8. Miljøvurdering .....	5

<b>Forslaget til lokalplanen har været i offentlig høring fra den 21 december 2016 til den 15 februar 2017 .....</b>	<b>5</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

<b>Bestemmelser .....</b>	<b>7</b>
§ 1 Lokalplanens formål .....	7
§ 2 Områdets afgrænsning .....	7
§ 4 Områdets anvendelse .....	7
§ 5 Udstykning .....	8
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering .....	8
§ 9 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden .....	8
§ 10 Opholds- og ubebyggede arealer .....	8
§ 12 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	9
§ 14 Aflysninger i PlansystemDK .....	9
Retsvirkninger .....	9
Vedtagelse .....	10

### **Bilag (indsat bag i hæftet)**

Matrikelkort .....	Bilag A
Lokalplankort .....	Bilag B
Illustrationsplan .....	Bilag C
Screeningsskema .....	Bilag D

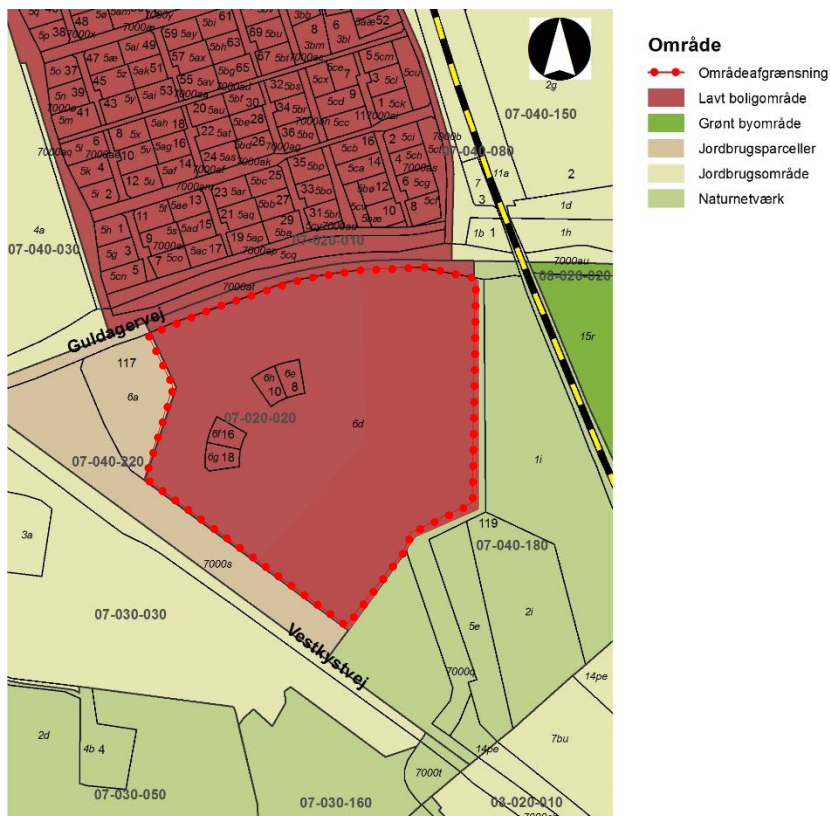


## Redegørelse

Lokalplan 07-020-0002

Guldager St. By

Tillæg 1 til Lp 07-020-0001 Guldager St By,  
Ravnsbjerg Energipark



### 1. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, som er udlagt med Lokalplan nr. 07-020-0001, omfatter ca. 8,4 ha og ligger i den sydlige del af Guldager Stationsby mellem Guldagervej, jernbanen og Vestkystvej.

Området er omkranset af grønne hegn og bevoksning. Syd for området ligger et regnvandsbassin i form af en mindre sø. Området er endnu ikke fuldt udbygget.

### 2. Formål og baggrund

Lokalplanens formål er at udlægge arealet til boliger i form af tæt/lave eller åben/lav bebyggelse.

Den gældende lokalplan nr. 07-020-0001 udlægger delområde D til tæt/lav bebyggelse så som kæde-/rækkehuse. Det har imidlertid vist sig svært at udvikle området på dette grundlag. Derfor ønsker bygherre, at lokalplanen muliggør etablering af åben/lav bebyggelse på små grunde. Dette vil være i modstrid med den gældende lokalplan og kræver derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan.



*Boligvej som betjener lokalplanens område.*

### 3. Lokalplanområdets disposition

Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til den gældende lokalplan 07-020-0001. Det er således kun bestemmelserne i dette tillæg til lokalplanen, som ændres. De øvrige bestemmelser i lokalplan 07-020-0001 vil fortsat være gældende for hele området.

Tillægget muliggør, at

- delområde D kan udvikles medåben/lav boligbebyggelse på små grunde eller tæt/lav bebyggelse,
- krav til etablering af lavenergibebyggelse ændres, så nye boliger inden for lokalplanområdet kan opføres i henhold til det gældende bygningsreglement,
- kravene til belagt areal reduceres fra højst 10 % til højst 50 %,
- kravet om afstand til vej i lokalplanens delområde A reduceres fra 4 m til 2,5 m,
- kravet til etagehøjden i delområde D for tæt/lav bebyggelse reduceres fra max. 2 etager til max. 1 etage med udnyttet tagetage



*Lokalplanområdet set fra sydvest.*

## Redegørelse

---

- 4. Trafikale forhold** Der ændres ikke på områdets trafikale betjening.
- 5. Forhold til Kommuneplanen** Retningslinie BO.8 i Kommuneplan 2014-26 angiver at "nye former for udstykning skal sikre boligområder med forskellige boligtyper som f.eks. tæt-lav, større parcelhuse samt dobbelthuse. [...]".
- Dette sikres ved at Lokalplanens område både indeholder tæt/lav og åben/lav bebyggelse. Desuden er der flere områder med tæt-lav bebyggelse i nærområdet, hvoraf det nærmeste er ca. 400 m. fra Lokalplanområdet. Derfor vurderer Kommunen at der vil være forskellige boligtyper i boligområdet som helhed, når det ses i sammenhæng med de nærliggende naboerområder.
- Anvendelse I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål.
- 6. Forhold til gældende lokalplan** Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplan: Lokalplan 07-020-0001 for Ravnsbjerg Energipark, vedtaget 17. maj 2010.
- Nærværende lokalplantillæg ændrer på visse forhold i lokalplanen. Lokalplanen *aflyses ikke*, men suppleres af bestemmelserne i dette tillæg.
- 7. Forhold til gældende servitutter** Der er ingen private tilstandsservitutter, som aflyses med lokalplanens endelige vedtagelse.
- 8. Miljøvurdering** Tillægget til lokalplanen er screenet, og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering 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 kun omfatter mindre ændringer af en gældende plan, som ikke indvirker væsentligt på miljøet eller berører et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- Screeningsskema fremgår af Bilag D bag i hæftet.

**Forslaget til lokalplanen har været i offentlig høring fra den 21 december 2016 til den 15 februar 2017.**



## Bestemmelser

### Lokalplan 07-020-0002

#### Guldager St. By

#### Tillæg 1 til Lp 07-020-0001 Guldager St By, Ravnsbjerg Energipark

Følgende bestemmelser i Lokalplan 07-020-0001 ændres med tillæg nr. 07-020-0002. Nye bestemmelser eller tilføjelser til bestemmelser **er markeret med fed skrift**, ændret tekst eller sletning af bestemmelser ~~er markeret med gennemstregning.~~

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at **muliggøre åben/lav og tæt/lav bebyggelse i delområdet D,**
- at **udtage krav om lavenergibyggeri i Lokalplan 07-02-001,**
- at **justere mindre forhold i Lokalplan 07-02-0001.**
- ~~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~~

### § 2 Områdets afgrænsning

- 2.1 **Lokalplantillægget afgrænses som vist på Bilag A og omfatter matr.nr. 6d, 6e, 6f, 6g, 6h, 6i, 6k 6l, og Ravnsbjerg By, Guldager eller dele heraf samt alle parceller, der udstykkes inden for lokalplanens område.**

### § 4 Områdets anvendelse

- 4.1 ~~Området udlægges til åben-lav på små grunde og tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse samt et fælles opholdsareal. **At 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.~~
- 4.6 **Delområdet D udlægges til åben-lav bebyggelse på små grunde med én bolig pr. ejendom eller tæt-lav bebyggelse i form af kæde-/rækkehuse med mulighed for flere boliger pr. ejendom.**  
Der må etableres et fælleshus i området.

# Bestemmelser

---

## § 5 Udstykning

- 5.2 I delområde B **og D** må der ved åben-lav bebyggelse på små grunde ikke udstykkes grunde mindre end 500 m<sup>2</sup>. Ved tæt-lav bebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 250 m<sup>2</sup>.

## § 8 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde A

- 8.7 Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end ~~4 m~~ **2,5 m** fra skel mod vej. ~~og 2,5 m fra skel mod nabo og højden må maksimalt være 1,4 x afstanden til skel.~~

### Delområde D

Tæt-lav i form af rækkehuse: **Åben-lav bebyggelse på små grunde.**

- 8.19 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige ~~60~~ **35 %**. ~~for området som helhed. Bebyggelsen skal fordeles jævnt over hele området.~~
- 8.21 Bebyggelsen må **max.** opføres op til **1 etage med udnyttet tagetage.**

### Tæt-lav bebyggelse

**8.19A Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for hver enkelt matrikel.**

- 8.20 Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5 m fra områdegrænse mod delområde E som vist på Lokalplankort Bilag B,

**8.21A Bebyggelse må max. opføres op til 2 1 etage med udnyttet tagetage.**

## § 9 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

- ~~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.~~

- 9.7 **Altaner må ikke placeres mod nabo.**

## § 10 Opholds- og ubebyggede arealer

- 10.8 I område A og B **og D** skal hegn i naboskel **og mod vej** etableres som levende hegn. **Mod vej må højden max. være 1m.**

~~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.~~

- 10.14 Grundene må maksimalt forsynes med ~~40~~ **50 %** fast belægning.

## Bestemmelser

---

- 10.14 **Overfladevand fra den del af lokalplanområdet, der medfører en befæstelse på mere end 35%, skal ned-sives eller forsinkes på egen grund eller ved fælles løsning inden for lokalplanens område.**
- 10.15 **Terrænet på den enkelte grund må ikke reguleres mere end 0.50 m i forhold til eksisterende terræn eller i forhold til et terræn der er reguleret i forbindelse med byggemodningen. Terrænet må ikke reguleres nærmere skel end 0,50 m.**

### **§ 12 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse**

- 12.5 **Før ny bebyggelse tages i brug skal der være foretaget afskærmning, såfremt det er påkrævet for at overholde de nødvendige grænseværdier for støjbelastning i boligområder.**

### **§ 14 Aflysninger i PlansystemDK**

- 14.1 **Ved denne lokalplans endelige vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK aflyses Lokalplan nr. 07-020-0001 *ikke*. Denne lokalplan ændrer og supplerer bestemmelserne i Lokalplan nr. 07-020-000.**

### **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 er nødvendigt for planens virkeliggørelse.

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

Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

Esbjerg Kommune har påtaleret, for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

# Bestemmelser

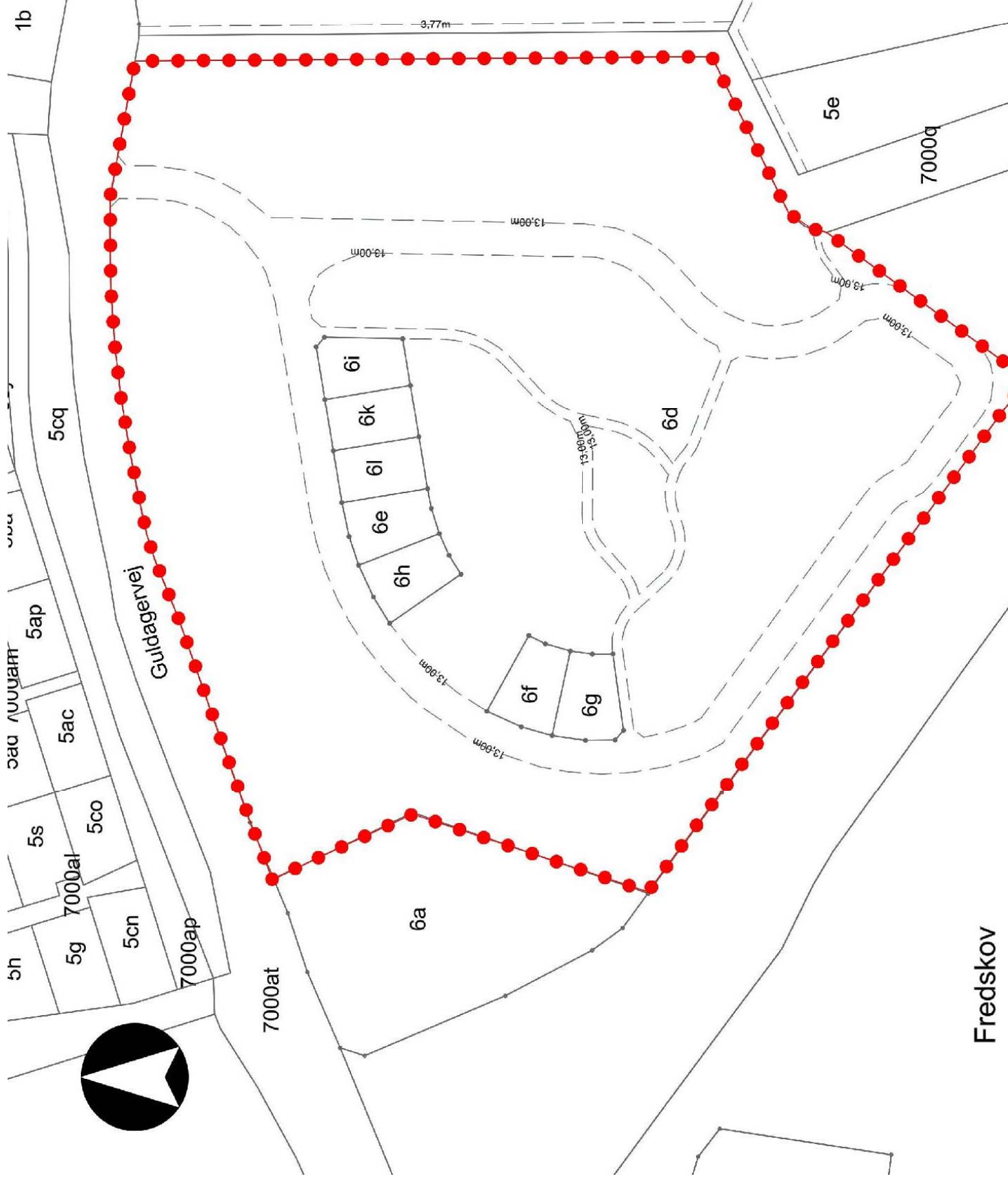
---

## **Vedtagelse**

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 07-020-0002 er udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd den 21 marts.

Johnny Søtrup  
Borgmester

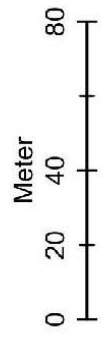
Hans Kjær  
Direktør for Teknik & Miljø



1h



●●●●● Lokalplangrænse



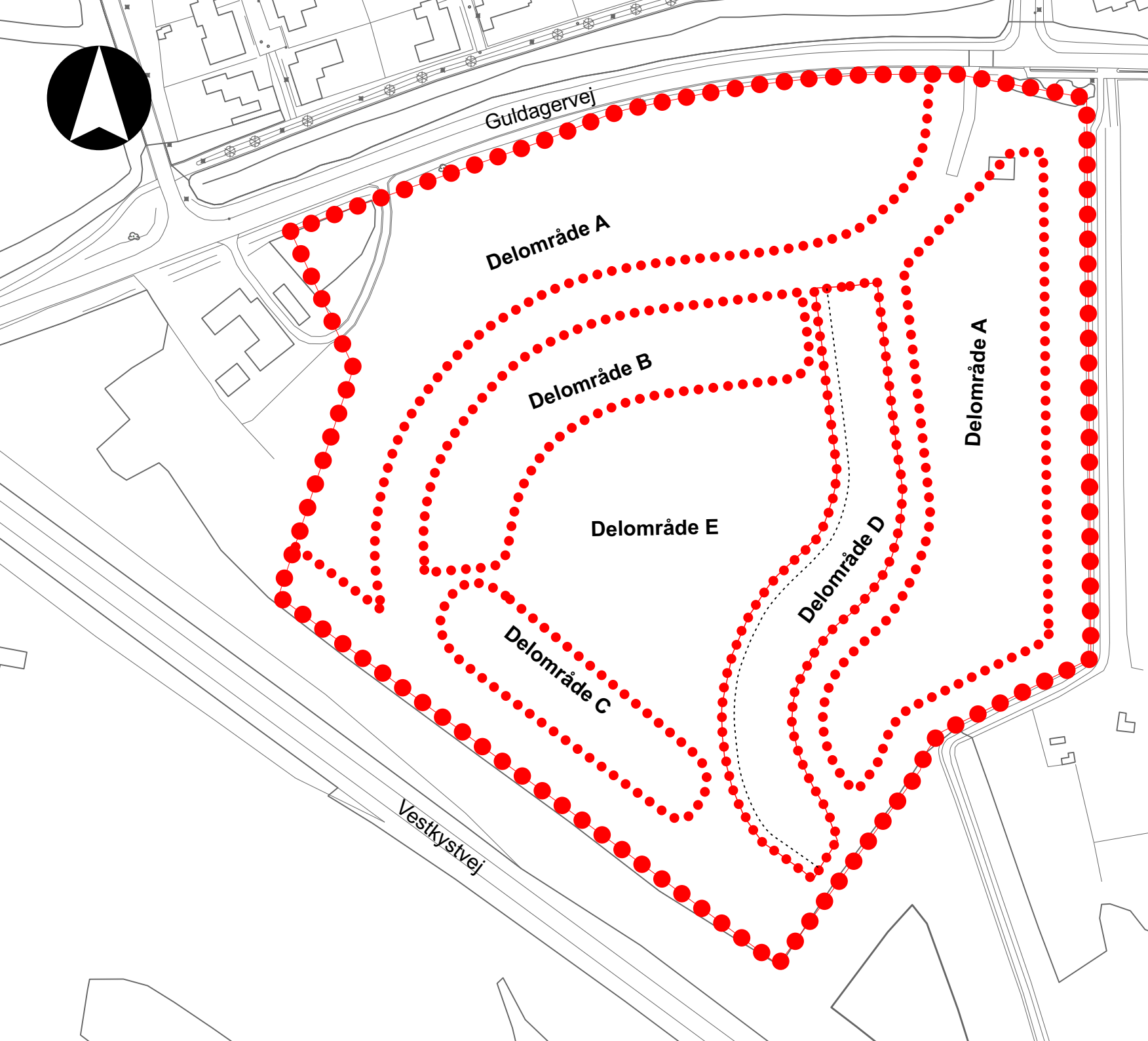
Bilag A  
Lokalplan 07-020-0002  
**Matrikelkort**  
Dato: 02.09.2016  
Mål 1:2000



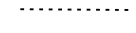


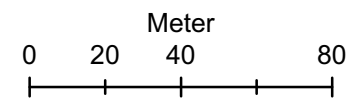
1b

Fredskov





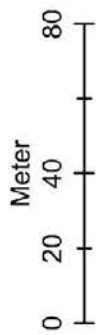
-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
-  Byggelinje



Bilag B  
Lokalplan 07-020-0002  
**Lokalplankort**  
Dato: 02.12.2016  
Mål 1: 2000







Bilag C

Lokalplan 07-020-0002

**Illustrationsplan**

Dato: 02.09.2016

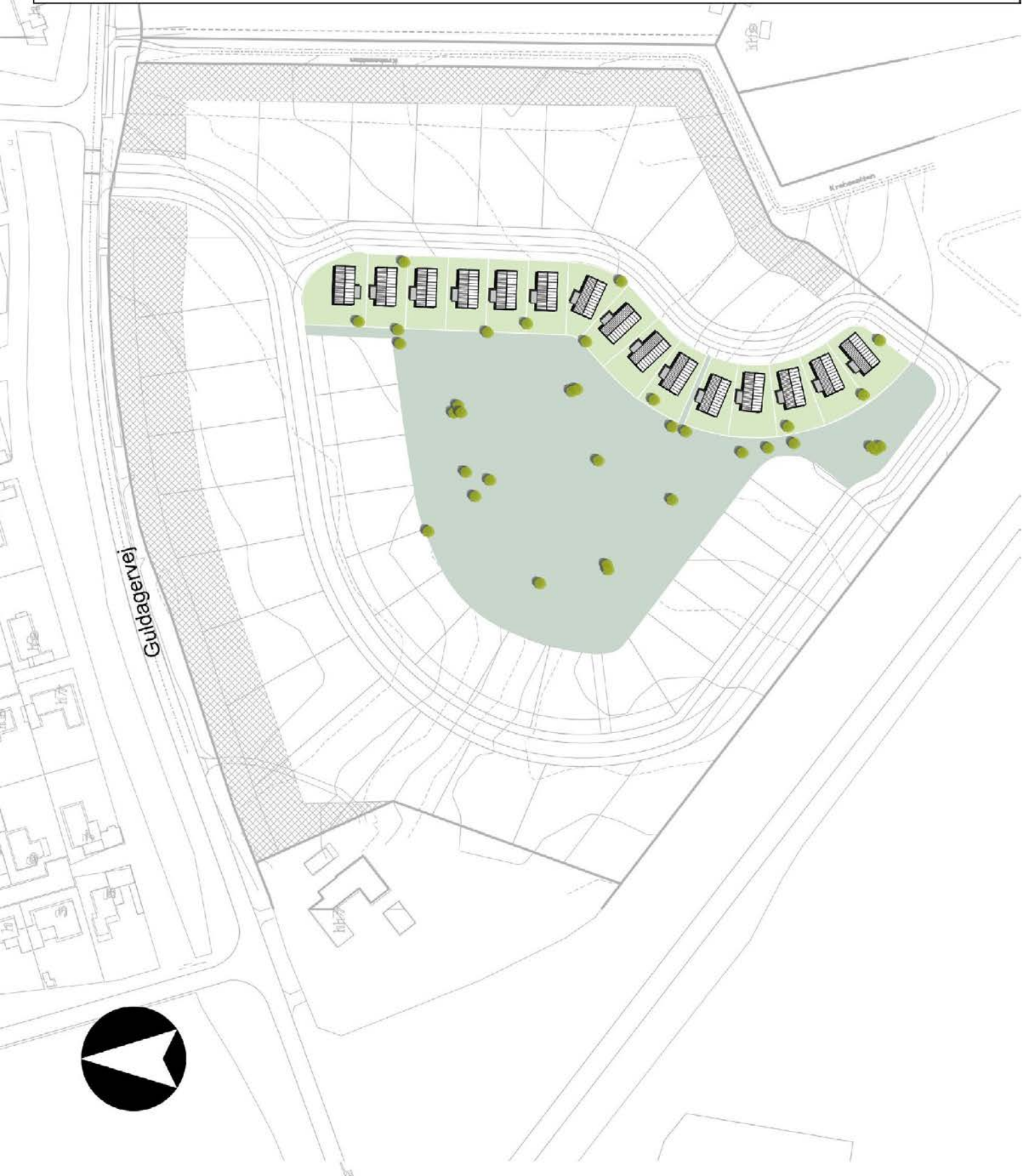
Mål 1: 2000



Esbjerg  
Kommune



Guldagervej



Kan planen medføre ændringer i eller påvirkninger af:	Ansvarlige	Initialer	1. vurdering				Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.	Hvis der er behov for afbødende foranstaltninger så beskriv hvilke	Håndtering	2. vurdering				
			væsentlige	mindre betydende	ubetydelige	ikke relevant				væsentlige	mindre betydende	ubetydelige	ikke relevant	
<b>Biologisk mangfoldighed, flora, fauna</b>														
Grønne byområder, dvs. grønne rekreative områder, kolonihaver, kirkegårde	K&B	ASJOR				x								
	Naturstyrelsen													
Den biologiske mangfoldighed, herunder beskyttede arter	N&V	HENKI				x								
	Naturstyrelsen													
Skovarealet	K&B	ASJOR				x								
	V&P						x							
	Naturstyrelsen													
Fredskov	K&B	ASJOR				x								
	Naturstyrelsen													
Natura 2000-områder	N&V	HENKI				x								
	Naturstyrelsen													
Naturbeskyttelsesområder	N&V	HENKI				x								
	Naturstyrelsen													
Økologisk forbindelse	N&V	HENKI				x								
	Naturstyrelsen													
Potentielle naturområder	N&V	HENKI				x								
	Naturstyrelsen													
Potentielle økologiske forbindelser	N&V	HENKI				x								
	Naturstyrelsen													
<b>Befolkningen</b>														
Risiko for kriminalitet	K&B	JAP				x								
Trafikal tilgængelighed for alle	V&P						x							
	Trafik- og Byggestyrelsen													
Adgang til uddannelse og arbejde	K&B	mosto					x							
<b>Menneskers sundhed</b>														
Støjbelastning	I	JOHH				x								
	Trafik- og Byggestyrelsen													
Badevandskvaliteten	N&V	HENKI						x						
Luftforurening i byerne	I								x					
	Trafik- og Byggestyrelsen													
<b>Sunde boliger</b>	B													
Trafiksikkerhed og trafikafvikling	V&P								x					
	Trafik- og Byggestyrelsen													
Rekreation og friluftsliv	V&P	mesj	x				Den meget tætte bebyggelse medfører dårligere forhold i de private haver. Der vil blive betydelige skyggegener fra naboerne i den viste bebyggelse	De nye bebyggelser vender ud til et åbent areal mod vest, og syd/vest. der er ca. 18 m. til nærmeste bebyggelse mod øst. Det vurderes at være tilstrækkeligt.	De nye bebyggelser vender ud til et åbent areal mod vest, og syd/vest. der er ca. 18 m. til nærmeste bebyggelse mod øst. Det vurderes at være tilstrækkeligt.		x			
Stråleniveau	B													
Skygge og lys	B													
Støvgener	I													
Andre gener eller sundhedsmæssige påvirkninger	Alle													
<b>Grundvand, overfladevand, jordbund</b>														
Grundvandskvalitet, herunder pesticidforurening	N&V	HENKI							x					
	Naturstyrelsen													
	Region Syddanmark													
Forurening af vandløb og søer med næringssalte og	N&V	HENKI							x					



Byerne, så de bliver mere attraktive at bo i	K&B	mosto	x			Ændringen er i strid med retningslinie BO.8 i Kommuneplan 2014-26. Retningslinien angiver at "nye former for udstykning skal sikre boligområder med forskellige boligtyper som f.eks. tæt-lav, større parcelhuse samt dobbelthuse. [...]". Med tillægget til lokalplanen fjernes kravet om diversitet i boligområdet.	At lokalplantillægget redegør for de særlige forhold, der gør sig gældende i dette område og som kan begrunde, at kommuneplanens bestemmelser tilsidesættes.	I redegørelsen fremgår det at, da de nærmeste tæt-lave bebyggelser er beliggende i en afstand af ca 400 m. fra lokalplanområdet, vil der være forskellige boligtyper i boligområdet som helhed.	x		
	Erhvervsstyrelsen										
Landsdistrikternes udviklingsvilkår	K&B	mosto			x						
	Erhvervsstyrelsen										
Genanvendelse	I				x						
Råstofområderne	K&B	ASJOR			x						
	Region Syddanmark										
Landbrug	K&B	ASJOR			x						
	N&V	HENKI			x						
Reserveret til byformål	K&B				x						
<b>Landskab</b>											
Landskaber	K&B	ASJOR		x		Området er beliggende inden for store sammenhængende landskaber, hvor landskaber og sammenhænge ikke må sløres. Ændringen fra tæt lav til åbent lav gør dog ingen forskel for landskaberne.	Ændringen fra tæt/lav til åbent lav gør dog ingen forskel for landskaberne.	Ikke påkrævet			x
Kystnærhedszonen	K&B	ASJOR			x						
Strandbeskyttelseslinje	K&B	ASJOR			x						
	Kystdirektoratet										
Sø- og åbeskyttelseslinje	K&B	ASJOR			x						
Skovbyggelinjer	K&B	ASJOR			x						
Skovrejsningsområde	K&B	ASJOR			x						
<b>Kulturarv, kirker og deres omgivelser. Arkitektonisk og arkæologisk arv</b>											
Kulturmiljøer	K&B	mosto			x						
Høj arkitektonisk kvalitet i nybyggeri	K&B	JAP		x							
Arkitektonisk arv	K&B	JAP			x						
	Slots- og Kulturstyrelsen										
Arkæologisk arv	K&B	JAP			x						
	Kulturstyrelsen										
	Sydvestjyske Museer										
	Naturstyrelsen										
Kirke	K&B				x						
	Ribe Stift										
Sten- og jorddiger	K&B	ASJOR			x						
Fredede fortidsminder	K&B	ASJOR			x						
Fredede områder	K&B	ASJOR			x						
	N&V	HENKI			x						
	V&P				x						
<b>Teknisk anlæg</b>											
Forsvarets arealer	K&B				x						
Forsvarets olieledning	K&B				x						
Fyrlinie	K&B				x						
Højspændingskorridor	K&B				x						

Lufthavnshøjdegrænseplan	K&B	BOR			x	Området er dækket af lufthøjdegrænseplanen og der må derfor ikke tillades højere byggeri end tilladt i henhold til de internationale sikkerhedsregler. Der er tale om åben lav bebyggelse og ændringen vurderes derfor ikke at give problemer.	Ændringen vurderes ikke at give problemer i forhold til lufthøjde grænseplan.	Ikke påkrævet				x
<b>Miljøvurdering</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Bemærkninger</b>				<b>Ja</b>	<b>Nej</b>		
				x								

K&B: Kommune- og Byplan

N&V: Natur- og Vanmiljø

V&P: Vej- og Park

B: Byggeri

I: Industrimiljø

Naturstyrelsen

Region Syddanmark

Kystdirektoratet

Sydvestjyske Museer

[nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk)

[regional.udvikling@rsyd.dk](mailto:regional.udvikling@rsyd.dk)

[kdi@kyst.dk](mailto:kdi@kyst.dk)

[museum@sydvestjyskemuseer.dk](mailto:museum@sydvestjyskemuseer.dk)

Trafik- og Byggestyrelsen

Slots- og Kulturstyrelsen

Ribe Stift

[info@tbst.dk](mailto:info@tbst.dk)

[post@slks.dk](mailto:post@slks.dk)

[kmrib@km.dk](mailto:kmrib@km.dk)