

Lokalplan 21-030-0009.

Bramming Vestby

Boligområde i Stejlgårdsparken



August 2016



Esbjerg
Kommune

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

Redegørelse	3
1. Lokalplanområdet	3
2. Baggrund	4
3. Lokalplanrådets disposition	6
4. Trafikale forhold	7
5. Forhold til Kommuneplanen	8
6. Bindinger	10
7. Forhold til gældende lokalplan	11
8. Forhold til gældende servitutter	11
9. Miljøvurdering	11
10. Internationale naturområder og beskyttede arter	11
11. Tilladelser fra andre myndigheder	11
12. Vand-, kloak-, og varmeforsyning	12

Forslag til lokalplan har været i offentlig høring fra den 27. maj til den 22. juli 2016	12
---	-----------

Bestemmelser	13
§ 1. Lokalplanens formål	13
§ 2. Områdets afgrænsning	13
§ 3. Zonebestemmelser	13
§ 4. Områdets anvendelse	13
§ 5. Udstykning	14
§ 6. Veje, stier og parkering	14
§ 7. Ledningsanlæg m.v.	15
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	17
§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer	18
§ 11. Grundejerforening	19
§ 12. Bonusvirkning	19
§ 13. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	20
§ 14. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder ..	20
§ 15. Aflysninger i PlansystemDK	21
§ 16. Retsvirkninger	21
§ 17. Vedtagelse	21

Bilag (indsat bag i hæftet)

Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationstegning	Bilag C
Principsnit af veje	Bilag D

Redegørelse

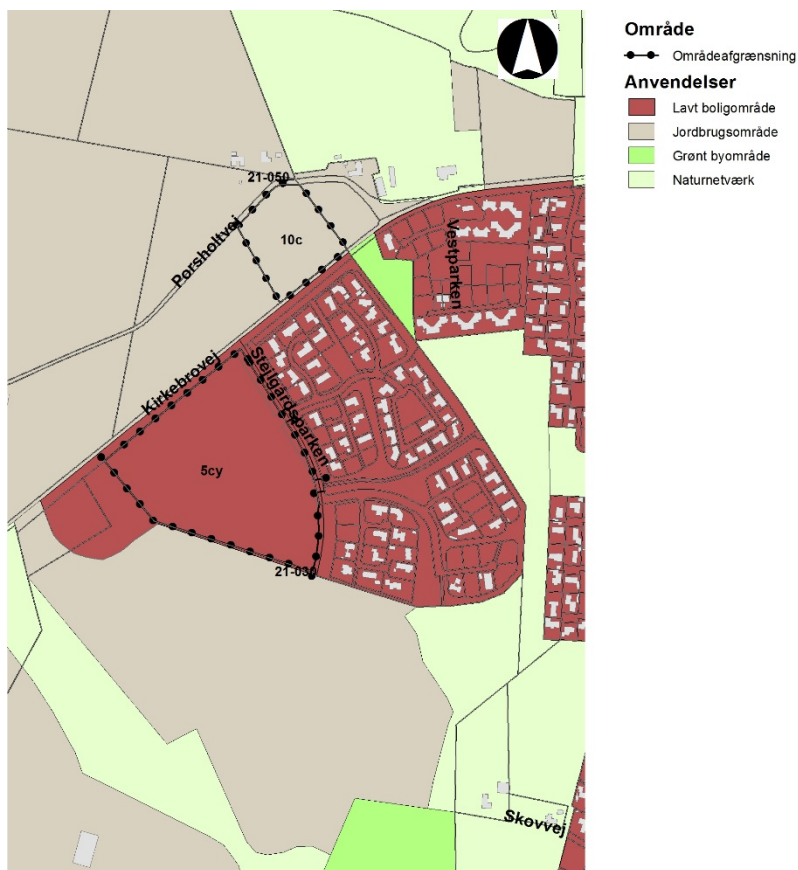
Lokalplan 21-030-0009

Bramming Vestby

Boligområde i Stejlgårdsparken



Lokalplanområdets placering



Lokalplanområdet er markeret med en sort prikket linje

1. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i det nordvestlige Bramming, og er ca. 9,2 ha stort. Området syd for Kirkebrovej indeholder et område til boliger på ca. 7.2 ha. Området nord for Kirkebrovej er på ca. 2 ha og indeholder et teknisk anlæg med et forsinkelsesbassin, som anlægges med stier til rekreativt brug for hele bydelen.

Boligområdet afgrænses mod nordvest af Kirkebrovej, som er en større omfartsvej nord om Bramming. Mod øst afgrænses boligområdet af andre dele af Stejlgårdsparken. Mod syd og sydvest afgrænses lokalplanområdet af åbne marker, som også er udlagt til boligområder.

Forsinkelsesbassinet er placeret nordøst for boligområdet, nord for Kirkebrovej. Bassinet skal opsamle vand fra hele nærområdet og sikre, at overskydende vand ledes videre og dermed ikke skaber oversvømmelse i boligområderne.

Lokalplanområdet er et fladt areal, som i dag anvendes til landbrugsformål med tre landskabelige kendetegn.

Det første kendetegn er mod nordvest, langs med Kirkebrovej, hvor der løber et § 3 beskyttet vandløb. Der er tre mindre § 3 beskyttede områder, som ligger hen som vandhuller eller eng med

Redegørelse

spredte buske og træer langs med fordelingsvejen i Stejlgårdsparken. I lokalplanområdets sydøstlige hjørne, er et læhegn, som står på et fredet dige ved det ene § 3 område.



Forrest i fotoet ses lokalplanområdet, hvor der skal være boliger. Området afgrænses af Kirkebrovej mod nord og Stejlgårdsparken mod øst. De tre beskyttede § 3 søer kan ses langs fordelingsvejen, Stejlgårdsparken.

2. Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Masterplan for Bramming Vestby. Lokalplanområdet er en udbygning af Stejlgårdsparken, og skal udbygges jf. dispositionsplanen på næste side.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at området kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse med familiehuse. Derudover skal der være et større offentligt rekreativt område nord for Kirkebrovej til brug for hele Stejlgårdsparken, som også indeholder et forsinkelsesbassin.

Redegørelse



Udstykningen er en fortsættelse af Stejlgårdsparken. Fotoet er taget fra den nordligste stamvej til den eksisterende bebyggelse og viser det flade landbrugsland, som vil blive udstykket til boligformål.



Udstykningen er en fortsættelse af Masterplanen for Bramming Vest. Lokalplanområdet er markeret med en rød linje.

Øst for lokalplanens område, syd for Kirkebrovej, er der to boligområder som allerede er udbygget med boliger. De øvrige områder mod syd og Sydvest, er ikke lokalplanlagt og er også udlagt til boligområder.

Redegørelse

3. Lokalplanområdets disposition

Lokalplanområdet er udformet som et boligområde med nære grønne arealer af forskellig størrelse og udformning.

Anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder med forskellige anvendelser, som det kan ses på Lokalplankort, Bilag B. Delområde A er udlagt til åben-lav boligbebyggelse med familiehuse, delområde B er udlagt til grønne områder, delområde C er udlagt til fælles områder og delområde D er udlagt til et rekreativt område, som også indeholder et forsinkelsesbassin.

Bebyggelse

Boligbebyggelsen er udformet omkring et sammenhængende grønt område som alle boliggrunde har adgang til, enten via boligvejene eller via stisystemerne. Nogle boliger har adgang til de grønne områder, der ligger mellem boliggrundene i delområde B, mens andre boliger har adgang til de fælles områder, der ligger i delområde C. Både de grønne områder og de fælles områder beplantes med græs og træer, og kan benyttes til leg og ophold. Se illustrationsplan, bilag C.

Boligbebyggelsen er udformet, omkring lukkede boligveje med vendeplads. Bebyggelsen kan udformes i 1 etage med udnyttet tagetage evt. med trempel konstruktion. Lokalplanens udformning ligger op til, at der kan anvendes forskellige arkitekturformer i området. Der er planlagt bestemmelser om bebyggelsernes placering, højde, udformning af tage og farvevalg, for at sikre en sammenhæng i områdets bebyggelser.

Fælles områder

Uden for boliggrundene, er der større sammenhængende fælles grønne områder. Langs med fordelingsvejen, Stejlgårdsparken, er der 3 mindre søer, der indgår som et rekreativt element i de fælles grønne områder. Søerne er beskyttede efter Naturbeskyttelsesloven § 3.

Fællesområderne er fordelt omkring de tre søer, hvoraf det største ligger i forbindelse med stamvejen, som skaber en grøn indkørsel til boligområdet.



Princip tegning for områdets disposition og sammenhæng mellem de grønne områder og boligområderne. Lokalplanområdet er markeret med en rød linje.

Redegørelse

Beplantning

Beplantningen i de grønne områder i delområde B og C, er solitærtræer eller grupper af træer. Langs Stamvejen plantes græs og træer.

Mod nord, ud mod Kirkebrovej, etableres der en støjvold med beplantning i form af græs og træer.

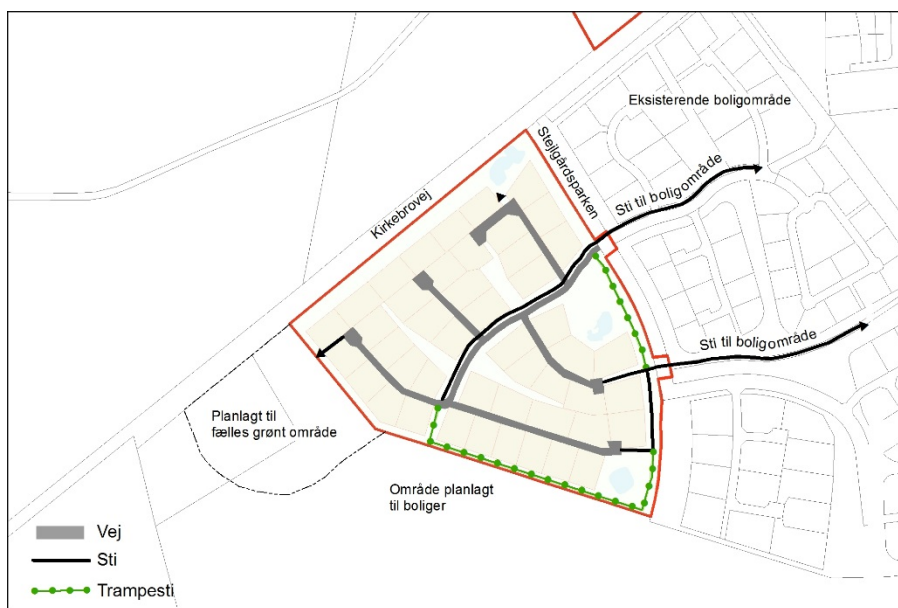
4. Trafikale forhold

Stamvejen i boligområdet slynger sig tværs igennem området og er en del af en grøn kile, som forbinder det nye boligområde og den øvrige del af boligerne i Stejlgårdsparken. Stamvejen ender længst mod vest og undervejs tilsluttes boligveje.

Stamvejen vil også skabe forbindelse med det friareal som er planlagt, uden for lokalplanområdet, længst mod vest.

Se principtegning nedenfor og kort med Masterplanen for Bramming Vest på side 5.

Stierne i lokalplanområdet er forbundet med stisystemet i resten af Stejlgårdsparken og hermed hele Bramming. Der er både stier som belægges med asfalt og trampestier som består af stier af klippet græs til rekreativt brug. Se principtegning nedenfor.



Princip for veje og stier i lokalplanområdet.

Stisystemet i lokalplanområdet skaber både forbindelser internt i lokalplanområdet og til de omkringliggende boligområder og grønne områder.

Støjvold

Såfremt det er støjmæssigt påkrævet, kan der etableres en støjvold ud mod Kirkebrovej. Den skal dimensioneres, så den overholder, de til enhver tid gældende støjgrænsekrav. Den anlægges af Esbjerg Kommune mellem lokalplangrænsen og skel mod bebyggelsen, og beplantes med græs og træer. Støjvolden skal vedligeholdes af grundejerforeningen. Se bilag D.



Billede af den eksisterende støjvold mellem Kirkebrovej og det eksisterende boligområde, som ligger vest for lokalplanområdet. Der kan etableres en tilsvarende støjvold mellem lokalplanområdet og Kirkebrovej.

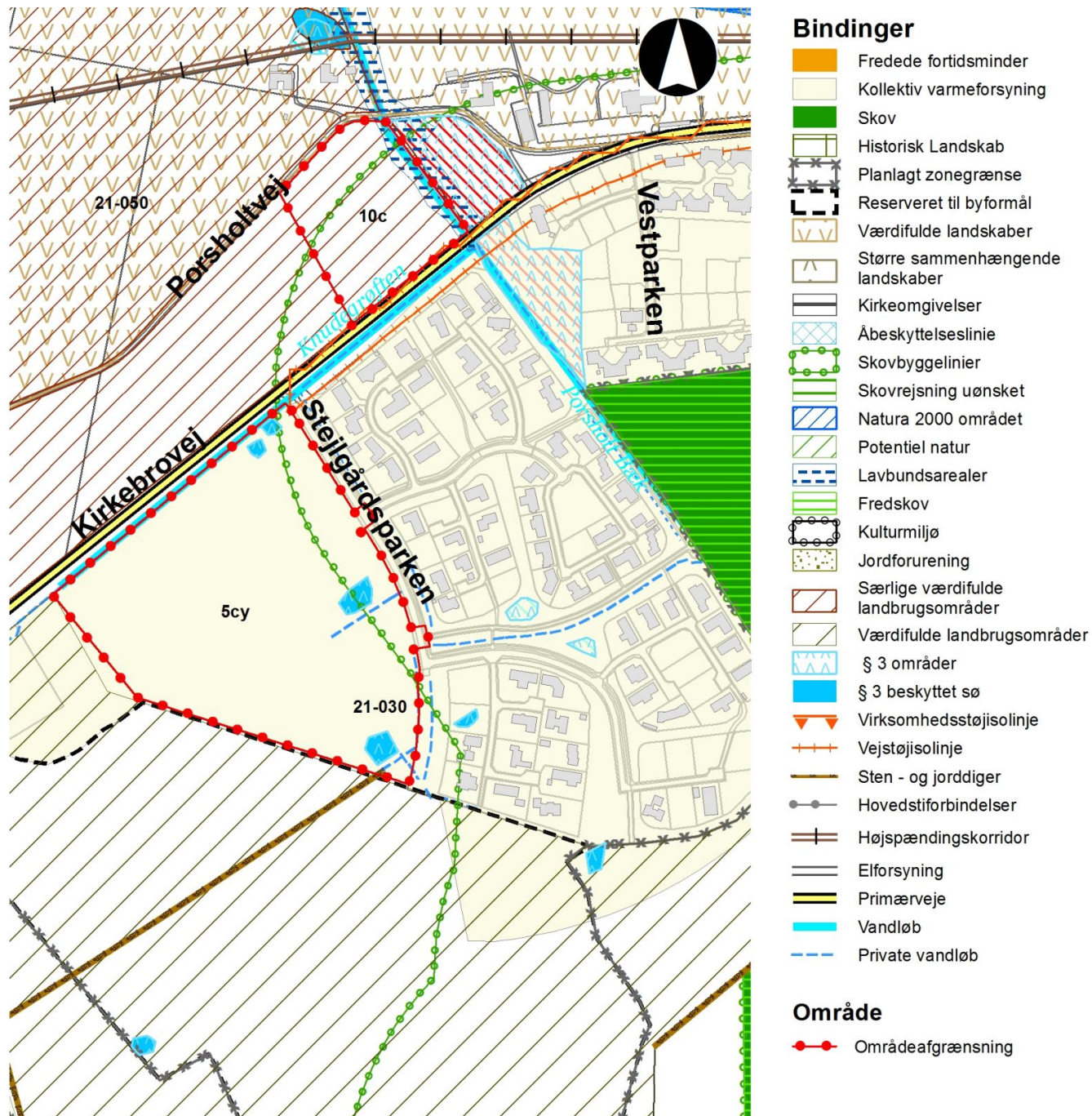
Kriminalpræventive tiltag	Boligområdet består af boliger, som alle er tilknyttet en lukket boligvej. Det medvirker, til at skabe en mindre overskuelig enhed, hvor beboerne vil have mulighed for, at man kan overskue meget af den interne boligvej og de grønne områder inde fra sin egen grund. Desuden har boligudstykningsen kun én ankomstvej, hvilket giver mulighed for, at beboerne kan følge med i hvad der foregår i området. Overskueligheden medvirker til at give tryghed og fællesskabsfølelse, og tryghed medvirker til at øge bevægelsesfriheden for den enkelte. Det er et mål med planen, at skabe et boligområde, hvor alle beboere har lyst til og mulighed for at bruge hele området. Arealerne er derfor indrettet med henblik at være indbydende, udfordrende og behagelige at færdes og opholde sig i. Fællesarealerne kan benyttes af beboerne, hvilket giver liv i områderne og har en positiv indvirkning på kriminalitetsniveauet. Samme virkning har det, hvis områderne holdes rene og ved lige.
Miljø- og klimahensyn	I lokalplanen er der taget følgende miljø- og klimahensyn: Der etableres en sø til opsamling af vand fra veje samt en vis del af vandet fra tagoverflader og befæstede arealer. Befæstede arealer må højst udgøre en mindre del af for- og baghaver. Tage må udføres som bevoksede grønne tage. Boliger må etableres med jordvarme, solfangere og solceller.
5. Forhold til Kommuneplanen	Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014-2026.
Zoneforhold	Delområderne A1, A2, B og C er beliggende i byzone og fastholdes i overensstemmelse med kommuneplanrammerne til byzone. Delområde D er beliggende i landzone og fastholdes i overensstemmelse med kommuneplanrammen til landzone.

Redegørelse

Rækkefølge	Området er omfattet af kommuneplanens tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området, skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser.
Anvendelse	I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen til åben-lav boligbebyggelse, grønne rekreative områder og offentligt grønt område, som indeholder et forsinkelsesbassin. Det sker ved at fordele de enkelte anvendelser i delområder. Kommuneplanens rammer vedrørende mulighed for butikker, forretninger og små værksteder med butik, er ikke medtaget i lokalplanen, da det ikke passer ind i det ønskede boligområde.
Bebyggelse	Kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent på 30 for åben-lave boliger er udnyttet. Kommuneplanens maksimale højde på 2 etager udnyttes ikke. Udlægget til åben-lave enfamiliehuse har en bygningshøjde på maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.

6. Bindinger

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



Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje.

Naturbeskyttelsesloven

Øst for lokalplanområdet findes fredskov, der afstedkommer en skovbyggelinie inden for den nordlige del af lokalplanområdet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Bebyggelsen er undtaget skovbyggelinien jf. §17 stk.3, idet der findes lovlig bebyggelse mellem skoven og lokalplanområdet.

De § 3 beskyttede områder med søer, bevares og sikres i planens grønne områder.

Redegørelse

	Et § 3 beskyttet vandløb langs Kirkebrovej bevares i de fælles grønne områder. Langs vandløbet placeres en støjvold.
Museumsloven	I det syd/østligste hjørne af lokalplanområdet findes et fredet dige. Diget bevares i det fælles grønne område omkring det østligste § 3 område.
Landbrugspligt	Lokalplanområdet indeholder arealer, der er pålagt landbrugspligt, som først kan udnyttes til lokalplanens formål, når der er opnået tilladelse til ophævelse af landbrugspligten jf. landbrugslovens § 4 stk. 1.
7. Forhold til gældende lokalplan	Inden for en del af lokalplanområdet gælder Lokalplan nr. 21-30-0003, Bramming Vestby, Boligområde i Stejlgårdsparken. Som det fremgår af § 15 vil planerne blive aflyst inden for lokalplanens område, ved denne lokalplans endelige vedtagelse.
8. Forhold til gældende servitutter	Området er pålagt en række servitutter og byder af forskellig karakter. Kommunen vurderer at de ikke har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst servitutter, som kan have betydning for den enkelte grundejer.
9. Miljøvurdering	I henhold til § 2 stk. 1 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, har Esbjerg Kommune vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af loven. Begrundelsen er, at lokalplanen ikke er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og at lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde. Screeningsskema fremgår af Bilag E bag i hæftet.
10. Internationale naturområder og beskyttede arter	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. Planen skønnes desuden ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.
11. Tilladelser fra andre myndigheder	Lokalplanen medfører, at der ikke skal meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1 i Planloven (zonetilladelse) til virkeliggørelse af lokalplanen.
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 anlægsarbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt, at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.
Jordforureningsloven	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 forurennet (områdeklassificering). Derfor skal der ved et regulativ tages stilling til, om det område der overgår fra landzone til byzone, skal undtages for områdeklassificeringen.

12. Vand-, kloak-, og varmeforsyning

Det fremgår af § 14 hvilke tilladelser Esbjerg Byråd og andre myndigheder skal og kan give når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Området er tilsluttet vand, kloak, varm og elforsyning. Der henvises til de respektive sektorplaner.

**Forslag til lokalplan har været i offentlig
høring fra den 27. maj til den 22. juli 2016**

Bestemmelser

Lokalplan 21-030-0009

Bramming Vestby

Boligområde i Stejlgårdsparken

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre

- at** området er planlagt til et attraktivt boligområde med åben-lav boligbebyggelse samt et anlæg til et forsinkelsesbassin,
- at** området får en grøn karakter med beplantninger, og grønne områder,
- at** sikre rekreative fællesområder,
- at** der i området etableres et sammenhængende stisystem med gode forbindelser, mellem lokalplanområdet og de omkringliggende boligområder og landskaber.

§ 2. Områdets afgrænsning

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkortet, Bilag A, og omfatter dele af matrikelnumrene 2I og 5a Tømmerby By, Bramming, samt alle parceller der udstykkes heraf.
- 2.2 Området opdeles som vist på lokalplankortet i delområderne A1 og A2, B, C og D, som vist på Lokalplankortet, Bilag B.
- 2.3 Esbjerg Kommune bemyndiges til efter planens godkendelse, at fastlægge det i afsnit 2.1 anførte område matrikulært.

§ 3. Zonebestemmelser

- 3.1 Delområderne A1, A2, B og C fastholdes som byzone.
- 3.2 Delområde D fastholdes som landzone.

§ 4. Områdets anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet udlægges til åben-lave boliger, med fælles grønne områder, og et rekreativt område med et forsinkelsesbassin.
- 4.2 Delområde A1 og A2 udlægges til åben-lave boliger.
- 4.3 På hver grund må der kun opføres og indrettes én bolig.
- 4.4 På en boligejendom kan, i en mindre del heraf drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde. Se Lokalplankort, bilag B og Matrikelkort, bilag A. Erhverv må ikke overstige miljøklasse 1, i henhold til Håndbog om Miljø og planlægning. Liberale erhverv som f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed samt dagpleje og lign. kan etableres og drives i delområderne A1 og A2 under forudsætning af:
 - At virksomheden kun drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

**Fællesbestemmelser
for lokalplanområdet**

Delområde A1 og A2

Bestemmelser

- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.
- At parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen ikke medfører belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.
- At virksomheden højst udgør 25 % af etagearealet. At der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,75 m². Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på husvæggen.

Delområde B

- 4.5 Esbjerg Kommune skal, i forbindelse med byggemodningen, etablere en støjvold, som skal dimensioneres så de til enhver tid gældende støjgrænsekrav overholdes for boliger inden for lokalplanområdet. Støjvolden skal etableres i delområde C, mellem Kirkebrovej og skel op mod de nærmeste boliggrunde i delområde A1, i princippet som vist på Lokalplankort, Bilag B.

Delområde C

- 4.6 Delområde B udlægges til grønne områder, stamvej samt hovedsti, i princippet som vist på Lokalplankort, Bilag B.
- 4.7 Delområde C udlægges til fælles områder, i princippet som vist på lokalplankort, bilag B.
- 4.8 I delområde C må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg, til områdets forsyning og drift.

Delområde D

- 4.9 Delområde D med matrikelnummer 10c Tømmerby By, Bramming, anvendes som et rekreativt område med et forsinkelsesbassin til brug for hele bydelen. Se Lokalplankort, bilag B og Matrikelkort, bilag A.

§ 5. Udstykning

- 5.1 Udstykning skal i princippet ske som vist på Lokalplankort, Bilag B.
- 5.2 Ingen parcelhusgrund må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en mindre størrelse end 800 m²
- 5.3 Der må ikke udstykkes parcelhusgrunde med en facadebredde på mindre end 24 m. Hjørnegrunde skal have mindst en facadebredde på min. 24 meter.
- 5.4 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti, forsyningsledning, afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

§ 6. Veje, stier og parkering

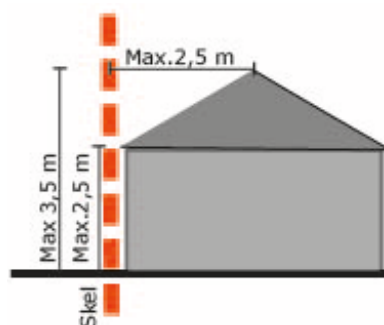
Veje

- 6.1 Området skal vej- og stibetjenes fra Stejlgårdsparken, som vist på Lokalplankort, Bilag B.
- 6.2 Alle veje anlægges af Esbjerg Kommune.
- 6.3 Der udlægges areal til følgende veje i princippet, som vist med signatur på Lokalplankort, bilag B.
Stamvejen i en bredde af 20 m.
Boligvejen i en bredde af 8 m.
- 6.4 Lokalplankort bilag B viser principperne for placering af stamveje og boligveje i lokalplanområdet. Bilag D viser princippet for stamvejen og boligveje med arealbredder for anlæg af vej, fortov, rabat og træbeplantning.

Bestemmelser

	6.5	Kørebane og vendepladser skal udføres med fast belægning som f.eks. asfalt, belægningssten, fliser eller græsarmering.
	6.6	Vendepladser skal opfylde, de til enhver tid gældende kørselsnormer.
	6.7	Rabatter på den sydlige side af stamvejen anlægges med græs og træer.
	6.8	Rabatter på den nordlige side af stamvejen anlægges med græs.
Stamveje	6.9	Driften af den offentlige stamvej i delområde B, varetages af Esbjerg Kommune. Se Lokalplankort, bilag B.
	6.10	Stamvejen i delområde B skal anlægges som "Stillevej" og udformes med fartdæmpende foranstaltninger, der hvor boligvejene tilsluttes, som vist på Lokalplankort, bilag B.
	6.11	Der hvor stamvejen møder fordelingsvejen i Stejlgårdsparken i punkt I, skal der trafiksikres med hastigheds-dæmpende foranstaltning, som vist på Lokalplankort, bilag B.
Boligveje	6.12	Boligvejene i delområderne A1 og A2 er private fællesveje. Driften af de private fællesveje overdrages efter anlægsperioden til grundejerforeningen.
Stier	6.13	Området skal stibetjenes via hovedstier med tilslutning til Stejlgårdsparken. Der udlægges arealer til hovedstier og trampestier, i princippet som vist på Lokalplankort, Bilag B.
	6.14	Hovedstierne mellem punkterne I – II og III – IV – V - VI, skal have status som offentlige stier og skal anlægges i 2,5 m bredde med fast belægning. Øvrige trampestier skal have status som private fællesstier og skal anlægges med en stibane-bredde på minimum 1.6 m, som trampestier. Se Lokalplankort, Bilag B.
	6.15	Der hvor hovedstierne krydser fordelingsvejen i Stejlgårdsparken ved punkt I og V, skal der trafiksikres med hastighedsdæmpende foranstaltning, som vist på Lokalplankort, Bilag B.
	6.16	Alle stier anlægges af Esbjerg Kommune og driften af de private fælles trampestier overdrages efterfølgende til grundejerforeningen. Driften af de offentlige hovedstier skal varetages af Esbjerg Kommune.
	6.17	Rabatter langs stier skal anlægges med græs.
Parkering	6.18	Til hver åben-lav bolig skal der anlægges mindst 2 parkeringsbåse på egen grund, inkl. garager og carporte.
Belysning	6.19	Veje, samt stier med fast belægning, skal belyses. Belysning skal udføres med parkbelysning og standere og parkarmaturer skal være af en ensartet type.
	§ 7.	Ledningsanlæg m.v.
	7.1	Ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklaration. Herunder bestemmelser om vedligeholdelse.
Fællesbestemmelser for delområderne A1 og A2	§ 8.	Bebyggelsens omfang og placering
Bebyggelsens placering	8.1	Ny bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, skal placeres i overensstemmelse med de på Lokalplankortet, bilag B angivne byggelinjer.

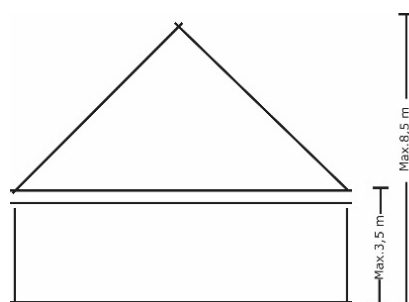
Bestemmelser



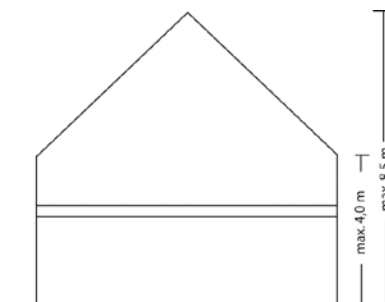
Afstandskrav ved carport, garager og lign. småbygninger.

Bebyggelsens omfang

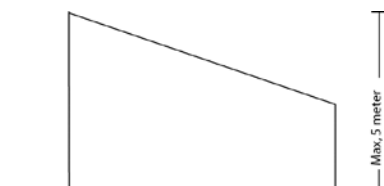
- 8.2 Byggelinjerne er fastlagt efter følgende afstande:
 Fra skel mod udlagte boligvej: 4,00 m
 Fra skel mod stamvej: 2,50 m
- 8.3 I delområde A1 og A2 må småbygninger som fritliggende garager, carporte, og lign. småbygninger placeres i skel, såfremt bygningen holder sig under en linje defineret af højden på 2,5 i skel til en højde på 3,5 m i en afstand af 2,5 m fra skel.
- 8.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30%.
- 8.5 Bygningens højde beregnes fra eksisterende, eller det ved byggemodningen regulerede terræn.
- 8.6 Ved bygninger som anvendes til beboelse med eller uden integreret carport, garage og lign småbygninger, gælder som beskrevet i §8.7 - §8.9.
- 8.7 Bygninger med sadeltag og evt. trempel må max have en højde på 8,50 m til kippen. Fra terræn til det øverste punkt ved sammenskæringen mellem tag og ydervæg gælder en max højde på 3.50 m / med trempel 4,00 m.
- 8.8 Bygninger med ensidig taghældning må max have en højde på 5,00 m til kippen.
- 8.9 Bygninger med flade tage må max have en højde på 5,00 m til øverste flade.



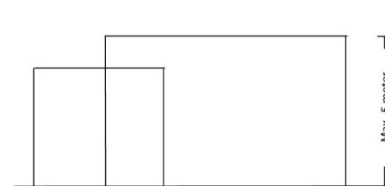
1½ etage med sadeltag uden trempel



1½ etage med sadeltag og trempel



En etage med ensidig taghældning.

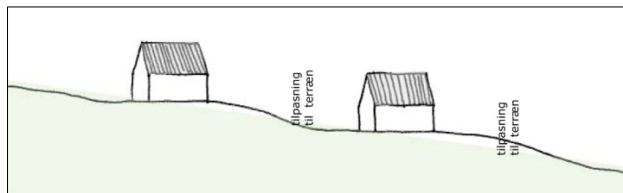


Forskudte tagflader med flade tage

- Altaner 8.10 Der må kun være altaner ud mod stamvej, boligvej eller grønne områder.

Bestemmelser

- | | |
|------------------|---|
| Terrænregulering | <p>8.11 Terrænet på den enkelte grund må ikke reguleres mere end 0,3 m i forhold til terræn. Terrænet må ikke reguleres nærmere skel end 2 m.</p> <p>8.12 Ved terrænreguleringer mod naboskel skal det regulerede terræn tilpasses til det eksisterende, eller ved byggemodningen regulerede terræn, så det naturligt indgår med dette terræn, som vist på illustrationen herunder.</p> |
|------------------|---|



§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

- | | |
|-------------------------|--|
| Tage | <p>9.1 Ved tage med ensidig taghældning skal taghældningen min. være 15° og må maks. være 35°.</p> <p>9.2 Tage på hovedbygninger til beboelse med eller uden integreret carport og garage, skal udføres som symmetrisk sadeltag eller ensidig taghældning eller fladt tag, eller som forskudte tagflader.</p> <p>9.3 Ved tage med sadeltag skal taghældningen min. være 25° og må maks. være 45°.</p> <p>9.4 Tagpap skal udformes med liste dækning.</p> <p>9.5 Tagbeklædning må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.¹</p> |
| Facader | <p>9.6 Signalfarver tillades ikke. Signalfarver er markante, lysende røde, gule, grønne og blå farver, som f.eks. lilla, turkis, høj-rød og lignende farver.</p> <p>9.7 Bjælkehuse (f.eks. med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget) må ikke forekomme.</p> |
| Solceller og solpaneler | <p>9.8 Der må kun placeres solceller og solfangere på bygningers tage. Solceller og solfangere skal placeres samlet på den enkelte tagflade.</p> |
| Antenner | <p>9.9 På hver ejendom kan der opsættes én antenne eller parabol i en højde der ikke overstiger tagryggen, og antennen må ikke være synlig fra vej og sti. Paraboler må højst have en diameter på 1 m.</p> |

¹ Ved blanke materialer menes f.eks. reflekterende blanke metalplader, glaserede tagsten samt engoberede tagsten, der af Esbjerg Kommune vurderes at være blanke og reflekterende, dvs. højst glans 18 efter Dansk Standard.

Bestemmelser

§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer

Delområde A

- | | | |
|---------------|------|--|
| Forarealer | 10.1 | Hæk i skel mod færdselsarealer og grønne friarealer skal etableres minimum 0,3 meter inde på egen grund. |
| | 10.2 | Hæk skal være levende træ- og/eller buskbeplantning. |
| | 10.3 | Stakit og lignende faste konstruktioner, ud mod stamvej og boligvej samt sti må max have en højde på 130 cm. |
| | 10.4 | Befæstede arealer må højst udgøre ¼ af forarealerne og 1/3 af bagarealerne og ved græsarmering højst halvdelen. |
| | 10.5 | Affaldsbeholdere og lignende skal anbringes eller afskærmes på en sådan måde, at de ikke er synlige fra friarealer, veje, stier eller nabobebyggelse. |
| | 10.6 | Der må ikke opbevares campingvogne, autocampere, lystbåde og lignende på ubebyggede arealer. |
| Overfladevand | 10.7 | Overfladevand fra lokalplanområdet, der er udlagt til åben-lav bebyggelse, i delområde A1 og A2, skal nedsives på egen grund, når befæstelsen på den enkelte ejendom er mere end 35 %. Med mindre dette ikke er muligt som følge af jordbundsforholdene. |

Delområde B

- | | | |
|----------------|-------|--|
| Veje | 10.8 | Stamveje og boligveje anlægges med kørebane, rabatter og træer i princippet som vist på Lokalplankort, Bilag B og Udsnit af boligområdet, stamveje og boligveje, Bilag E. |
| Grønne områder | 10.9 | De grønne områder i delområde B, som vist i princippet på lokalplankort, Bilag B og Illustrationsplan, Bilag C, skal anlægges med en variation mellem åbne græsarealer og beplantninger. De grønne områder etableres i anlægsfasen af Esbjerg Kommune, som også står for etableringsplejen. Drift og pleje overgår derefter til grundejerforeningen jf. grundejerforeningens bestemmelser. |
| | 10.10 | Der skal etableres fælles grønne områder til ophold, som skal være sammenhængende og solvendte med mulighed for læ. Markeret som delområde B og C på Lokalplankort, bilag B |
| | 10.11 | Beplantningen etableres med træer eller trægrupper suppleret med buskplantning. |

Delområde C

- | | | |
|----------------|-------|--|
| Fælles områder | 10.12 | De fælles områder i delområde C, som vist i princippet på lokalplankort, Bilag B og illustrationsplan, Bilag C, skal anlægges med en variation mellem åbne græsarealer og beplantninger. De fælles områder etableres i anlægsfasen af Esbjerg Kommune, som også står for etableringsplejen. Drift og pleje overgår derefter til grundejerforeningen jf. grundejerforeningens bestemmelser. |
| | 10.13 | Der må ikke ske beplantning i en afstand af 2 m langs med vandløbet parallelt med Kirkebrovej, vist på Lokalplankort, Bilag B. |
| | 10.14 | Der må ikke ske tilstandsændringer i de registrerede diger, der er vist på Bindingskortet side 9. jf. museumslovens bestemmelser om beskyttede sten og jorddiger. |

Bestemmelser

- Støjvold 10.15 I delområde C, kan der, i skel mellem delområde A1 og Kirkebrovej, etableres en beplantet støjvold, som vist med særlig signatur på Lokalplankort, Bilag B. Støjvolden må maks. være 2 m høj og skal fremstå ensartet beplantet. Støjvolden etableres af udstykkeren i forbindelse med byggemodningen eller når det støjfølsomt påkræves.
- 10.16 Beplantning af støjvold etableres af Esbjerg Kommune, som også står for etableringsplejen. Drift og pleje overgår derefter til grundejerforeningen jf. grundejerforeningens bestemmelser.

Delområde D

- Regnvandsbassin 10.17 Delområde D udføres, som et offentligt rekreativt område med et regnvandsbassin udformet som en sø. Området anlægges i et samarbejde mellem udstykker og forsyningsselskabet i forbindelse med byggemodning.
- 10.18 Regnvandsbassin i delområde D, skal indgå som et rekreativt element og udføres som et vådt bassin som en naturlig sø.
- 10.19 Stier skal udformes som klippede spor i græsset
- 10.20 Træer og buske skal bestå af naturligt hjemmehørende danske træer og buske, eksempelvis:
Træer: eg, bøg, lind, skovfyr, rødelf mv.
Buske: fjeldrubs, gedebled, sargentæble, slåen, mirabel mv.

§ 11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grundene i lokalplanens område. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse, skal godkendes af Esbjerg Kommune.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes af grundejerne, når Esbjerg Kommune kræver det, dog senest når 25% af grundene er solgt.
- 11.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Esbjerg Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse og vinterrenholdelse af de fremtidige private fællesveje, private fællestier, støjvold, drænledningerne samt beplantninger og fællesarealer i delområderne A1, A2, B og C, som vist på lokalplankort, Bilag B. Grundejerforeningen skal, for at varetage disse forpligtigelser, udarbejde en drifts- og plejeplan, der skal godkendes af Esbjerg Kommune.
- 11.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.6 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, og til at kræve fornøden sikkerhed her for hos medlemmerne.

§ 12. Bonusvirkning

- 12.1 I henhold til Lov om Planlægning § 15, stk. 4 jf. endvidere § 36, stk. 1, pkt. 5, erstatter lokalplanen de tilladelser, der er

Bestemmelser

nødvendige, for ændret anvendelse og etablering af følgende for delområde D, som vist på lokalplankort bilag B.

- Regnvandsbassin i form af en sø der tilpasses landskabsformerne.
- Grupper af busk- og træbeplantninger af naturligt hjemmehørende danske træer og buske.
- Etablering af sammenhængende trampestier der følger regnvandsbassinets samlede afgrænsning.
- Etablering af øvrige trampestier.
- De for anlægsarbejdet nødvendige midlertidige bygninger og installationer, samt landskabsmodellering af delområde D, vist på lokalplankort, bilag B.

12.2 Efterfølgende aktiviteter, kræver landzonetilladelse iht. Planlovens § 35 stk.1, og er ikke omfattet af bonusvirkningen.

§ 13. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

13.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand-, el- og fjernvarmenet, før den tages i brug.

13.2 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmemforsyning, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

13.3 Før ny bebyggelse må tages i brug, skal der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning § 10.14, § 10.15 og § 10.16, så de til enhver tid gældende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes, når boligerne anvendes til boligformål.

§ 14. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

14.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Esbjerg Kommune.

14.2 Inden for lokalplanområdet skal der ud over ovenstående tilladelse søges særskilt tilladelse fra andre myndigheder jf. nedenfor.

14.3 Naturbeskyttelse: Bebyggelse eller anlæg inden for områder der er beskyttede i henhold til Naturbeskyttelsesloven, skal godkendes af Fredningsnævnet eller Esbjerg Kommune.

14.4 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.

14.5 Museumsloven: 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.²

² Esbjerg Kommune vil forud for igangsætning af byggemodningen af grundene i lokalplanområdet anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse i medfør Museumslovens § 25, om der er arkæologiske interesser i området.

Bestemmelser

- 14.6 Vandløbsloven: En krydsning af det offentlige vandløb, kræver tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

§ 15. Aflysninger i PlansystemDK

- 15.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK, aflyses Lokalplan nr. 21-030-0003 inden for lokalplanens område.

§ 16. 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.

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

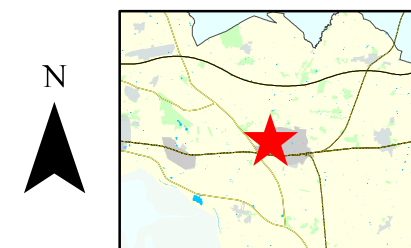
Esbjerg Kommune har påtaleret, for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 17. Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 21-030-0009 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget endeligt Esbjerg Byråd den 16. august 2016.

Johnny Søtrup
Borgmester

Hans Kjær
Direktør for Teknik & Miljø



●●● Lokalplangrænse

Porshotvej

10c

Kirkebrovej

5cy

Støjgårdsparken

Ejerlav: Tømmerby By, Bramming

Bilag A
Lokalplan 21-030-0009
Matrikelkort
Dato : Februar 2016
Mål 1 : 2500

Meter
0 25 50 100

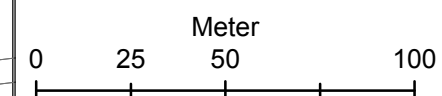


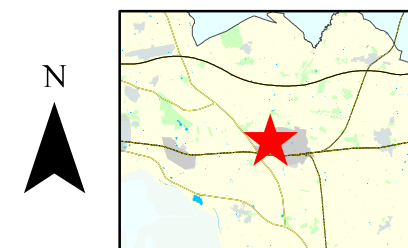
-  Lokalplangrænse
-  Delområde
-  Udstykningsprincip
-  Byggelinie
-  Privat fælles vej
-  Hovedsti
-  Trampesti
-  Støjvold
-  Stamvej
-  Hastighedsdæmpende foranstaltning

Delområder

- A1 + A2 Åben - lave boliger
- B Grønne områder
- C Fælles områder
- D Rekreativt område med regnvandsbassin

Bilag B
Lokalplan 21-030-0009
Lokalplankort
Dato : marts 2016
Mål 1 : 2500





—●— Lokalplangrænse

Anvendelse

- Åben - lave boliger
- Hovedsti med fast belægning
- Trampesti
- Privat fælles Vej
- Stamvej
- §3 sø
- Grønne områder
- Hastighedsdæpende foranstaltning

Bilag C
Lokalplan 21-030-0009
Illustrationsplan
Dato : marts 2016
Mål 1 : 2500

Meter
0 25 50 100

