



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 21-040-0008

Boliger ved Idræts Alle i Bramming



Vedtaget

28. april 2025



Lokalplan nr. 21-040-0008

Boliger ved Idræts Allé i Bramming

Offentlig høring af forslaget

17. december 2024 - 11. februar 2025

Vedtagelse af planen

28. april 2025

VEDTAGET



Nærmere oplysninger:

Esbjerg Kommune
By- & Arealudvikling, Plan
Torvegade 74
6700 Esbjerg
byogarealudvikling@esbjerg.dk

Billedrettigheder:
Fotos tilhører Esbjerg Kommune
Luft- og skråfotos tilhører
Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur



INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
REDEGØRELSE	5
Baggrund og formål	5
Beliggenhed og eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	6
Andre planer og love	10
RETSVIRKNINGER	16
BESTEMMELSER	18
§1 Lokalplanens formål	18
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	18
§3 Områdets anvendelse	18
§4 Udstykning	19
§5 Veje, stier og parkering	19
§6 Ledningsanlæg m.v.	20
§7 Bebyggelsens omfang og placering	20
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	21
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	23
§10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	24
§11 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	25
§12 Vedtagelse	25
BILAG	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationstegning	Bilag C



HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Esbjerg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

OFFENTLIG HØRING

Inden Esbjerg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget sendes i offentlig høring. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget, må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- *Redegørelsen* beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne* og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.



REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er helhedsplanen for Idræts Allé i Bramming, som Esbjerg Byråd vedtog i september 2023.

Helhedsplanen omfatter bl.a. et større boligprojekt på "Planteskolegrunden", et nyt område til fritidsklub og skaterbane syd for den eksisterende institution Regnbuen, samt en omdisponering af parkeringspladsen og forarealerne til Bramming Fritidscenter.

Skaterbane og fritidsklub vil med denne placering skabe synergi og sammenhæng med fritidscentret mod syd. Helhedsplanen beskriver en mulig haludvidelse til Bramming fritidscenter på pladsen nord for fritidscentret. Dette understøtter planens rammer for en ny infrastruktur ved fritidscenteret, hvor trafikken ønskes fredeliggjort.

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af blandet boligbebyggelse bestående af en kombination af etageboliger og tæt-lav bebyggelse på området på og nord for "Planteskolegrunden". Med den centrale placering tæt på både skoler, daginstitutioner, sundhedstilbud og ældrecenter, er der grundlag for et attraktivt nyt boligområde med en stor diversitet i beboersammensætningen.

Samtidig har lokalplanen til hensigt at bevare områdets grønne karakter omkring "Planteskolegrunden" og forbinde områdets mange funktioner og tilbud i sikre stiforbindelser på tværs af lokalplanområdet.

Intentionen med lokalplanen er en samlet helhedsorienteret planlægning for området i og omkring "Planteskolegrunden" i Bramming således, at området bliver et attraktivt samlingssted for borgerne i Bramming.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Bramming og udgør et samlet areal på ca. 7 ha.

Området omfatter udover en tidligere planteskoles dyrkningsarealer også Bramming Fritidscenter og sundhedshus samt i den nordlige ende, en midlertidig bebyggelse som bl.a. anvendes til fritidsklub.

Planområdet grænser mod syd op til "Sankt Ansgar Kirke" og kirkegård og et parcelhusområde.

Mod sydøst ligger "Bakkevejens Skole Fortuna" og mod øst, et større idrætsanlæg med boldbaner, tennisanlæg, skøjtesøer mv. Planområdet adskilles fra skolen og idrætsanlægget af Bakkevej.

Nord for lokalplanområdet ligger desuden daginstitutionen "Regnbuen" og "Nordre Skole Fortuna", mens plejecentret "Solgården" definerer områdets vestlige grænse.

Arealet fremstår overvejende med blandet bevoksning primært bestående af yngre løvfældende træer efter planteskolen, som bibringer området en meget grøn og frodig karakter og stort set afskærmer lokalplanområdet fra de omkringliggende bebyggelser.

Terrænet i området er relativt jævnt, faldende fra kote 12,5 i syd til kote 11 i nord.

Inden for området er det således primært fritidscenteret, opført i røde teglsten og grå facadebeklædning, der sammen med sundhedshuset i samme facadematerialer definerer den eksisterende bebyggelse. Samlet strækker de sig langs en stor del af Idræts Allé og dermed ankomstvejen til lokalplanområdet.

Derudover findes der i den nordlige del af lokalplanområdet en samling lette barakbygninger med lysegrå beklædning, der bl.a. huser byens fritidsklub og faciliteter til hjemmeplejen.

Hensigten er at disse aktiviteter på sigt skal flyttes til nye lokationer, og arealet indgå som en del af det nye boligområde.



Billede 1 – Lokalplanområdets afgrænsning

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til henholdsvis boligformål og offentlige formål. Planområdet opdeles i fem delområder; A1 og A2, B, C og D, samt D.

Delområderne afgrænses som vist på kortbilag B, hvor delområde A omfatter det tidligere planteskoleareal og fastlægger anvendelsen til boligformål. Delområdet opdeles yderligere i en nord-sydgående akse i to underområder, delområde A1 og A2, med det formål at variere boligtyperne. Således fastlægges anvendelsen i A1 til boligformål i form af etageboliger, mens A2 fastlægges til tæt-lav beboelse.

Boligområdet udstykkes i fire storparceller som vist på kortbilag B. Udstykning og udbud af disse vil foregå i etaper, hvor A1 sættes til salg som etape 1 og først når disse er solgt og bebygget, vil etape 2 bestående af de to storparceller i delområde A2 blive udstykket.

Indtil der opstår et aktuelt behov, vil delområde 2 henligge som ubebyggede arealer og vil kunne få tilladelse til midlertidige funktioner som boldbaner, opholdsarealer og lign.

På sydsiden af Idræts Allé findes et eksisterende sundhedshus og fysioterapi. For at sikre disse funktioner i nærområdet fastlægges for disse et delområde B til offentlige formål i form af sundheds- og omsorgsinstitutioner.

Delområde C afgrænser det eksisterende idrætscenter med svømmehal og parkeringsarealer mod nord. I den nordligste ende af parkeringsområdet ønskes etableret et skateranlæg, ligesom der planlægges for, at der kan opføres en ny bygning til fritidsklub. Området udlægges til offentlige formål i form af fritidskulturelle tilbud, herunder sports- og fritidsanlæg.

Længst mod nord udlægges delområde D til grønt område til regnvandshåndtering i form af et nedsivningsområde.

Bebyggelse



Lokalplanen giver mulighed for opførelsen af nye, attraktive boliger på den tidligere planteskolegrund, delområde A. Området skal favne Esbjerg Kommunes vision om at sikre et bredt og varieret udbud af boliger, som tilgodeser alle faser i livet. Derfor gives der mulighed for opførelse af både tæt-lav bebyggelse og etageejendomme, som muliggør boliger til forskellige beboergrupper i forskellige livssituationer.

I delområde A1 kan der opføres etageboliger op til 4 etager, hvorfor der her tillades en bebyggelsesprocent på maksimalt 100 %. For at sikre de gode udearealer og den grønne karakter, må den enkelte ejendom maksimalt befæstes med 35 %.

I delområde A2 må der alene opføres tæt-lav bebyggelse i op til 2 plan. Dermed nedtrappes bygningsvolumenet ud mod området med offentlige funktioner og parkeringsarealet, så bebyggelsen ikke virker dominerende eller medfører skyggegener. Ligeledes vil de lave boliger blive mindre påvirket af potentiel støj fra børnehaven og skaterbanen, idet beregninger viser, at støjniveauet intensiveres i højden. Dermed vil tæt-lave boliger ikke blive støjbelastet i samme grad som etageboliger.

Lokalplanen stiller krav til, hvilke materialer der må anvendes i området. Målet er en bæredygtig og attraktiv bydel, hvorfor der er fokus på holdbare kvalitetsmaterialer, harmonisk indpasset i de grønne omgivelser. Facader må derfor kun opføres i træ og tegl, som netop har et organisk og varieret overfladeudtryk. Ved at anvende farver i brunlige, grå og sorte nuancer, vil bebyggelsen falde diskret ind i områdets grønne omgivelser, som dermed fortsat kan være definerende for arealet.

Der opstilles ikke væsentlige krav til den overordnede arkitektoniske udformning, men bebyggelsen skal være ensartet inden for den enkelte storparcel for at sikre overordnet ro og harmoni i området.

Udover det nye boligområde, sikrer lokalplanen mulighed for, at der i delområde C kan opføres en ny fritidsklub i ét plan med udnyttelig tagetage, ligesom der reserveres areal til en potentiel fremtidig udvidelse af idrætscenteret. Arealreservationen inddrager en del af det eksisterende parkeringsareal samt vejadgangen fra Bakkevej. Ved udvidelse af idrætscenteret skal det sikres, at der etableres tilstrækkeligt nye parkeringspladser tilsvarende den planlagte udvidelse og det nedlagte antal pladser.

Ubebyggede arealer

Lokalplanplanområdet er karakteriseret ved at være meget grønt med adskillige levende hegn og store træer som tilfører området en helt særlig kvalitet, som et grønt hjerte midt i byen. Disse karaktertræk ønskes videreført, så det nye boligområde opleves placeret midt i naturen og eksisterende beplantning bør derfor i videst mulige omfang søges bevaret.

Derfor udlægges der en byggelinje i en afstand af 8 m på hver side af vejudlægget for den nye stamvej til boligområdet. Inden for denne må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg til parkering. Byggelinjen skal sikre, at bebyggelsen placeres med god afstand til vej og sti, så der langs disse kan etableres allétræer, spredte træer og buskads. Derved fastholdes området som en grøn kile, der forbinder de eksisterende grønne områder fra Nordre Skole i nord til kirkegården i syd.

For at understøtte oplevelsen af, at bebyggelsen er placeret direkte i naturen, er udgangspunktet i lokalplanen, at de nye boliger opføres på storparceller uden private haver, men omgivet af grønne fællesarealer. Ved udstykning til ejerboliger, lægges der op til at boligerne udstykkes som sokkelgrunde, så de grønne omgivelser bevares og kan understøtte den nuværende karakter i området og fællesskabet beboerne imellem. Der gives dog mulighed for, at tæt-lave boliger kan udstykkes med et mindre grundareal på op til 200 m², så der er mulighed for en mindre privat have, hvis dette ønskes.

Derfor skal også fælles opholdsarealer og legepladser etableres med tanke for naturen. Legepladser skal etableres som naturlegepladser i trækonstruktioner, som så vidt muligt falder i ét med omgivelser og legeredskaber, bænke, pavilloner og lign. skal fremstå i olieret eller ubehandlet træ. Befæstede arealer og stier anlægges i stenmel og lavninger eller små bassiner til lokal afledning af regnvand udformes som naturelementer i de grønne omgivelser.



Der må i hele delområde A ikke etableres hegn i skel, da ønsket er, at området fremstår som en sammenhængende helhed i et grønt landskab forbundet af stier. Hegn skal derfor holdes til de helt nære omgivelser omkring private terrasser ved boligerne.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via den eksisterende vej Idræts Allé. Sundhedsfunktionerne i delområde B og idrætscentret beholder den eksisterende vejadgang fra Idræts Allé, som ligeledes fortsat betjener det eksisterende parkeringsareal nord for idrætscentret. For at imødekomme parkeringsbehovet ved større stævner og arrangementer, udbygges parkeringsområdet med en mindre parkeringsplads vest for Idræts Allé samt parkering langs vejen.

For at højne sikkerheden for områdets bløde trafikanter, opdeles parkeringsarealet nord for idrætscenteret, så parkeringsarealet i umiddelbar tilknytning til centeret bibeholder vejadgang fra Bakkevej, mens den nordligste parkeringsplads tilgås via Idræts Allé, og primært tænkes benyttet som ekstra kapacitet ved behov. Ved at lukke forbindelsen mellem de to arealer, undgås gennemkørende trafik ind gennem området, hvor mange børn og unge vil færdes til fods, på cykel eller løbehjul og rulleskøjter.

Der er i forbindelse med planlægningen foretaget en trafiksikkerhedsrevision af forslaget. Revisionen peger i den forbindelse på, at der ved realisering af området omkring idrætscenteret udarbejdes en ny revision for projektet, som ser ud over lokalplangrænsen og behandler hele området omkring Idræts Allé, Bakkevej og Gabelsvej som en helhed. Særligt omkring krydset ved Nordre Skole opleves der svære trafikale forhold om morgenen, som potentielt vil forværres, når gennemkørsel via Idræts Allé lukkes og bilister fra Bakkevejens Skole derefter vil ledes nordpå ad Bakkevej/Gabelsvej. Der bør derfor sikres en bedre afvikling af trafikken i spidsbelastningsperioderne for skolerne, inden gennemkørsel ved Idræts Allé lukkes.

Boligerne i hele delområde A vejbetjenes ved en ny vejtilslutning til Idræts Allé som vist på kortbilag B. Vejen udlægges i 20 m bredde og anlægges med kørebanebredde på 6 m. Inde i området etableres en vendeplads/rundkørsel, så renovationskøretøjer og lignende kan vende i området uden at skulle bakke.

Inden for vejudlægget langs stamvejen anlægges desuden et regnvandstrug, som udleder til nedsivningsområdet i delområde D nord for boligerne, samt en gangsti for at øge sikkerheden for bløde trafikanter og gøre det nemt for beboerne i området at færdes til fods. Ligeledes etableres der stier på tværs af boligområdet, som forbinder de forskellige funktioner så som skole, plejehjem og idrætscenter og kobler hele planområdet sammen med det eksisterende stinet i Bramming.

Fra stamvejen må der etableres én adgang til den enkelte storparcel. Overkørslerne til storparcellerne etableres i princippet som vist på kortbilag B med en bredde på maks. 6 m.

Der skal til den enkelte ejendom etableres parkering i tilstrækkeligt omfang til at dække det til enhver tid reelle parkeringsbehov. Der skal dog min. etableres 1 parkeringsplads pr. etagebolig, 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig, samt min. 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² bebyggelse til offentlige formål, sport og fritid og sundhedserhverv som vilkår for ibrugtagning.

Miljømæssige forhold

Støj

Lokalplanområdet omfatter et delområde udlagt til offentlige formål i form af sports- og idrætsfaciliteter, samt fritidsklub og skaterbane. Disse er funktioner som må forventes at medføre støjende aktivitet udendørs, som potentielt kan påvirke det planlagte boligområde.

I tillæg hertil grænser planområdet op til en eksisterende børnehave, med sydvendt legeplads grænsende op til de kommende boliger i delområde A2 og fritidsklubben.



Børnehaver er ikke direkte omfattet af miljøbeskyttelseslovens støjgrænser for erhverv. I medfør af praksis indplaceres daginstitutioner dog i miljøklasse 3 jf. Miljøstyrelsens "Vejledning om virksomhedsstøj".

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan, har Esbjerg Kommune fået udarbejdet en beregningsrapport af den forventede støjdbredelse fra børnehaven, fritidsklubben og skaterbanen.

Rapporten synliggør en væsentlig støjbelastning fra skaterbanen, som dog vil kunne begrænses betydeligt ved strategisk placering og udformning af den nye fritidsklub. Lokalplanen fastlægger derfor et byggefelt, som fritidsklubben skal placeres inden for. Ved en etablering af en afskærmende bebyggelse, enten i form af en egentlig bygning, eller som en støjskærm med en højde på min. 180 cm, viser rapporten at støjgrænserne for lave boliger kan overholdes inden for området udlagt til boligformål.

Lokalplanen stiller derfor krav om et støjværn i hjørnet mellem daginstitution og fritidsklub, som skal etableres som vilkår for ibrugtagning af boligerne i delområde A2, medmindre det kan eftervises at støjniveauet ikke overstiger grænseværdierne for boliger.

Støjværnet skal fremstå med stedsegrøn beplantning mod offentlig vej, plads og stier, så det visuelt ikke skæmmer området.

Trafikstøj

Det planlagte boligområde er ikke placeret i tilknytning til det eksisterende vejnet, og støjpåvirkning vil således alene ske fra den interne stamvej, som vist på kortbilag B.

Stamvejen betjener alene det nye boligområde og hastigheden vil være lav. Da vejen ender blindt inde i området og der dermed ikke vil være gennemkørende trafik, forventes vejen ikke at blive væsentligt belastet og støjpåvirkningen til omgivelserne vil være begrænset. Trafikstøj i området forventes således ikke at overstige de tilladte grænseværdier for boliger.

Støv- og støjgener i anlægsfasen

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og støjgener i omgivelserne. Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

Esbjerg Kommunes "Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune" skal overholdes.

Støv og lugt

Produktionserhverv

Ifølge Planlovens §15a og §15b skal der tages hensyn til eksisterende produktionsvirksomheder ved planlægning for miljøfølsom anvendelse, herunder områder med boliger.

Der er imidlertid ingen eksisterende produktionsvirksomheder i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, som dog i den sydlige ende grænser op til en mindre planteskole. Planteskolen vurderes ikke at påvirke det kommende boligområde i væsentlig grad.

Afledning af regnvand

I kommuneplan 2022-34 er størstedelen af planområdet udpeget som et område med håndterbar oversvømmelsesrisiko, mens et mindre område i det nordøstlige hjørne er omfattet af alvorlig oversvømmelsesrisiko.

Esbjerg Kommune har derfor udarbejdet en vandhåndteringsplan, som redegør for håndteringen af grundvand, overfladevand og nedsivning.



I forbindelse med udarbejdelsen af vandhåndteringsplanen er der foretaget prøveboringer som fastlægger grundvandsspejlets beliggenhed og undergrundens beskaffenhed.

Undersøgelserne viser, at store dele af delområde B og C ikke er egnet til nedsivning, hvorfor dette område planlægges separatkloakeret i overensstemmelse med Esbjerg Kommunes Spildevandsplan 2022-2027 og vil indgå i DIN Forsynings samlede kloakering af det centrale Bramming. DIN Forsyning håndterer således nedbørsmængder op til en 5-årshændelse, $T=5$. Områdets regnvand og miljøbelastningen herfra indgår i dimensioneringsgrundlag for eksisterende udledningstilladelse til regnvand fra bassin beliggende på matr.nr. 2akm Bramming Hgd., Bramming, ca. 1 km nord for området.

Ved større regnhændelser op til $T=100$ er det i vandhåndteringsplanen vurderet acceptabelt, at parkeringsarealerne foran idrætscentret i periode vil oversvømmes. Parkeringsarealerne og forpladsen til idrætscentret skal derfor udføres, så overfladevand ved $T=100$ tilbageholdes inden for området og nedsives lokalt over tid.

Jordbunden på den tidligere planteskolegrund, som i lokalplanen udlægges til boligformål, er derimod mere sandholdig og tillader bedre overfladevandet at nedsive. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen, som ændrer dette område fra planlagt separatkloakeret til planlagt spildevandskloakeret. Det medfører, at den almindeligt forekommende regnmængde, svarende til en 5-årshændelse, i disse områder skal nedsives på egen grund. Derudover etableres der langs stamvejen en regnvandsgrøft, som håndterer overfladevandet fra vej og stier, og som ved styrtregn over $T=5$ kan fungere som overløb fra storparcellerne. Via grøften ledes det opstuvende regnvand mod nord, hvor det nedsives i et område til lokal afledning af regnvand (LAR) i delområde D.

Dette udføres som en naturlig lavning med lave brinker, maks. hældning 1:5 af hensyn til sikkerheden omkring den nærliggende skole. Området skal dimensioneres til at kunne tilbageholde og nedsive i alt ca. 1100 m³.

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan/Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2022-34. I Kommuneplan 2022-34 er den del af lokalplanområdet, der planlægges anvendt til boligformål - delområde A - omfattet af kommuneplanramme nr. 21-040-060 henholdsvis ramme nr. 21-040-090, udlagt til offentlige formål.

På den baggrund er ændring nr. 2023.31 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone, og forbliver at være byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Anvendelse

Lokalplanen opdeler området i fem delområder; A1 og A2, B, C, samt delområde D.

Med kommuneplanændring nr. 2023.39 overføres en del af ramme nr. 21-040-060 og 21-040-090 til to nye rammeområder, ramme nr. 21-040-460 og 21-040-500. De nye rammeområder ændrer anvendelsen til blandedt boligområde (21-040-460) som muliggør bebyggelse op til 4 etager, henholdsvis lavt boligområde (21-050-500) med bebyggelse op til 2 etager, samt mulighed for etablering af regnvandsbassin.



Lokalplanens delområde A1 og A2 afspejler de nye rammeområder, så der i delområde A1 kan opføres etageboliger op til 4 etager, mens der i A2 kun kan opføres tæt-lav bebyggelse med op til 2 plan. Den nordlige del af rammeområde 21-040-500 omfattes af delområde D, og fastlægges til regnvandshåndtering og grønt område.

Delområde B fastlægges til offentlige formål i form af liberale sundhedserhverv i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde 21-040-040, som fastlægger anvendelsen til offentligt område i form af sundhedserhverv.

Delområde C fastlægges i lokalplanen til offentlige formål i form af sports- og idrætsfaciliteter, fritidsklub samt tilhørende parkeringsområde. Dette sker ligeledes i overensstemmelse med kommuneplan 2022-34, som i rammeområde 21-040-090 udlægger området til offentlige formål til institutioner af almennyttig karakter og friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv.

Bebyggelse

Kommuneplanændringen fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent i rammeområde 21-040-460 til 100 % og 40 % for rammeområde 21-040-500. Dette afspejles i lokalplanen ved en maksimal bebyggelsesprocent på 100 % for etageboliger, som kun tillades i delområde A1. Tæt-lav bebyggelse kan etableres i hele delområde A, og bebyggelsesprocenten fastsættes her til 40 %.

I rammeområde 21-040-090 er bebyggelsesprocenten uændret 30 %, hvilket direkte overføres til lokalplanen.

Opholdsarealer

Delområde A1 og A2 er omfattet af henholdsvis ramme nr. 21-040-460 og 21-040-500. Kommuneplanændringen indeholder bestemmelser om, at der skal etableres velbeliggende og anvendelse opholdsarealer svarende til min. 10 % af boligernes etageareal, samt min. 5 % af grundarealet for den enkelte ejendom. Dette sikres i lokalplanen ved at udlægge delområde D til grønt område og regnvandshåndtering, som ligeledes kan have en rekreativ karakter, samt bestemmelser om, at der i delområde C skal udlægges min. 500 m² sammenhængende udendørs opholdsareal for den enkelte storparcel.

Kommuneplanramme nr. 21-040-090 indeholder bestemmelser om, at der ved offentlige institutioner skal udlægges velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere, svarende til 10 % af grundarealet. Dette overføres til lokalplanens bestemmelser, med krav om udendørs opholdsareal svarende til min. 10 % af den enkelte ejendom i delområde B og C.

Bevaringsværdige bygninger

Der er ingen udpegede bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Grundvandspejling i området har påvist, at grundvandet i delområde A står ca. 1,8 m under terræn i vinterperioden. Jf. Miljøstyrelsens klimaportal, www.klimatilpasning.dk forventes grundvandet at stige maks. 0-20 cm frem til år 2100 i det pågældende område. Det anbefales, at der ved nybyg sikres en gulvkote min. 2 m over grundvandsspejlet. Dette sikres ved at lokalplanen tillader terrænreguleringer op til 0,5 m fra naturligt terræn og i forbindelse med nybyg stiller krav om min. gulvkote i kote 12 (DVR90).

Derudover stilles der krav om etablering af regnvandsgrøfter langs stamvejen, samt etablering af en lavning i lokalplanområdets nordlige ende til fælles nedsivning af overfladevand, som vil kunne opstuve overfladevandet fra hele delområde A ved ekstreme regnhændelser.

For delområde B og C vurderes det, acceptabelt, at parkeringsarealerne ved ekstreme regnhændelser sættes under vand. Parkeringsarealerne skal derfor anlægges på en måde, så skybrudsregn tilbageholdes og ikke afstrømmer til naboarealerne.



Kulturmiljøer

Lokalplanområdet ligger ikke i et udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø, men grænser op til udpegningen for det bevaringsværdige kulturmiljø "Bramming stationsby".

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke det tilgrænsende kulturmiljø.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Lufthavnens hindringsplan

Lokalplanområdet ligger uden for lufthavnens hindringsplan, udpeget i kommuneplanen.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner og byplanvedtægter:

Lokalplan nr. 116, for et offentligt område ved Gabelsvej i Bramming by, Bramming Kommune, vedtaget af Bramming Byråd den 10. november 1980. Som det fremgår af afsnit § 12 vil planen blive afløst indenfor lokalplanens område ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan 2022-2027 kloakopland M06_Plan. Området er i dag fælleskloakeret, men planlagt til at skulle separatkloakeres, så kloaksystemet kan håndtere op til en 5-års regnhændelse.

I delområde A består jordlagene primært af sand, ligesom der er god afstand til grundvandet. Dermed er forholdene for nedsivning af overfladevand gode, og der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen, som ændrer delområdets planlagte kloakeringstype til spildevandskloakeret. Dermed skal al overfladevand skal håndteres på egen grund inden for delområdet, f.eks. ved etablering af faskiner, regnbede, mindre bassiner eller lign. løsninger til opstuvning og nedsivning af vandet. Ved større regnvejrshændelser vil afstrømmende overfladevand kunne ledes via trugene langs stamvejen til nedsivningsområdet i delområde D, som er dimensioneret til at kunne tilbageholde vand fra det samlede planområde svarende til en 100-årshændelse.

I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledningen af overfladevand til kloaksystemet. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Anlæg i lokalplanområdet, der må antages at påvirke miljøet væsentligt, må ikke påbegyndes, før der er meddelt en § 25-tilladelse i henhold til Miljøvurderingsloven på baggrund af en miljørapport / miljøkonsekvensrapport (VVM).

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 og bilag 2, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Museumsloven



Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller anlægs- arbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 27). Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.

Naturbeskyttelsesloven

En stor del af planområdet er omfattet af en skovbyggelinje. Bebyggelse inden for skovbyggelinjen må ikke ske uden forudgående dispensation fra Esbjerg Kommune.

I forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan søges skovbyggelinjen reduceret inden for lokalplanafgrænsningen.

Vandløbsloven

Der er ingen vandløb inden for lokalplanområdet.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering).

Før jord flyttes fra et områdeklassificeret område, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

Ved nybyggeri skal det ifølge jordforureningslovens § 72b dokumenteres, at den øverste ½ m jord er ren.

Matriklerne 2apd og 2ch, begge Bramming Hgd., Bramming har tidligere været anvendt til planteskoledrift og derfor potentielt forurenede.

Esbjerg Kommune har derfor fået udarbejdet en større forureningsundersøgelse af ejendommen, som har påvist at der ikke forefindes problematiske stoffer i et væsentligt niveau i jordlagene eller grundvandet. Region Syd-danmark har på baggrund af undersøgelserne vurderet, at der ikke er grundlag for kortlægning af ejendommen.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Den fastlagte arealanvendelse i området til boliger og offentlige formål vurderes desuden ikke, at udgøre en risiko for grundvandet.

Skovloven

Fredskovspligt

Ingen matrikler inden for planområdet er omfattet af fredskovspligt.

EUs naturdirektiver

Vandområdeplanen

Høe Bæk er hydraulisk og stofmæssigt belastet, og der er dermed ikke kapacitet i vandløbet til at modtage overfladevand fra planområdet.



Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at al tag- og overfladevand fra delområde C og D skal nedsives indenfor planområdet. Dette skal ske via grøfter langs stamvejen, som leder vandet mod nord, hvor der er krav om etablering af en lavning til nedsivning.

Ydermere muliggør lokalplanen etablering af mindre lokale anlæg til nedsivning, så som regnbede og mindre regnvandsbassiner eller faskiner.

I delområderne A og B muliggør jordbundsforholdene ikke nedsivning, hvorfor der udarbejdes et tillæg til Spildevandsplan 2022-2027 og arealet separatkloakeres.

Overfladevand håndteres således inden for planområdet og vil ikke påvirke Høe Bæk yderligere.

Natura 2000

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber.

Begrundelsen er at planen ikke ligger inden for et Natura 2000 område, samt at ingen Natura 2000 områder vil blive påvirket. Lokalplanen ligger i den udbyggede by med en afstand på ca. 2 km til nærmeste Natura2000-område ved Sneum Å og Holsted Ådal.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/raste- områder og mod at forstyrre fugle på reder.

Der er ikke konkret kendskab til forekomsten af bilag IV-arter i området. Planen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.

Forhold til gældende servitutter

Følgende servitutter gælder for lokalplanområdet:

19.05.1993-3752-47

Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning
Tilslutningspligt, Bramming Fjernvarme

03.09.1993-6840-47

Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning
Tilslutningspligt, Bramming Fjernvarme

27.11.1964-926350-47

Dok om fjernvarmeanlæg

12.08.1898-926293-47

Dok om færdselsret mv.



14.04.1961-926294-47

Dok om byggelinjer mv.

11.04.1972-926295-47

Dok om adgangs begrænsning mv.

24.01.2005-1272-47

Dok om forsynings- og afløbsledninger mv.

Kloakledning

23.05.2007-6104-47

Lejeaftale med Bramming Kultur- og Fritidscenter indtil 31.12.2026

Pavilloner med fritidsaktiviteter

01.04.1996-5142-47

Dok om forsynings- og afløbslednings mv.

19.05.1993-3752-47

Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning

Tilslutningspligt, Bramming Fjernvarme

15.03.2006-3782-47

Vedtægt for Ejerlejlighedsforeningen Bramming Kultur- og Sundhedscenter

01.03.2023-1014657763

Deklaration om fælles brandvæg

Lokalplanen vurderes ikke at være i konflikt med tinglyste deklARATIONER i området.



RETSVIRKNINGER

Efter Plan & Byudviklingsudvalgets 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. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er omtalt i planen.

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.

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse 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.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Fra starten af den offentlige høringsperiode har lokalplanforslaget efter Planlovens § 17 den midlertidige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.



Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

Den foreløbige retsvirkning gælder indtil lokalplanen er offentliggjort efter endelig vedtagelse. Dog gælder den foreløbige retsvirkning højst ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtigt.



BESTEMMELSER

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

- at sikre området anvendt til blandet boligbebyggelse, sundhedsfaglige liberale erhverv og fritidsformål,
- at sikre at området fortsat fremstår som en grøn oase i Bramming,
- at sikre sammenhæng på tværs af de enkelte bebyggelser, så området opleves som en helhed,
- at sikre sammenhæng og gode overgange til områdets eksisterende naboområder, herunder eksisterende og planlagte veje, stier og friarealer,
- at sikre etablering af gode trafiksikre færdselsarealer.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 2ar, 2apc, 2apd, 2ch, 2fr, 2æh, 12 samt 7000as Bramming Hgd, Bramming, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.
- 2.2. Området opdeles i delområderne A1 og A2, B, C og D som vist på Lokalplankort, Bilag B
- 2.3. Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- §3.1 Området opdeles som vist på Lokalplankort, Bilag B i delområder med følgende anvendelser:

Delområde A1 må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger med op til 4 etager eller som tæt-lav boligbebyggelse som klynge-, række-, dobbelt- eller kædehuse.

Delområde A2 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse som klynge-, række-, dobbelt- eller kædehuse i op til 2 etager.

Der må i delområde A1 og A2 tillige etableres fælleshuse for områdets beboere, opholds- og rekreative faciliteter samt anlæg til lokal håndtering af regnvand.



Boligerne i delområde A1 og A2 må kun anvendes til helårsbeboelse.

Delområde B må kun anvendes til sundhedserhverv, herunder lægehus, fysioterapi og lign. klinikker.

Delområde C må kun anvendes til idræts- og foreningsfaciliteter, herunder fritidsklub med tilhørende parkering, vej- og stianlæg.

Delområde D må kun anvendes til grønt område med anlæg til håndtering af overfladevand. Disse arealer skal beplantes, så de får et grønt udtryk og må ikke bebygges. Der kan dog opstilles legeredskaber, bænke og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.2.

§3.2 Indenfor lokalplanområdet må der endvidere opføres transformerstationer og lignende til områdets forsyning.

§4 UDSYKNING

§4.1 Delområde A1 og A2 skal udstykkes i storparceller som vist i princippet på kortbilag B. Tæt-lav bebyggelse kan desuden udstykkes til selvstændige ejendomme som sokkeludstyknings eller med et grundareal på maks. 200 m².

§4.2 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej og sti samt almen forsynings- eller afløbsledning, afløbsanlæg samt fri- og opholdsarealer er tilladt.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Idræts Allé som vist på kortbilag B.

Vej

§5.2 Stamvejen a-b udlægges med en bredde på 20 m. med en kørebanebredde på 6 m.

§5.3 Der må til hver storparcel etableres én overkørsel med en bredde på 6 m i princippet som vist på kortbilag B.

Stier

§5.4 Området skal forbindes til det eksisterende stinet som vist principielt på kortbilag B.

§5.5 Fællestier jf. kortbilag B skal etableres med 3 m bredde og asfalteres.



§5.6 Gangstier jf. kortbilag B skal etableres med 2 m bredde og anlægges med stenmel.

Parkering

§5.7 Parkering skal etableres i tilstrækkeligt omfang, dog min. 1 parkeringsplads pr. etagebolig og 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig.

Parkering kan anlægges i tilknytning til den enkelte bolig eller som fællesanlæg for den enkelte storparcel.

§5.8 I tilknytning til idrætscenter, sundhedserhverv og lign. skal der etableres min. 1 parkeringsplads pr. 50 m² bebygget areal.

§5.9 Parkeringspladser skal ved etablering være klargjort til elladestandere i henhold til gældende bekendtgørelse for ladestandere.

§6 LEDNINGSANLÆG M.V.

§6.1 Nye tekniske forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler.

§6.2 Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal etableres som nedgravede affaldsløsninger. Affaldsstationerne skal placeres så ingen boliger ligger med større afstand end 75 m hertil.

§6.3 Der skal opføres en støjvæg med en højde på min. 2 m over terræn langs lokalplanens nordøstlige afgrænsning som vist i princippet på kortbilag B. Støjvæggen skal mod sti- og parkeringsarealer tilplantes med stedsegrøn beplantning.

§6.4 Langs stamvejen må der kun opstilles lygtepæle med en lyspunkthøjde på maks. 6 m. Langs fællestierne som vist på kortbilag B, må der opstilles parkarmaturer med en lyspunkthøjde maks. 4 m over terræn.

§6.5 Øvrig belysning må kun udføres som lav pullertbelysning med en lyspunkthøjde på maks. 1 m over terræn.

§6.6 Belysning på facader må placeres maks. 2,5 m over terræn og skal udføres blændfrit med nedadrettet lyskegle.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§7.1 I delområde A1 og A2 skal al bebyggelse placeres bag byggelinjerne langs stamvejen.

§7.2 Al bebyggelse skal placeres min. 2,5 m fra skel.
Ved udstykning af tæt-lav bebyggelse tillades bebyggelsen dog placeret i skel og sammenbygget med nabobejbyggelsen som række-, klynge- eller kædehuse.



Bebyggelsesprocent

- §7.3 I delområde A1 fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 100 % for etageboliger og maks. 40 % for tæt-lave bebyggelse.

I delområde A2 fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 40 %.

I delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45 %.

I delområde C skal ny bebyggelse placeres inden for de på kortbilag B anviste byggefelt. Sekundær bebyggelse er undtaget herfor.

Skaterbane og multibane skal placeres i princippet som vist på illustrationsplanen kortbilag C.

I delområde D må bebyggelsesprocenten ikke overstige 5 %.

- §7.4 Sekundær bebyggelse som carporte, cykel-/redskabsskure, bålhytter og lign. må desuden opføres med et areal op til 30 m² og højde op til 3 m.

- §7.5 Der må endvidere inden for hele lokalplanområdet opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Småbygninger, såsom transformerstation, må opføres med et bygningsareal på maks. 15 m² og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning.

Bygningshøjde

- §7.6 **I delområde A1** må bebyggelse højst opføres i 4 etager med en bygningshøjde på maks. 15 m målt fra naturligt terræn.

I delområde A2 må bebyggelse højst opføres i 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 m målt fra naturligt terræn.

I delområde C, byggefelt c1 må udvidelse af idrætscenteret opføres med tilsvarende bygningshøjde som tilstødende bebyggelse.

I byggefelt c2 må bebyggelse opføres med en højde på maks. 6,5 m over naturligt terræn.

Gulvkote

- §7.7 Gulvkoten må ikke anlægges under kote 12 (DVR90).

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- §8.1 Al bebyggelse skal fremstå som en arkitektonisk helhed inden for den enkelte storparcel, med ensartet arkitektur, materialer og farveholdning.

- §8.2 Tage skal udføres som flade tage, med ensidig taghældning, som symmetriske sadeltage eller som forskudte tagflader og må udføres med en hældning på maks. 30°.



- §8.3 Tagbeklædning skal udføres i sort, listedækket tagpap, naturskifer, sorte tegl- eller betontagsten eller som grønne tage. Tage kan desuden oplægges med sorte solcelletagsten. Fælles atriumgårde, vinterhaver og orangerier kan udføres med glastage.
- §8.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.
- §8.5 Tagrender og nedløb skal udføres i stål, alu eller zink.
- §8.6 Facader skal udføres i træ eller blank tegl og fremstå i beige, brune, grå eller sorte nuancer. Bebyggelse i træ må ikke fremstå som bjælke- eller laftebyggeri.
- Facader i ædeltræ må fremstå olierede eller ubehandlede.
Fælles atriumgårde, vinterhaver og orangerier kan desuden udføres med glasfacader.
- §8.7 Ved udvidelse af idrætscenteret skal tilbygninger udføres i samme materialer og farveholdning som den eksisterende centerbebyggelse.
- §8.8 Der må ikke etableres udvendige altangange/svale gange.
- §8.9 Elevatorer og trapper skal integreres i bygningen.
- §8.10 Ved etagebyggeri må der etableres altaner når disse udformes som en integreret del af bygningsarkitekturen. Altanen skal placeres inden for bygningskroppen og højst 1,5 m ud fra facaden.
- §8.11 Altaner må ikke være sammenhængende i fuld bygningsbredde og må maks. sammenbygges to og to.

Tekniske anlæg

- §8.12 Der må ikke opsættes antenner, paraboler eller lign.
- §8.13 Varmepumper og lign. tekniske anlæg må kun placeres på facader, der ikke er orienteret mod fælles opholdsarealer eller boligveje. Varmepumper og lign. tekniske anlæg skal inddækkes med træ, enten i olieret eller ubehandlet ædeltræ eller sortmalet, eller med matsort metal, ens for den enkelte storparcel.
- §8.14 Ved etageboliger med flad tagkonstruktion kan tekniske anlæg endvidere placeres på tagfladen, dog min. 1 m inde på tagfladen, så anlægget ikke er synligt fra omgivelserne.
- §8.15 For solenergianlæg (solceller/ solpaneler/ solfanger og lign.) gælder følgende:
- Anlæg må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer.
 - Anlæg må kun etableres fladt direkte på tagfladen, og skal opsættes i en samlet geometrisk form som et rektangel eller et kvadrat.



- Anlæg skal udføres med sorte rammer og paneler.
- På flade tage kan anlægget dog hæves/vinkles, såfremt det er skjult og ikke synlige fra nabo-grund og offentlige arealer.
- Anlæg må ikke etableres på terræn.

§8.16 Der må ikke opsættes husstandsvindmøller samt mini-, og mikromøller indenfor lokalplanområdet.

§8.17 Der må indenfor lokalplanområdet ikke opsættes master til mobiltelefonantennener. Der kan dog ud fra en konkret vurdering opnås tilladelse til opstilling af én mast op til 40 m, når denne søges placeret, så den ikke skæmmer området visuelt.

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

Delområde A

§9.1 I delområde A skal de yderste 8 m langs stamvejen etableres som grønne friarealer, tilsået med græs og etableret med grupper af egnstypiske træer og buske. Parkerings- og opholdspladser skal placeres bag de fastlagte byggelinjer som vist på kortbilag B.

§9.2 Langs stamvejen skal der etableres en regnvandskanal som leder overfladevand til nedsivningsområdet i delområde D. Kanalen skal udføres som et naturligt element med rekreative kvaliteter.

§9.3 Langs stamvejen skal der plantes allétræer i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag C.

§9.4 Der skal etableres min. 500 m² sammenhængende udendørs fælles opholdsareal inden for den enkelte storparcel. Opholdsarealerne skal placeres velbeliggende med mulighed for sol og læ.

§9.5 Fælles opholdsarealer skal udlægges i græs med bede og grupper af egnstypiske træer, ligesom der kan opføres fælles anlæg til leg og motion.

Mindre arealer til ophold kan udføres med fast belægning, dog må maks. 35 % af den enkelte storparcel befæstes.

§9.6 Der må desuden til boliger i terrænniveau etableres en privat terrasse på op til 50 m².

§9.7 Omkring private terrasser i tilknytning til boligen må der opsættes fast hegn med en maks. højde på 1,5 m.

Fast hegn omkring terrasser må kun udføres i glas, som plankeværk i træ eller i samme materialer som boligens facader. Fast hegn skal udføres ens inden for den enkelte storparcel.

§9.8 Øvrige hegn /afskærmning samt hegn i skel må kun etableres som levende hegn. Mod veje og stier skal levende hegn placeres min. 60 cm inden for skel.



- §9.9 Inden for den enkelte storparcel må der endvidere etableres anlæg til lokal afledning af regnvand, f.eks. regnbede, regnvandsrender og mindre regnvandssøer eller områder til nedsivning, når disse visuelt fremstår som rekreative naturelementer.
Regnvand skal håndteres inden for egen grund.

Delområde B og C

- §9.10 I delområde B og C skal der anlægges udendørs fælles opholdsareal svarende til min. 10 % af etagearealet til offentlige formål. Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende, velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ.
- §9.11 Langs veje og parkeringsarealer skal der plantes vejtræer i princippet som vist på illustrationsplanen, bilag C. Træerne skal fuldt udvokset have en højde på min. 5 m.
- §9.12 Der må endvidere etableres anlæg til lokal afledning af regnvand, f.eks. regnbede, regnvandsrender eller områder til nedsivning, når disse visuelt fremstår som rekreative naturelementer.

- §9.13 Tag- og overfladevand fra min. 40 % af ejendommens areal skal håndteres inden for egen grund.

Delområde D

- §9.14 Der skal i delområde D etableres et LAR-område til nedsivning af regnvand. Nedsivningsområdet skal anlægges som en naturlig lavning med lave brinker med en hældning på maks. 1:5.
- §9.15 Der kan i delområde D desuden etableres beplantning og opstilles bænke og lign. til rekreativt ophold omkring nedsivningsområdet.
- §9.16 Henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer, både og lign. samt oplag i øvrigt, må ikke finde sted på ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet som helhed.

Terrænregulering

- §9.17 Der må terrænreguleres +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.
Tilladelse til terrænregulering udover ovenstående kan meddeles efter forudgående ansøgning, hvor det er nødvendigt for at opnå tilstrækkelig afstand til grundvandsspejl.

Anlæg af veje, skaterbane og tekniske anlæg til håndtering af regnvand er undtaget herfor.

Terrænreguleringer må ikke ske nærmere skel end 2,5 m og må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:3.

§10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Delområde A

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet offentlig vand og kloakforsyning;
- de i § 5 nævnte veje og stier er etablerede;
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;



- de i § 6 nævnte anlæg til affaldshåndtering er etablerede;
- de i § 9 nævnte anlæg til håndtering af overfladevand er etableret,
- de i § 9 nævnte fri- og opholdsarealer er anlagt og
- de i § 9 nævnte beplantningsbælter er etablerede.

Endvidere må boliger i delområde A2 ikke tages i brug før den i § 6 nævnte støjafskærmning er etableret og/eller det kan dokumenteres, at støjgrænserne for boliger kan overholdes.

Delområde B og C

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet offentlig vand og kloakforsyning;
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;
- de i § 9 nævnte fri- og opholdsarealer er anlagt.

§11 SERVITUTTER OG AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 116, for et offentligt område ved Gabelsvej i Bramming by, Bramming kommune, vedtaget af Bramming Byråd den 10. november 1980, aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§12 VEDTAGELSE

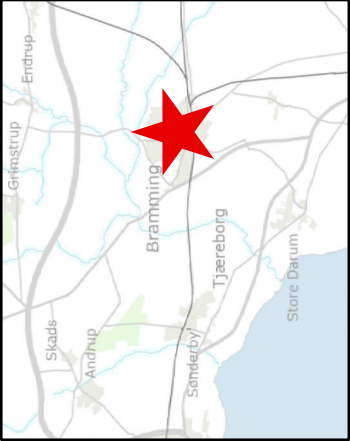
Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 21-040-0008 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd den 28. april 2025.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø

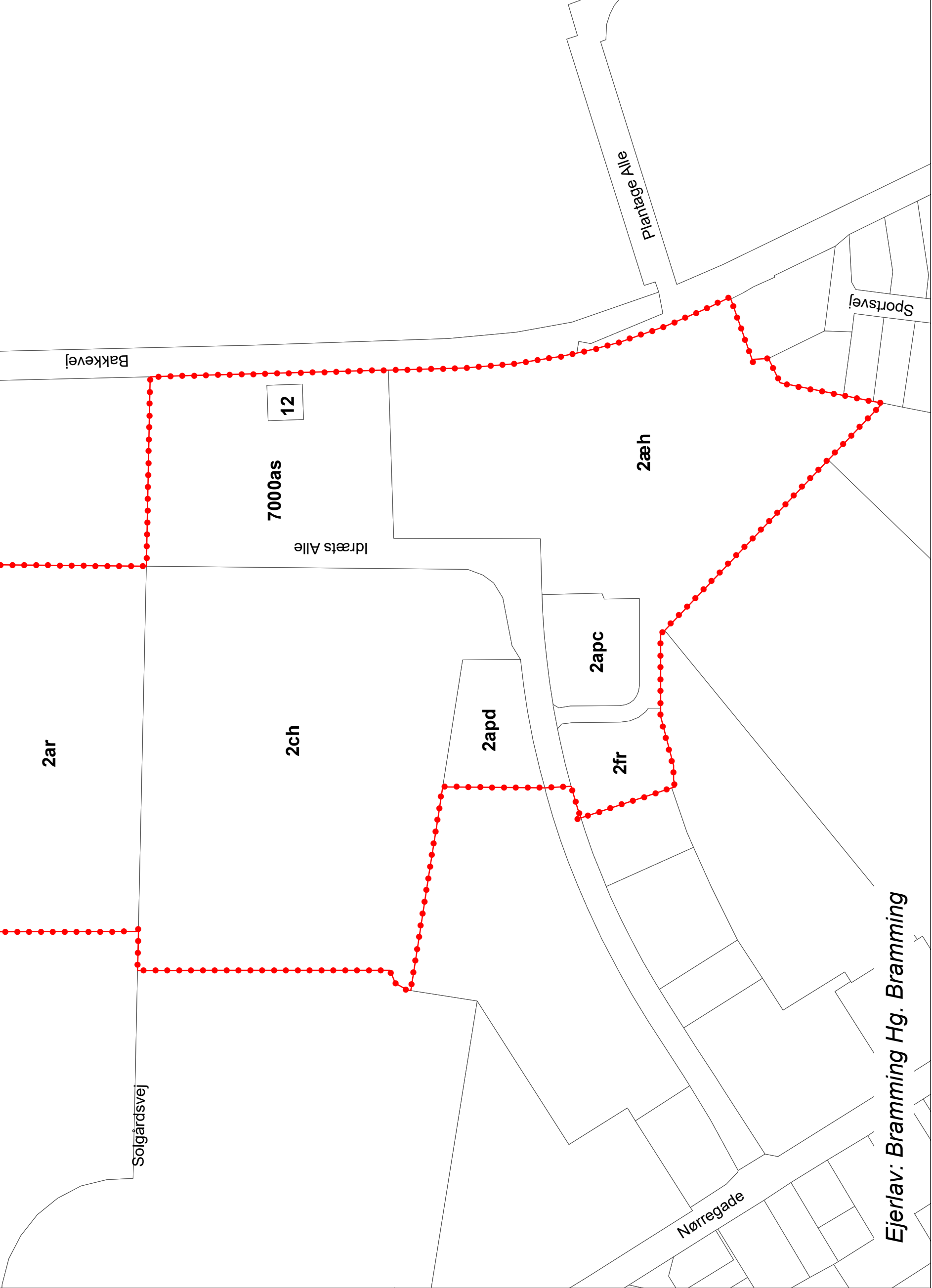
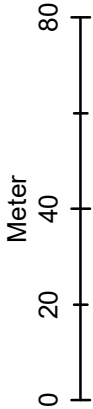


Esbjerg
Kommune

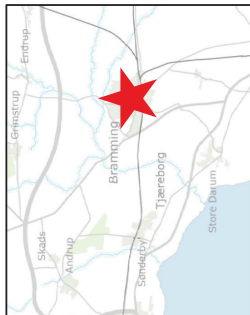


Lokalplanafgrænsning

Bilag A
Lp 21-040-0008
Matrilekort



Ejerlav: Bramming Hg. Bramming



—●— Lokalplanafgrænsning

..... Delområde A-D

▨ Byggefelt c1

▤ Byggefelt c2

- - - Byggelinje

■ Vejudlæg

▲ Vejadgang

= = = Sti - stenmel

■ Sti med fast belægning

P Parkering

— Støjvæg

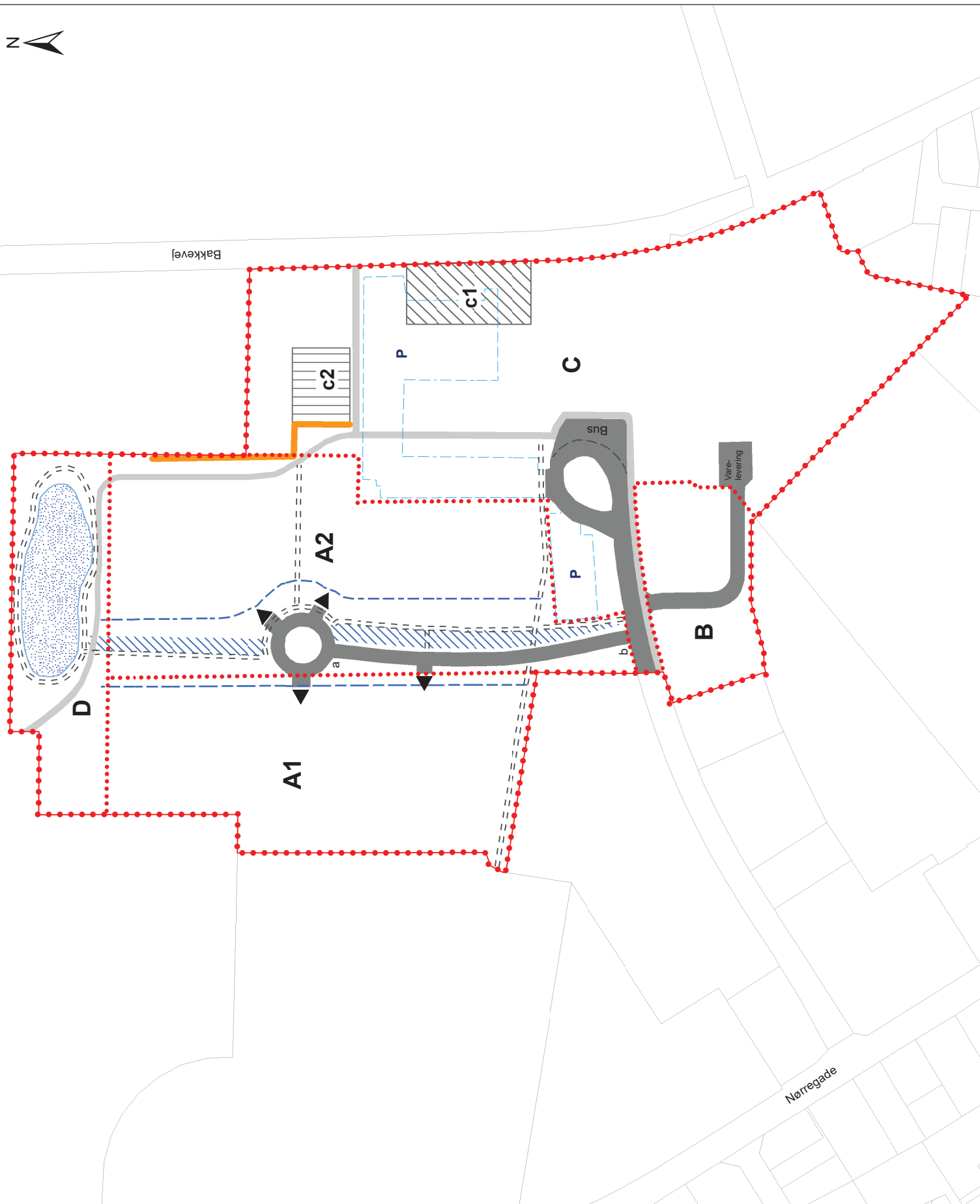
▤ Nedsivningsbassin

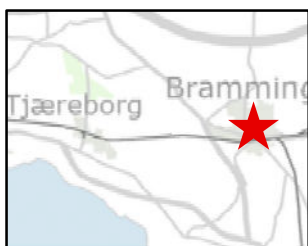
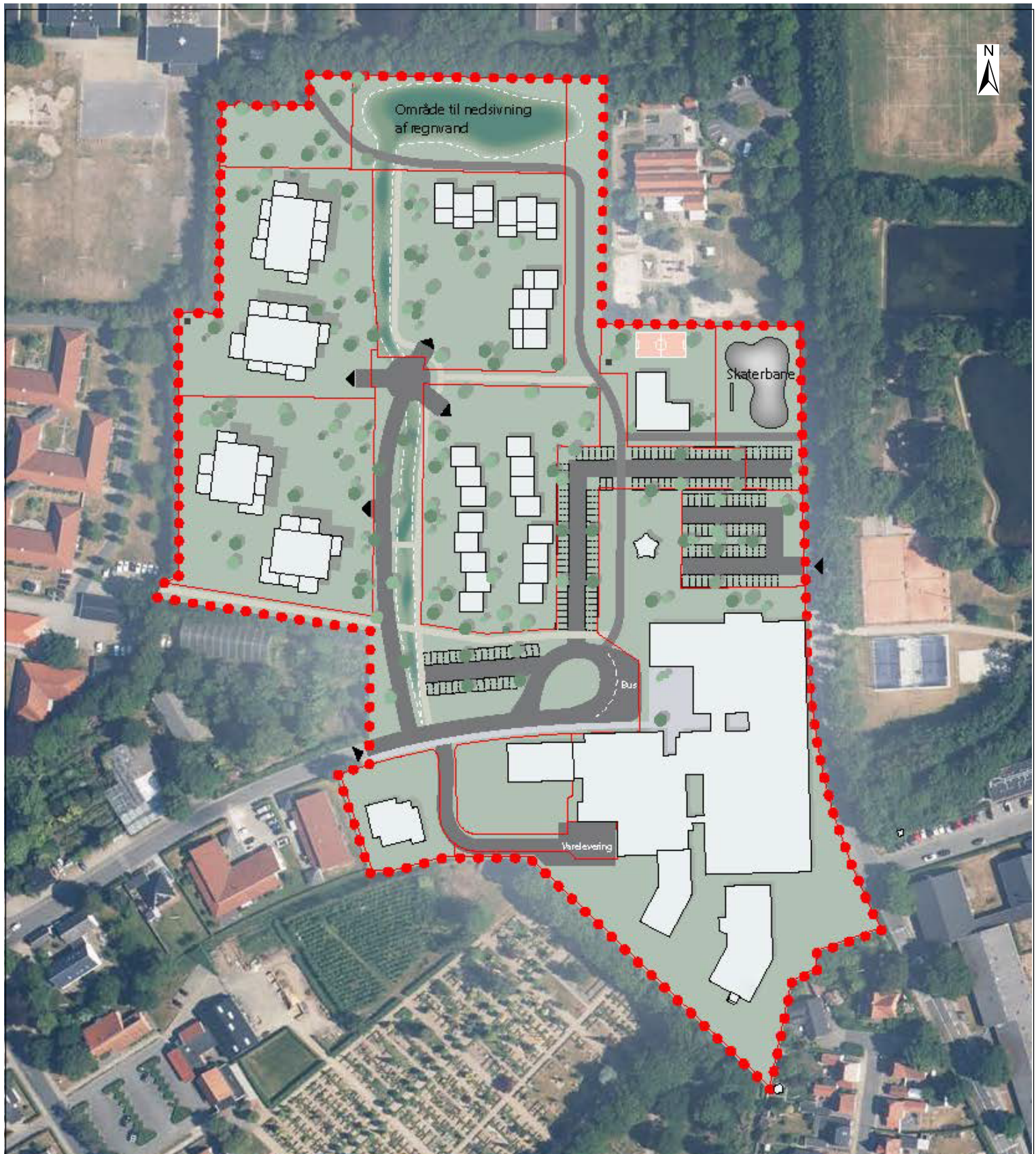
▨ Nedsivningsopsamling

Bilag B

Lp 21-040-0008

Lokalplankort





Bilag C Lp 21-040-0008

Meters
0 12,5 25 50 75 100



Esbjerg
Kommune



VEDTAGELSE AF KOMMUNEPLANÆNDRING NR. 2023.39 OG LOKALPLAN NR. 21-040-0008 FOR ET BLANDET BOLIGOMRÅDE OG OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL

Sagsnummer

2023-222095

Indhold

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 07-04-2025 kommuneplanændring nr. 2023.39 og lokalplan nr. 21-040-0008.

Planerne har til formål

- at sikre området anvendt til blandet boligbebyggelse, sundhedsfaglige liberale erhverv og fritidsformål,
- at sikre at området fortsat fremstår som en grøn oase i Bramming,
- at sikre sammenhæng på tværs af de enkelte bebyggelser, så området opleves som en helhed,
- at sikre sammenhæng og gode overgange til områdets eksisterende naboområder, herunder eksisterende og planlagte veje, stier og friarealer,
- at sikre etablering af gode trafiksikre færdselsarealer.

Ændringer i forhold til forslagene

Vedtagelsen af lokalplan nr. 21-040-0008 og kommuneplanændring 2023.39 medfører enkelte redaktionelle rettelser, samt tilføjelse af en bestemmelse, om krav til nedsivning af overfladevand på egen grund, i forhold til det forslag, der har været i høring. Ændringerne vurderes at være af mindre væsentlig betydning.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra denne bekendtgørelsesdato, hvorefter ejendomme inden for området kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Her kan du se planerne

De vedtagne planer kan tilgås i Plandata. Lokalplanen kan herudover tilgås via denne hjemmeside. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. Se her den grå boks med vedhæftede links.

Oplysning om planens vedtagelse vil blive fremsendt til offentlige myndigheder samt personer, institutioner og andre, der tidligere har modtaget forslaget eller rettidigt gjort indsigelse mod dette.



Klagevejledning

Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020).

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt på denne side under Dokumentation & Tilladelser på høringsportalen.

Links

Høringsportalen:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=2c8384d7-d>

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boliger-ved-idraets-alle-i-bramming/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202339-boliger-ved-idraets-alle-i-bramming/>

Klageportalen:

<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>