Lokalplan nr. 25-010-0001

Boligområde syd for Videkærvej

St. Darum



November 2008

Esbjerg Kommune

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

Byrådet udarbejder lokalplan:

før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder,

hvis et bestemt bymiljø ønskes skabt eller fastholdt,

hvis et areal ønskes overført fra landzone til byzone,

hvis en større bebyggelse ønskes nedrevet,

hvis et område ønskes erhvervet til offentlige formål, eller

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

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

Udarbejdet af Plan, Teknik & Miljø i samarbejde med Johansson & Kalstrup A/S
Fotos/Illustrationer: Arkitekt Helene Plet ● Tryk: Esbjerg Kommunes Trykkeri

Indhold

Redegørelse 3
Lokalplanområdet 3
Baggrund 4
Lokalplanområdets disposition 5
Trafikale forhold 6
Miljøforhold 7
Forhold til Regionplanlægning 7
Forhold til Kommuneplanen 7
Bindinger 8
Forhold til anden planlægning 9
Forhold til gældende lokalplan 9
Miljøvurdering 9
Tilladelser fra andre myndigheder 9

Forslag til lokalplan har været udsendt i offentlig høring fra den 15. april 2008 til den 10. juni 2008. 9

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

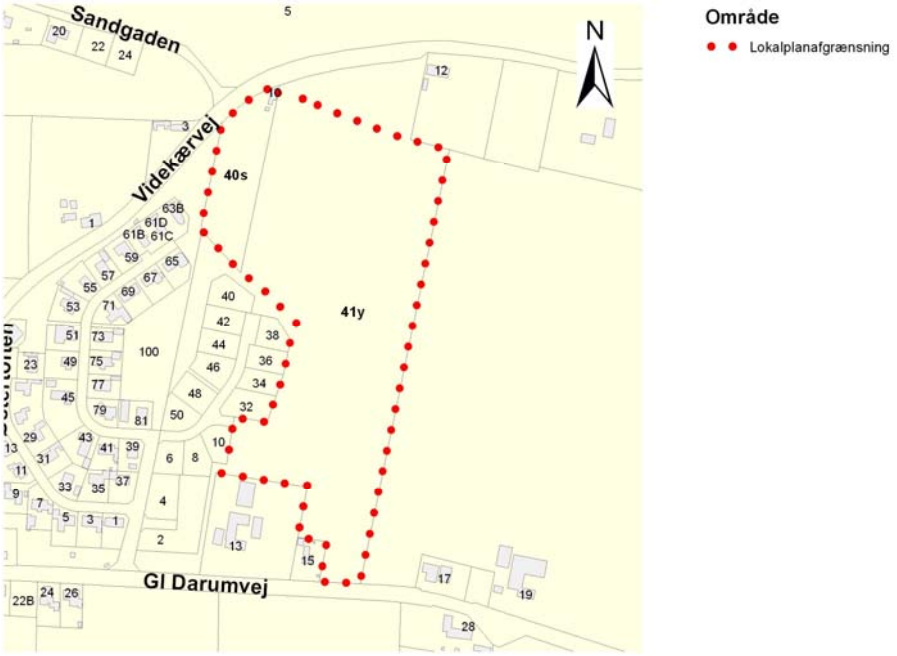
Bilag ..... Indsat bagerst
Bilag A: Matrikelkort
Bilag B: Lokalplankort
Bilag C: Lokalplankort
Bilag D: Illustrationsplan
Bilag E: Principskitse for vejanlæg
Bilag F: Principskitse for stianlæg
Bilag G: Principskitse for udformning af bebyggelse

Redegørelse



Lokalplanområdets placering

Lokalplan nr. 25-010-0001 St. Darum, Boligområde syd for Videkærvej



Lokalplanområdet er markeret med rød prikket linie.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et område på ca. 7 ha øst for parcelhusbebyggelsen "Østertoften" i Store Darum. Området strækker sig fra Gl. Darumvej i syd til Videkærvej mod nord og anvendes til landbrugsformål.


Lokalplanområdet set fra det nord-østlige hjørne

Den nordlige del af lokalplanområdet er afgrænset af et mindre skovareal og nord for Videkærvej af et større skovareal.



Skovbeplantning ved Videkærvej. Lokalplanområdet ligger bag skoven til højre

Ved Sandgaden forbinder stisystemet fra den eksisterende bebyggelse "Østertoften" området med cykelstiforbindelsen til Darum Skole.



Lokalplanområdet set fra Sandgaden

Baggrund

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for, at der fortsat kan ske en boligudbygning i St. Darum og at sikre, at den

fremtidige udbygning tager udgangspunkt i landsbyens bystruktur og nærheden til naturen.

Lokalplanområdets disposition



Lokalområdet

I publikationen "Vadehavet, Kulturarvs-atlas", Kulturarvsstyrelsen 2007, er St. Darum beskrevet som en stor landsby i et åbent marsklandskab med en rimelig velbevaret struktur. Landsbyen er karakteriseret ved de oprindelige veje med deres enkle udformninger uden fortove samt snoede forløb og de frie arealer i form af haver og marker mellem bebyggelsen, der giver mulighed for smukke udsyn over landskabet.

Den nye bebyggelse grænser op mod Sandgaden Plantage, og nærheden til skoven danner inspiration for områdets udstykning og grønne struktur.

Udstykningsprincipper

Med henblik på at videreføre de karakteristiske træk i lokalplanområdet er der udlagt en åben kile mod Sandgaden, så der skabes et kig ind i området. Der etableres vejadgang som en let snoet vej fra Gl. Darumvej.

Inde i bebyggelsen er der lagt vægt på at videreføre skovtemaet.

Området er bygget op, så der mod øst etableres en bred skovbræmme, der varierer i bredde fra 10 m til 25 m. Fra skoven vokser et antal ca. 10 m brede skovbryn ind i området mellem grundene, så der dannes lommer med 2-4 grunde omkranset af skovbeplantning.

Mod syd og vest afgrænses området af et skovbryn med varierende bredde fra 5 m til 20 m. Fra skovbrynet vokser der bælter af skovbryn på min. 5 m ud mellem grundene, så der også her skabes lommer til husene.

Der er ved udarbejdelsen af den grønne struktur lagt vægt på, at de grønne områder udformes, så der bliver gode muligheder for at kunne færdes rundt i området.

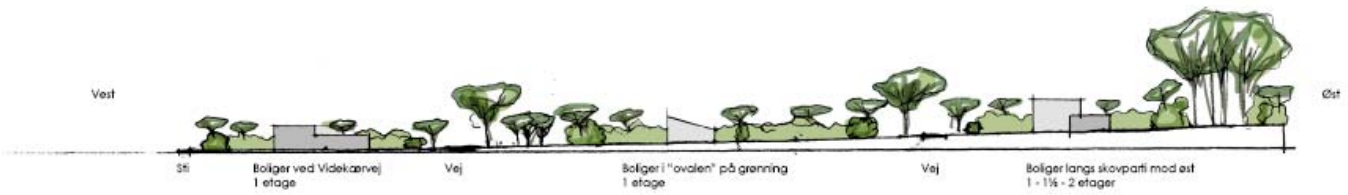
Bebyggelsen

Områdets veldefinerede grønne struktur skaber baggrund for, at bebyggelsen kan opføres med en stor variation i arkitektur og farvevalg.

Med henblik på at sikre at bebyggelsen fremstår harmonisk og diskret i landskabet, er der dog fastsat bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen opføres med få fællestræk.

Der er således fastsat bestemmelser for bygningernes højde, tagenes udformning, farve og materialevalg samt bestemmelse om, at husenes facader skal opføres i tegl eller som pudsede facader.

Terrænet i området stiger fra vest mod øst. Med henblik på at understrege de naturlige terrænforhold i området, er det fastlagt, at bygninger mod syd og øst kan opføres i op til 2 etager, mens boliger i den lavere beliggende del mod Sandgaden kan opføres i ét plan.



Placeringen af de lavere boliger på grønningen og omkring den åbne passage ved Sandgaden vil herudover understøtte den visuelle oplevelse af det åbne kig ind i området.

Stisystemet

Stisystemet i området tager med enkelte justeringer udgangspunkt i den sti, der forbinder Gl. Darumvej og Videkærvej.

I det østlige skovbælte etableres desuden en "trådt" sti, så der er mulighed for at gå en runde, og der er mulighed for leg inde i "Skoven", hvor der kan etableres oplevelser i form af balance, hængekøjer, vilde dyr udskåret i træ osv.

Beplantning

De grønne områder inddeles i tre typer:

- **Plæner** med enkeltstående træer som Hvidtjørn, Vintereg og Stilkeg samt grupper af Hvidtjørn.
- **Skovbryn** der beplantes med variationer af Sargents æble, Dunet gedeblad, Rød kornel, Kalkved, alm. Syren, Bærmispel, Blågrøn rose og Hassel samt mindre træer som Alm Hvidtjørn, Engriflet hvidtjørn, Mirabel og Vild æble.
- **Skovbeplantning** der varieres i en bredde på 10 m-25 m og plantes med variationer af Vintereg, Stilkeg og Bøg og underplantning med de samme arter, som anvendes til skovbryn.

Beplantning i skel mod vej og i naboskel skal udføres som buske med enkelte træer. Der kan eksempelvis anvendes: Sargentsæble Dunet gedeblad, Rød kornel, Kalkved, Alm. syren, Bærmispel, Blågrøn rose og Hassel. Buskbeplantningen kan suppleres med enkelte træer, fx Alm. Hvidtjørn, Mirabel og Vild æble.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gl. Darumvej gennem et lille område med skovbeplantning i stedet for via Videkærvej, som vil give nogle problemer trafiksikkerhedsmæssigt.

Vejbetjening via en snoet vej er et karakteristisk træk i landsbyen, og vejbetjening via Gl. Darumvej giver det nye boligområde en central forbindelse til byen.

Gl. Darumvej ligger i byzone og har på den pågældende strækning en hastighedsbegrænsning på 50 km/t.

Redegørelse

Miljøforhold

Den sydligste del af området ligger inden for en 200 m zone fra en større landbrugsejendom med dyrehold på Breumvej. Arealet inden for 200 m zone er friholdt for bebyggelse og udlagt til adgangsvej og stiforbindelse.

Forhold til Regionplanlægning

Lokalplanområdet er i Regionplan 2006 udlagt til fremtidigt byformål.

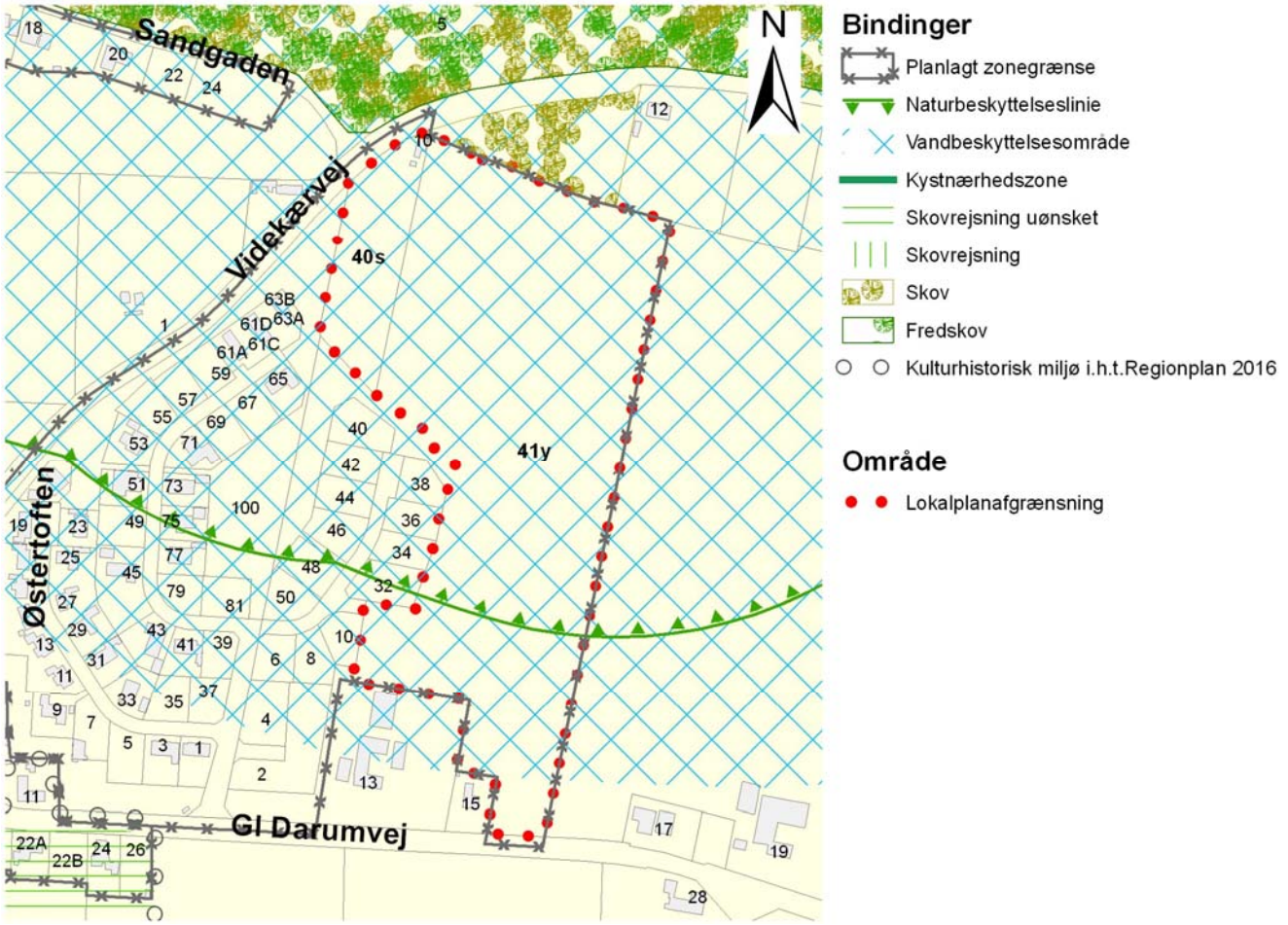
Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2006-2018, og ændring nr. 2007.19 til kommuneplanen er derfor offentliggjort samtidig med denne lokalplan.

Zoneforhold	I overensstemmelse med kommuneplanændringen overføres lokalplanområdet til byzone.
Anvendelse	I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen til boligområde, åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
Bebyggelse	Kommuneplanens maksimale højde på 8,5 m udnyttes ikke, idet det er vurderet, at bebyggelsen maksimalt bør opføres i 7,5 m højde og i en del af området i en maksimal højde på 5 m.
Friarealer	Kommuneplanens bestemmelser for friarealer er i lokalplanen fulgt op ved, at der er udlagt en grønning centralt i området og et skovbryn langs bebyggelsens østlige skel.
Bebyggelsesprocent	I overensstemmelse med det nye Bygningsreglement ´08, som trådte i kraft den 2. februar 2008 ændres bebyggelsesprocenten i kommuneplanens rammer til 40 for tæt/lav bebyggelse og til 30 for åben/lav bebyggelse.

Bindinger

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



Lokalplanområdet er markeret med rød prikket linie.

Bevaringsværdigt miljø	En del af omgivelserne omkring St. Darum er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Lokalplanområdet indgår ikke i udpegningen.
3 km kystnærhedszone	For arealer i kystnærhedszonen gælder, at der kun må udlægges arealer til byggeri, anlæg mv., hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig begrundelse for den kystnære placering, og der skal oplyses om de visuelle påvirkninger af omgivelserne. Lokalplanområdet er i regionplan 2006 udpeget som fremtidigt boligudbygningsområde i kystnærhedszone. Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse og bag randbebyggelsen langs Gl. Darumvej, og vil ikke påvirke kystlandskabet visuelt.
Vandbeskyttelsesområde	Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser og inden for indvindingsopland til almen vandværk. Der planlægges ikke for aktiviteter, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet.
Ledningstraceer	Inden for lokalplanområdet er der tinglyste ledningstracéer for højspænding, hovedvandledning og telekabler. Herudover findes der højspændingsledninger og fiberforbindelser.

Skovbeskyttelse

Området nord for lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinie jfr. § 17 i Naturbeskyttelsesloven på 300 m fra den lille skov på den anden side af Videkærvej.

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign. indenfor linien. I forbindelse med offentlighedsperioden er By- og Landskabsstyrelsen v. Miljøcenter Odense søgt om at ophæve skovbeskyttelseslinien i hele lokalplanområdet.

Forhold til anden planlægning

Vandforsyning

Arealet ligger iflg. Vandforsyningsplanen inden for Darum Vandværks forsyningsområde og forsynes herfra.

Spildevand

Det er en forudsætning for områdets ibrugtagning, at der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, hvori den fremtidige afledning af spildevand og overfladevand fastsættes.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af energidistrikt 14, der er udlagt til naturgasforsyning.

Øvrige forsyninger

Forsyning med el, telefon og bredbånd mv. sker ved udbygning af de eksisterende ledningsnet i området.

Forhold til gældende lokalplan

Der er ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter i lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet og skal ikke miljøvurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen er, at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Tilladelser fra andre myndigheder

Flytning af jord fra området skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i jordforureningsloven.

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

Det fremgår af bestemmelsen i §13, hvilke tilladelser Esbjerg Byråd og andre myndigheder skal og kan give, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Det fremgår af afsnit 12, hvilke tilladelser Esbjerg Byråd og andre myndigheder skal og kan give, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 15. april til den 10. juni 2008.

Bestemmelser

Lokalplan nr. 25-010-0001 St. Darum, Boligområde syd for Videkærvej.

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

1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

at sikre området anvendt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,

at sikre, at området indpasses i landskabet og landsbystrukturen,

at sikre et identitetsskabende udstykningsprincip hvor boligbebyggelsen placeres i lommer omkranset af skov og skovbryn.

at sikre en varieret bebyggelse med enkelte karaktergivende fællestræk.

2 Områdets afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Lokalplankort Bilag A, og omfatter matrikelnumrene 40^{s}, og 41^{y} St. Darum By, Darum eller dele heraf.

2.2 Området opdeles som vist på bilag C i delområderne A til E.

2.3 I forbindelse med planens anmeldelse til tinglysning bemyndiges borgmesteren af Byrådet til at fastlægge det i afsnit 2.1 anførte område matrikulært.

3 Zonebestemmelser

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

4 Områdets anvendelse

4.1 Området udlægges til boligformål.

4.2 Delområde A og delområde B udlægges til åben-lavt byggeri.

4.3 Delområde C udlægges til åben-lavt eller tæt-lavt byggeri.

4.4 Delområde D udlægges til veje, stier og fællesområder.

4.5 Delområde E udlægges til skov.

4.6 Der gives tilladelse til liberale erhverv og anlæg med tilknytning til området på betingelse af:

- at virksomheden drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

- at erhvervsandelen højst udgør 25 % af etagearealet,
- at der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,75m^2. Farven på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur,
- at parkering foregår på egen grund, og
- at erhvervsudøvelsen ikke medfører belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.

4.7 Inden for området må der opføres transformerstationer ol. til områdets forsyning på op til 10 m^2 bebygget areal og ikke højere end 2,5 m over terræn. Transformerstationen skal udføres som en integreret del af bebyggelsen og/eller afskærmes med slørende beplantning/levende hegn.

5 Udstykning

5.1 Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med lokalplanens formål.

5.2 Udstykning af delområde A, B og C skal ske i overensstemmelse med principperne vist på Bilag C.

5.3 I delområde A, B og C må der ikke udstykkes grunde mindre end 800 m^2 eller større end 1500 m^2 til åben-lav boligbebyggelse. Grundene skal have en bredde på mindst 23 m mod vej.

5.4 Delområde C kan alternativt udstykkes til tæt/lavt byggeri med en minimums grundstørrelse på 450 m^2, inkl. andel af fællesarealer.

5.5 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

6 Veje, stier og parkering

6.1 Området skal vejbetjenes fra Gl. Darumvej og forbindes med stier i lokalplanområdet i overensstemmelse med principperne vist på bilag C.

6.2 Veje og stier i lokalplanområdet er private fællesveje/stier.

6.3 Inden for delområde D udlægges areal til følgende veje: boligveje med et arealudlæg på 15 m. Veje anlægges med 5 m asfalt og afsluttet med ½ m græsarmering mod græsrabatter.

6.4 Inden for delområde D udlægges areal til stiforbindelse a-b, som angivet på kortbilag C. Stien udlægges med et arealudlæg på 5 m og stien anlægges med 2,5 m asfalt. Herudover etableres stier til naboområde og veje efter det på kortbilag C viste princip. Gennem delområde E etableres en trampesti.

6.5 Vej og stier anlægges i overensstemmelse med principperne vist på bilag E og bilag F.

6.6 Ved åben–lav bebyggelse skal der etableres 2 pladser på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres 1½ p-plads pr. boligenhed på egen grund.

7 Ledningsanlæg m.v.

7.1 Ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklaration. Herunder bestemmelser om vedligeholdelse.

8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30 % for åben-lavt byggeri og 40 % for tæt-lavt byggeri.

8.2 Bygningshøjden må ikke overstige 5 m over eksisterende terræn i delområde A og 7,5 m i delområde B og C. I delområde B og C må bygninger opført med fladt tag dog ikke gives en højde på over 7 m.

8.3 Bygninger i delområde A må opføres i 1 etage, i delområde B i op til 2 etager og i delområde C i op til 1½ etage.

8.4 Bygninger skal placeres parallelt med eller vinkelret på vejskel eller naboskel i en afstand af mindst 2,5 meter, som illustreret på bilag D.

8.5 Hvis garager integreres i byggeriet skal de placeres i en afstand til naboskel på mindst 1,5 m. Udhuse m.v. skal placeres i en afstand af mindst 5 meter fra adgangsgivende vej og bag byggeriets facade mod vej.

8.6 Mod stier og grønne områder skal garager, carporte og udhuse m.v. placeres i en afstand af mindst 60 cm fra skel.

8.7 Den del af udhuse m.v., der placeres inden for en zone på 2,5 meter fra naboskel, kan gives en højde indtil 2,5 meter + 0,4 x afstand til skel.

9 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

9.1 Tagene udføres som symmetriske saddeltage, tage med ensidig hældning eller flade tage efter de på bilag G viste principper.

9.2 Taghældning for saddeltage skal være mellem 25º og 40º og for tage med ensidig hældning mellem 15º og 25 º. Tagbeklædning skal udføres af sorte tegl eller tagsten, sort tagpap eller naturskiffer. Der må ikke anvendes glaserede tegl- eller tagsten.

9.3 Facader udføres af tegl, som skal fremstå som blank mur eller som pudsede facader. Mindre partier, der udføres i fx træ, må makimalt udgøre 10% af facadearealet.

9.4 Solceller af reflekterende materiale må ikke være synlige fra vej og sti.

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

10 Opholds- og ubebyggede arealer

10.1 I delområde D, udlægges og etableres skovbryn og plæner efter det på bilag C viste princip. På plæner langs veje plan-

tes Hvidtjørn og på grønninger Vintereg og Stilkeg som enkeltstående træer og Hvidtjørn i grupper.

10.2 Delområde E udlægges og etableres som skov.

10.3 Beplantning i skel mod vej og i naboskel skal udføres som buske med enkelte træer.

10.4 Overkørsel fra ejendomsskel til vej udføres i græsarmering i maks. 6 m bredde. Herudover kan der etableres flisebelagt gangsti i op til 1,5 m bredde. Overkørsler og stier anlægges efter de på bilag E viste principper.

10.5 Belysning udføres i parkarmatur.

10.6 Beplantningerne skal etableres som en del af byggemodningen og vedligeholdes af Grundejerforeningen, jf. afsnit 11, der skal have uhindret adgang til hegnene.

10.7 Henstilling af busser, last- og fragtbiler o.l. på eller over 3.500 kg, campingvogne, lystbåde ol. samt oplagring må ikke finde sted på opholds- og parkeringsarealer.

11 Grundejerforening

11.1 For at sikre den fremtidige drift og vedligeholdelse af områdets veje, fællesarealer og beplantning, jf. afsnit 6 og 10, skal der oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for lokalplanområdet. Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Esbjerg Kommune.

11.2 Grundejerforeningen har ansvar for al vedligeholdelse, renholdelse og vinterrenholdelse af de private fællesveje og stier. Indtil grundejerforeningen er etableret, har de tilgrænsende grundejere ansvaret, i henhold til Privatvejlovens bestemmelser.

11.3 Grundejerforeningen skal udarbejde en drifts- og plejeplan for alle veje og beplantningsbælter. Planen skal godkendes af Esbjerg Kommune.

11.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på private fællesveje, interne stier, fællesarealer og beplantningsbælter.

12 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak, vand, el og naturgas, før den tages i brug.

12.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i afsnit 6 nævnte veje, stier og parkering være etableret i godkendt omfang.

12.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i afsnit 10 nævnte beplantninger være etableret i godkendt omfang.

13 Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

13.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Esbjerg Byråd, fagudvalg eller administrationen i henhold til bemyndigelse.

13.2 Bestemmelser i lokalplanen træder først i kraft, når der foreligger fornødne kommuneplanbestemmelser herfor.

13.3 Indenfor lokalplanområdet skal der, ud over ovenstående tilladelse, søges særskilt tilladelse fra andre myndigheder:

Jordforurening: Inden for lokalplanområdet kan der være ejendomme, der er eller bliver kortlagt iht. lov om forurenet jord. For disse ejendomme skal Esbjerg Kommune give tilladelse, inden ejendommene tages i brug til miljøfølsom anvendelse. Før jord flyttes fra et kortlagt areal, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

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.

Naturbeskyttelse: Skovbeskyttelseslinien jfr. Naturbeskyttelseslovens § 17 skal, for lokalplanområdet, søges ophævet af By- og Landskabsstyrelsen v. Miljøcenter Odense.

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

14 Retsvirkninger

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

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

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

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

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

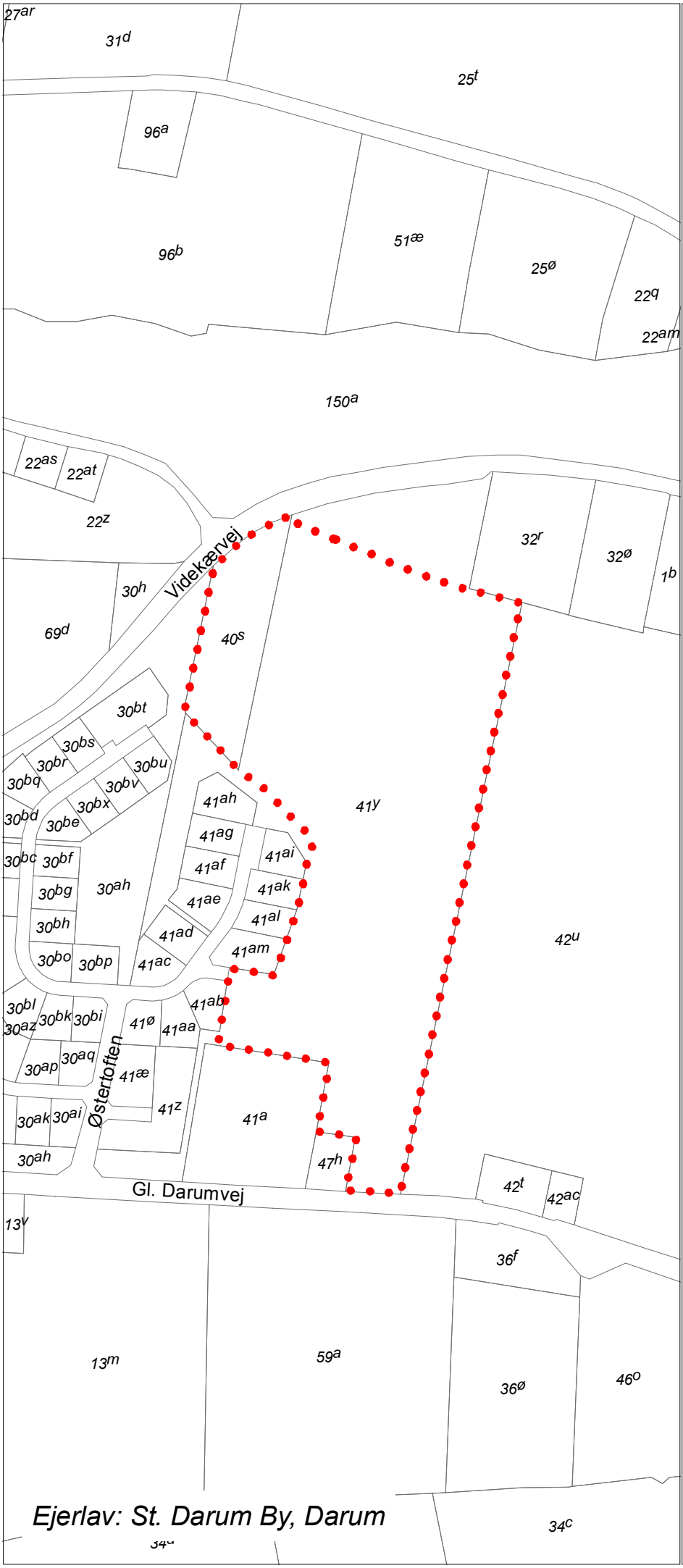
Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

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

15 Vedtagelse

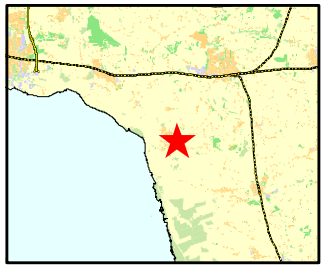
Ovenstående Lokalplan nr. 25-010-0001 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endelig godkendt af Esbjerg Byråd den 8. oktober 2008.

Johnny Søtrup	Hans Kjær
borgmester	direktør for Teknik & Miljø



Esbjerg Kommune

N



Signaturforklaring

Lokalplangrænse

Bilag A

Lokalplan 25-010-0001

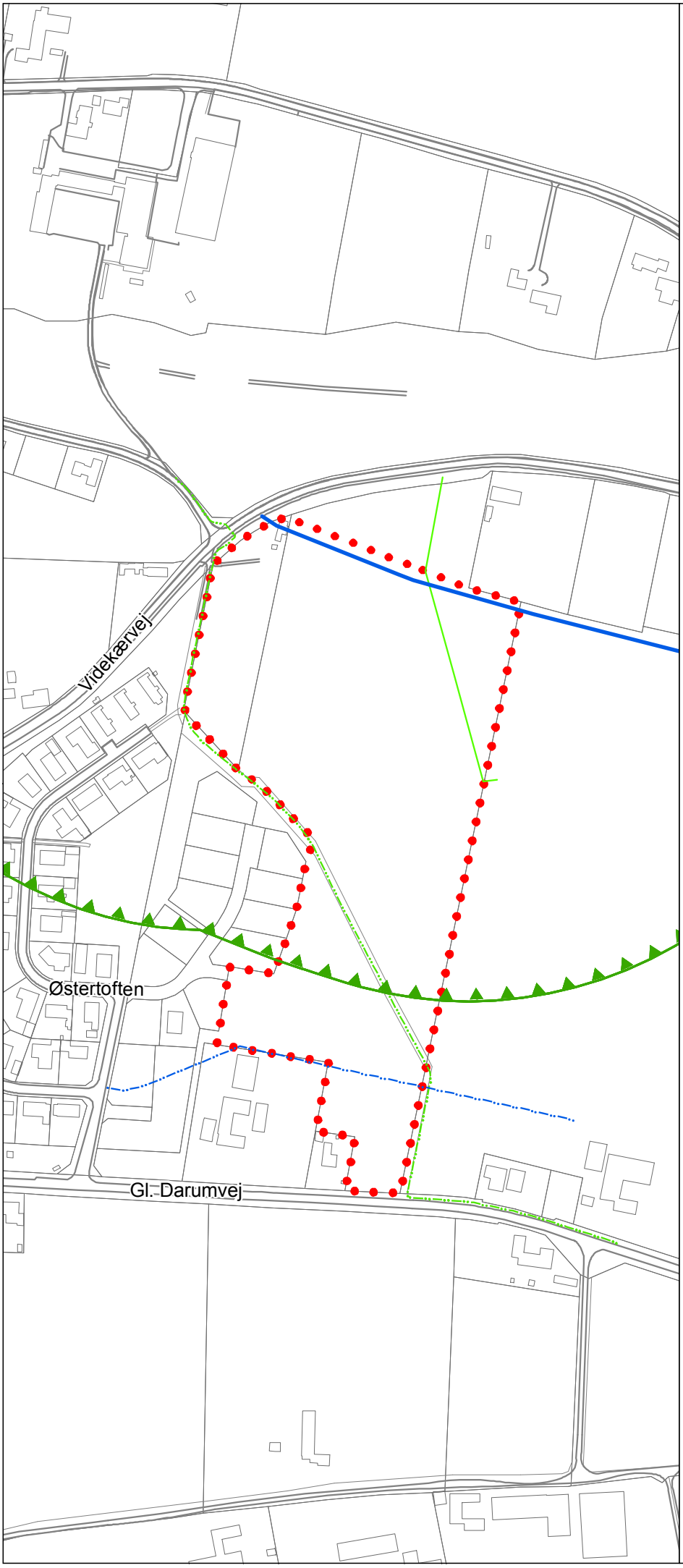
Matrikelkort

Dato: Oktober 2008

Mål : 1:4000

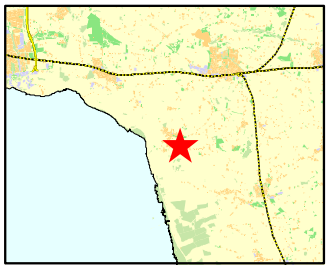
Meter

0 50 100 150 200



Esbjerg Kommune

N



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Deklarationsbælte, telekabel
- Deklarationsbælte, vandledning
- Højspændingskabel
- Lyslederkabel, Esbjerg Kommune
- Skovbyggelinie

Bilag B

Lokalplan 25-010-0001

Lokalplankort

Dato: Oktober 2008

Mål : 1:4000

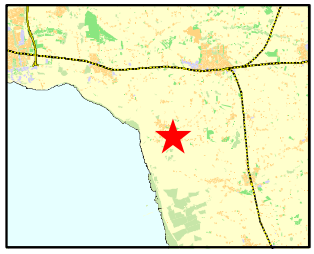
Meter

0 50 100 150 200



Esbjerg Kommune

N



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Vejforløb
- Stiforløb
- Trampesti
- Plæne med solitærtræer
- Skovbryn
- Skov

Bilag C

Lokalplan 25-010-0001

Lokalplankort

Oktober 2008

Mål : 1:4000

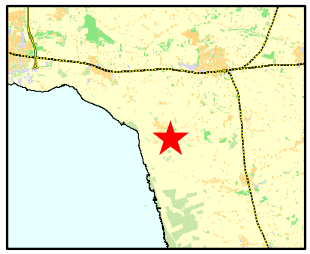
Meter

0 50 100 150 200



Esbjerg Kommune

N



Bilag D

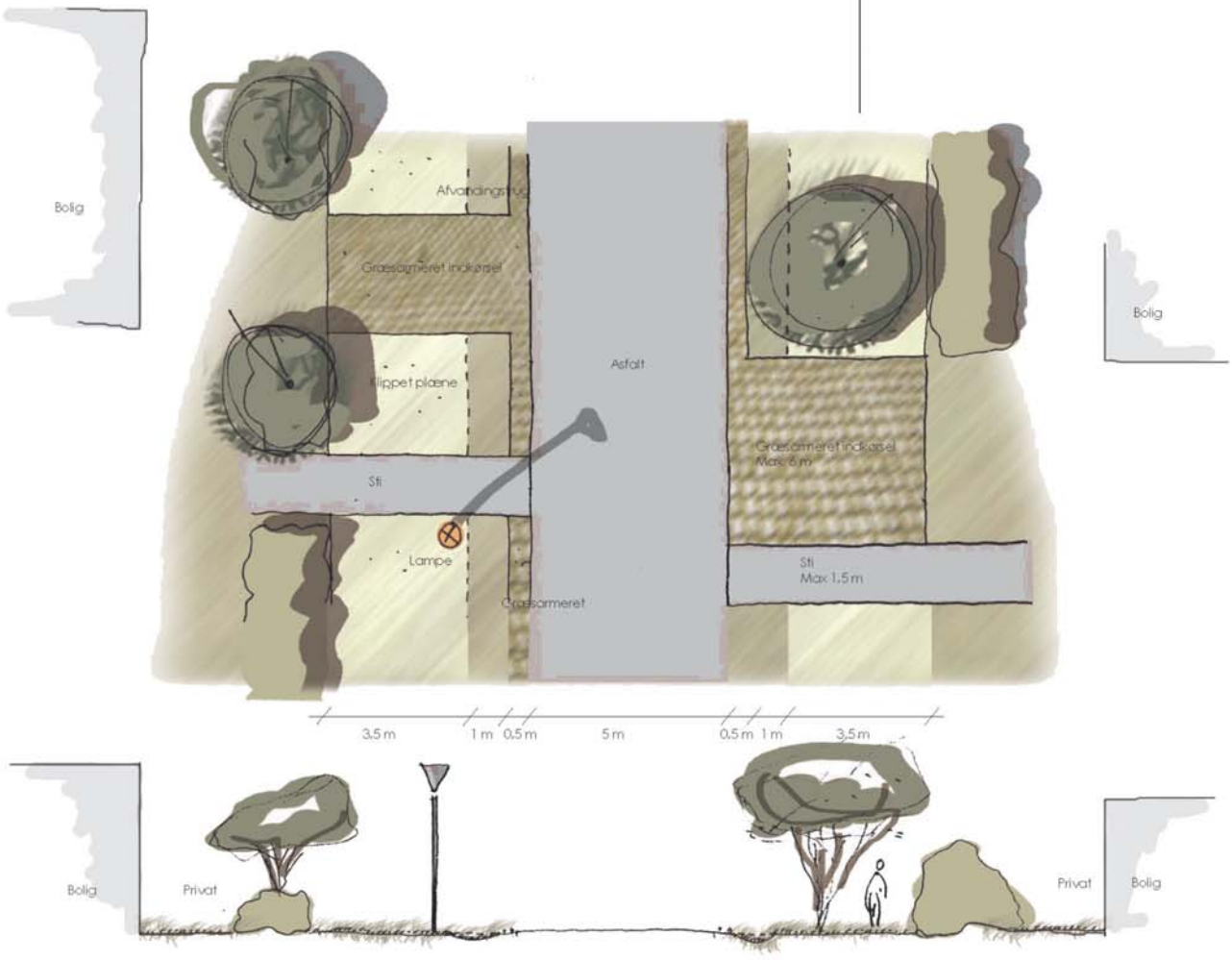
Lokalplan 25-010-0001

Illustrationsplan

Dato: Oktober 2008

Esbjerg Kommune





Bilag E

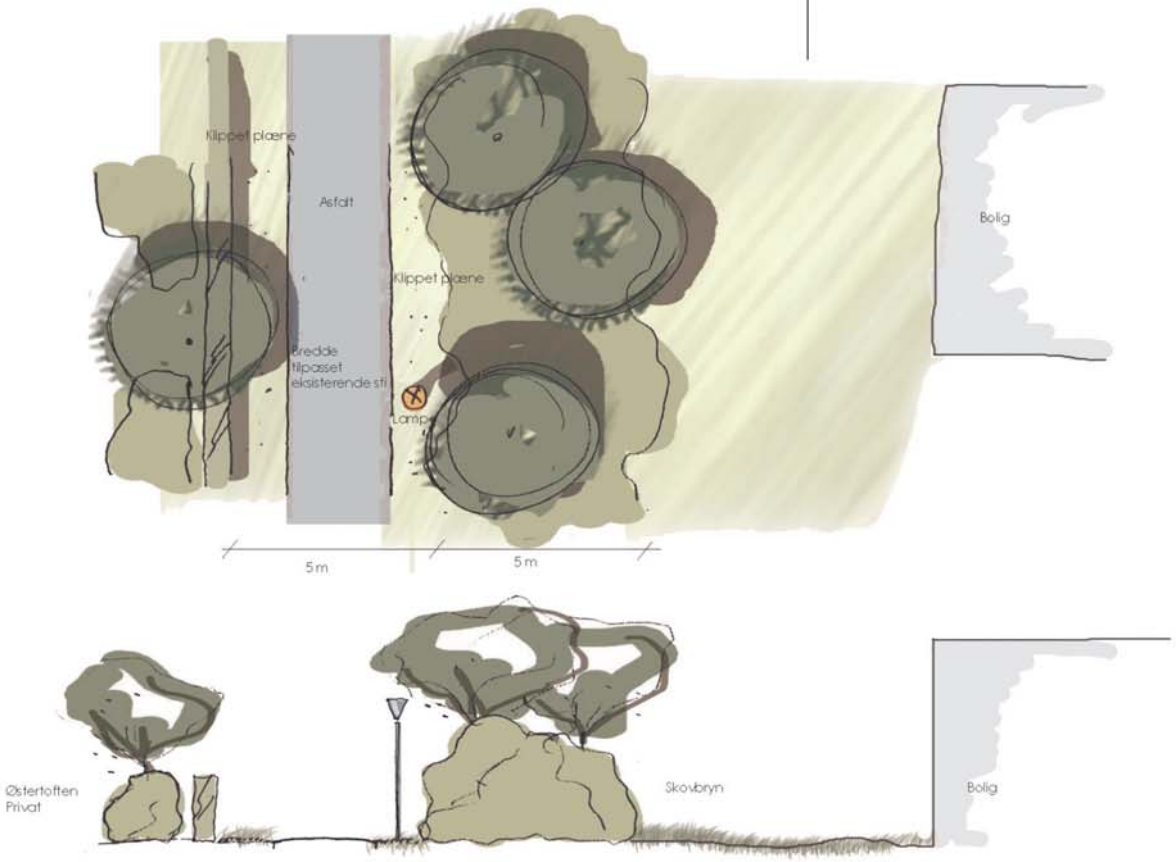
Lokalplan 25-010-0001

Principskitse for vejanlæg

Dato: Februar 2008

Esbjerg Kommune





Bilag F

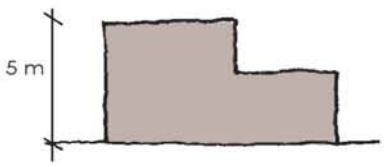
Lokalplan 25-010-0001

Principskitse for stianlæg

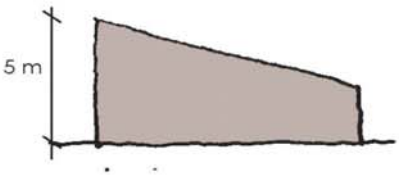
Dato: Februar 2008

Esbjerg Kommune

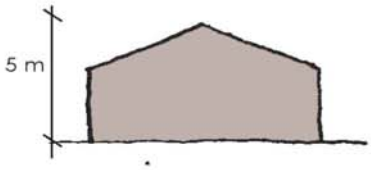




En etage med fladt tag

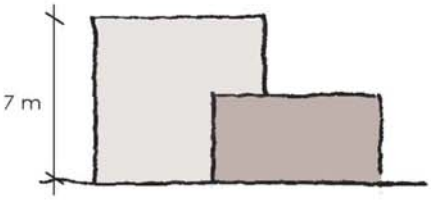


En etage med ensidig taghældning

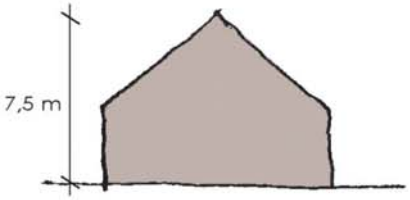


En etage med saddeltag

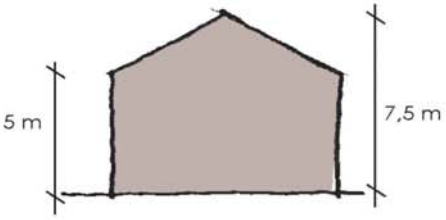
En etage med mulighed for forskudte etager



En etage med fladt tag



1½ etage med saddeltag



1½ etage med trempel

Bilag G

Lokalplan 25-010-0001

Principskitse for udformning af bebyggelse

Dato: Februar 2008