Lokalplan nr. 38-010-0001

Egebæk–Hviding

Boligområde ved Harevej



Oktober 2013

Esbjerg Kommune

Byrådet udarbejder lokalplan for at fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse.

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
Fotos/Illustrationer: Plan, Teknik & Miljø

Indhold

Redegørelse 3
1. Lokalplanområdet 3
2. Baggrund 4
3. Lokalplanområdets disposition 4
4. Forhold til Kommuneplanen 7
5. Bindinger 8
6. Forhold til gældende lokalplan 9
7. Miljøvurdering 9
8. Tilladelser fra andre myndigheder 9

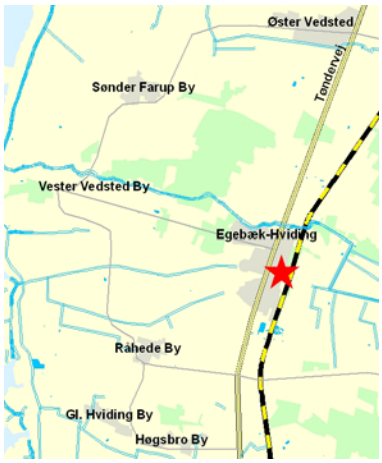
Forslaget var i offentlig høring fra den 15. maj til den 10. juli 2013 9

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 13
§ 7. Ledningsanlæg m.v. 14
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering 14
§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden 17
§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer 18
§ 11. Grundejerforening 20
§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse 21
§ 13. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder 21
§ 14. Aflysninger i Tingbogen / Plansystem DK 21
§ 15. Retsvirkninger 22
§ 16. Vedtagelse 22

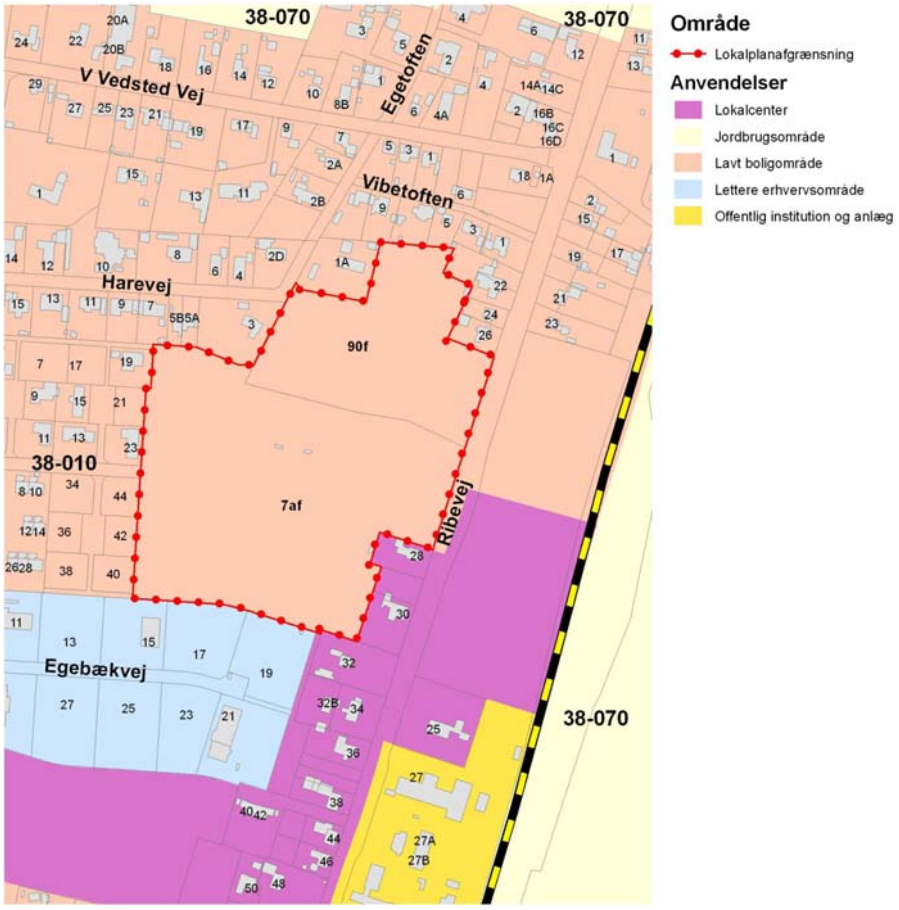
Bilag
Matrikelkort - Bilag A ..... Indsat bagerst
Lokalplankort - Bilag B ..... Indsat bagerst
Udsnit af boligområde og snit i boligvej - Bilag C ..... Indsat bagerst

Redegørelse

Lokalplan nr. 38-010-0001 Egebæk-Hviding, Boligområde ved Harevej.



Lokalplanområdets placering



Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje

1. Lokalplanområdet

Grænsen mellem Danmark og Tyskland lå mellem 1864 og 1920 mellem Egebæk og Hviding. Omkring 1886 anlægges en jernbanestrækning mod syd og stationen opføres som en spejlvendt bygning, hvor den danske station ligger i Vedsted og den tyske ligger i Hviding. Efter genforeningen i 1920 flyttes grænsen mod syd, så Vedsted og Hviding ophører med at fungere som toldsted og grænseby.

Lokalplanområdet ligger i Egebæk i Egebæk-Hviding. Lokalplanområdet ligger ud mod Ribevej og vil forbinde allerede eksisterende boligområder ved Harevej og Hermelintoften, samt yderligere forbinde de to byer.

lokalplanområdet er et fladt område, som i dag anvendes til landbrugsformål samt dyrehold. I området står flere læhegn med store træer og i den nordlige del af området fungerer en markvej, vest-øst, som sti fra Harevej til Ribevej. Området indeholder et rørlagt vandløb.

Ribevej skærer gennem Egebæk-Hviding, og selvom der er etableret hastighedsdæmpende foranstaltninger med helleanlæg, er vejen meget trafikeret.



2. Baggrund

Lokalplanen har til formål at muliggøre at området kan anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse af enfamiliehuse.



Dispositionsplan for lokalplanområdet.

3. Lokalplanområdets disposition

Lokalplanområdet er en udbygning af et allerede etableret boligområde, og skal udbygges jf. ovenstående dispositionsplan.

Området er udlagt til åben-lav samt tæt-lav boligbebyggelse.

Anvendelse

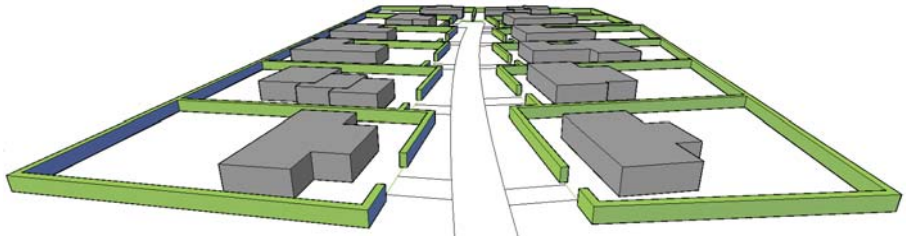
Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder med forskellige anvendelser, som det kan ses på Lokalplankortet, Bilag B. Delområde A er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, delområde B er udlagt til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, delområde C er udlagt til fælles friareal.

Bebyggelsen

Boligbebyggelsen er udformet som boliglommer, der er samlet omkring torvedannelser.

Boligbebyggelsens grunde er forskudt i naboskel, så grundene sammen danner en savtakket kant mod boligvejen. For at understrege dette arkitektoniske element i boligstrukturen skal der etableres hække i alle skel, dog er det muligt at gennembryde hækken i forbindelse med overkørsel mellem boligvej og bebyggelsen.





Visualiseringer af den østlige boligvej.

Fællesarealer

I forbindelse med boliggrundene er der plads til et fælles grønt friareal for hele området. Dette grønne område består af to sammenhængende grønne arealer, hvor der på den mindre område vil kunne etableres en legeplads og på det større område vil det være muligt at etablere boldbaner, bålplads eller andre samlingssteder.

Veje og stier

Områdets to stamveje, som er en forlængelse af henholdsvis Harevej og Hermelintoften, forsætter ud i flere boligveje. Både stamveje og boligveje etableres med karaktergivende rækker af større træer som eksempelvis røn. Træer langs boligvejene er karakteristiske for de allerede etablerede boligkvarterer i Egebæk-Hviding.

Stier i lokalplanområdet forbindes til allerede eksisterende stier i området. På den måde etableres en nord-syd stiforbindelse samt en vest-øst forbindelse mod Ribevej. Stierne forbindes samtidig til lokalplanområdets fælles grønne område.

Da Egebæk-Hviding har været to byer på hver side af grænsen, er der i dag meget få forbindelser mellem byerne. Det er derfor vigtigt at stierne er med til at forbinde det nye område med allerede eksisterende bebyggelse.

Beplantning

Langs stamveje og boligveje plantes karaktergivende træer, som er med til at underbygge alléstrukturen, som er etableret på Harevej.



Støjskærme kan udformes som grøn væg

Langs Ribevej, mod vest, etableres et støjhegn mod de nærmeste parceller mod Ribevej. På arealet mellem støjhegnet og Ribevej etableres et beplantningsbælte med store træer med enkelte åbninger imellem, der muliggør udsyn og indkig. Indkigget mellem træerne og boligerne, der kan ses bag støjhegnet, er med til at underbygge historien om to adskilte byer på hver side af grænsen. Beplantningen i fællesarealerne er solitærtræer eller grupper af træer. Hække i boligområdet skal alle være bøgehække.

Støjskærm

Der kan etableres støjskærme i 2 meters højde langs Ribevej.

Støjskærmen skal opføres som en væg, der beplantes. Støjskærmene opføres af Esbjerg Kommune, men skal vedligeholdes af beboerne.

Tryghedsfremmende tiltag

Boligområdet er opbygget som overskuelige boliglommer, hvilket gør, at man kan overskue meget af boligvejen inde fra sin egen grund. 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 med fælles areal samt stier. Arealet er derfor indrettet med henblik at være indbydende, udfordrende og behagelige at færdes og opholde sig i. Et attraktivt fællesareal giver liv og trafik i området, som er til glæde for beboerne og har en positiv indvirkning på kriminalitetsniveauet. Samme virkning har det, hvis området holdes rent og vedligeholdes.

Da boligudstykningen er forholdsvis åben og med to ankomstveje til området, er det let for beboerne at følge med i hvad der foregår omkring deres egne boligveje.

Igennem området løber flere stiforløb, der er med til at skabe et flow af mennesker, der kan holde øje med, om der sker noget mistænksomt.

Belysningen på vejene skal oplyse omgivelserne uden at blænde. Man skal kunne se konturer og ansigtstræk på en person på god afstand. Det er bedre at have punktbelysning i vejsiden end fuld spot på selve vejen. Alt for oplyste steder kan blænde og gøre kontrasten til mørket større.

Belysningen kan med fordel have forskellig karakter på stamveje og boligveje

Miljø- og klimahensyn

I lokalplanen er der taget følgende miljø- og klimahensyn:

- Befæstede arealer må højst udgøre 1/3 af for- og baghaver.
- Vand fra tage og overfladevand skal nedsives på den enkelte ejendom.
- Tage må udføres som bevoksede grønne tage.
- Boliger må etableres med jordvarme, solfangere og solceller.
- Der er ikke stillet krav om lavenergibyggeri, men det er en mulighed at udføre byggeri i energiklasse 1 eller bedre for at nedbringe energiforbruget.

4. Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022.

Rækkefølge

Området er omfattet af 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 og tæt-lav boligbebyggelse.

Kommuneplanens rammer vedrørende mulighed for institutioner, butikker og forretninger er fravalgt i lokalplanen, da det ikke passer ind i det ønskede boligområde.

Bebyggelse

Kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent på henholdsvis 30 for åben-lav boliger og 40 for tæt-lave boliger er udnyttet.

Kommuneplanens rammer vedrørende opførelse i 2 etager er fravalgt i lokalplanen. For åben-lav og tæt-lave boliger fastsættes bygningshøjden over terræn til maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.

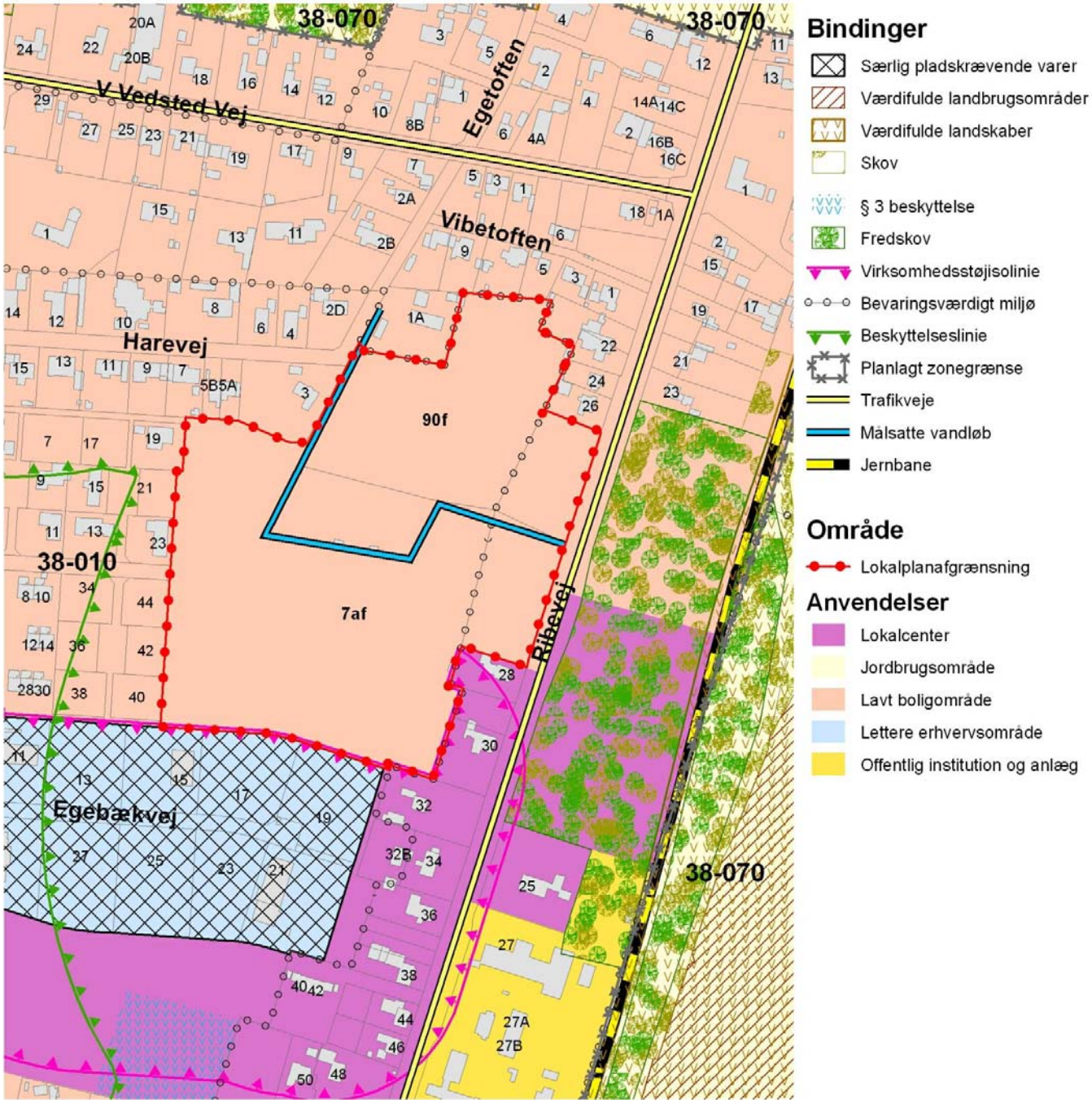
Ny bebyggelse og ombygninger skal afpasses i forhold til omgivelserne med hensyn til bygningsvolumen, placering og proportioner.

Boliger skal sikres som helårsboliger.

Der må i området ikke planlægges ny bebyggelse hvor gulvkoten er under +4,75 DVR90.

5. Bindinger

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



Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje. Lokalplanområdet ligger inden for Kommuneplanens enkeltområde 21-030-070.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet ligger op til et område med fredsskov mod vest og denne giver en 300 meter skovbyggelinje inde i lokalplanområdet.

Esbjerg Kommune vil, såfremt lokalplanen vedtages, dispensere fra skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet, jf. også lokalplanens § 12.

Støjisolinje

Området er omfattet af en vejstøjisolinje fra Ribevej. Der må ikke gives tilladelse til støjfølsom anvendelse med mindre det i henhold til enhver tid gældende lov, vejledning og lignende kan godtgøres at grænseværdierne overholdes.

Lokalplanområdet grænser mod syd op mod et lettere industriområde ved Egebækvej, men dette område giver ingen støjisolinjer i lokalplanområdet.

Målsat vandløb

I lokalplanområdet findes et C-målsat vandløb. Der knytter sig en række kvalitetskrav, der sætter grænser for, i hvor høj grad vandløbet må påvirkes.

Bevaringsværdigt miljø

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen omfattet af et bevaringsværdigt miljø. Harmoniske helheder, pladser, torve, grønninger og tofter skal fastholdes som harmoniske miljøer. Indenfor det bevaringsværdige miljø, må der kun opføres bebyggearbejde og anlæg, der bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det bevaringsværdige miljø.

6. Forhold til gældende lokalplan

Inden for lokalplanområdet gælder byplanvedtægt nr.16 for "Et byområde i Egebæk-Hviding", vedtaget af Ribe Byråd d. 9. august 1976. Som det fremgår af afsnit § 14 vil byplanvedtægten blive aflyst indenfor lokalplanenes område ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

7. 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.

8. 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 forurenet (områdeklassificering). Derfor skal der ved et regulativ tages stilling til, om det område, der overgår fra landzone til byzone, skal undtages for områdeklassificeringen.

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

Forslaget var i offentlig høring fra den 15. maj til den 10. juli 2013

Bestemmelser

Lokalplan nr. 38-010-0001 Vester Vedsted By, Boligområde i Egebæk-Hviding

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

at områdets anvendelse fastlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

at opnå en harmonisk bebyggelse omkring boligveje og torvedannelser.

at området får en grøn karakter med beplantninger ved veje samt friarealer.

at der i området etableres et sammenhængende stisystem med forbindelse til omkringliggende byområder og landskab.

at sikre arealer til fælles friareal.

§ 2. Områdets afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkortet, Bilag A, og omfatter matrikelnummer 90f, og del af matrikelnummer 7af Vester Vedsted By, Vester Vedsted samt alle parceller der udstykkes heraf.

2.2 Området opdeles som vist på Lokalplankortet, Bilag B, i delområderne A, B1 og B2 og C.

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

§ 3. Zonebestemmelser

3.1 Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

4.1 Området udlægges til åben-lav og tæt-lav helårsbebyggelse samt et rekreativt grønt område.

Fælles bestemmelser for lokalplanområdet

4.2 I en boligejendom kan der drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lign. liberale erhverv samt dagpleje og lign. under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- At virksomheden, efter Esbjerg Kommunes skøn, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres.
- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

- At virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering. Parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.
- At virksomheden højest udgør 25 % af etagearealet. At der højest er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højest er 0,75 m^2. Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Signalfarver er markante, lysende røde, gule, grønne og blå farver, som f.eks. lilla, turkis, højrød og lignende farver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

4.3 Der må ikke opsættes mobiltelefonmaster eller lignende indenfor lokalplanområdet.

4.4 Der kan etableres støjafskærmning langs Ribevej i skellet af de nærmeste parceller mod beplantningsbæltet, i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag B. Der skal i placeringen af støjafskærmningen medtages et areal som muliggør pleje af beplantningen.

Delområde A

4.5 Delområde A udlægges til åben-lav, fritliggende boligbebyggelse, fælles friarealer og beplantningsbælte, i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag B. På hver grund må der kun opføres og indrettes én bolig.

4.6 I delområde A må der ikke opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift.

Delområderne B1 og B2

4.7 Delområderne B1 og B2 udlægges til enten åben-lav, fritliggende boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse som række-, kæde-, klynge eller gårdhavehuse, med tilhørende fællesfaciliteter, som vist på Lokalplankort, Bilag B.

4.8 Den valgte anvendelse – enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse – skal være for delområdet som helhed.

4.9 Delområderne B1 og B2 skal ved tæt-lav boligbebyggelse udstykkes som én storparcel.

4.10 I Delområderne B1 og B2 må der ikke opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift.

Delområde C

4.11 Delområde C udlægges til fælles friareal, herunder beplantning som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

4.12 I delområde C må der ikke opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift.

§ 5. Udstykning

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

5.2 Udstykning skal i princippet ske som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

5.3 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

5.4 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti, forsyningsledning, afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

Delområde A samt delområderne B1 og B2 ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse

5.5 Inden for delområderne må der kun opføres én bolig på hver nyudstykket grund.

5.6 Ingen grund til åben-lav bebyggelse må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en mindre størrelse end 850 m^2.

5.7 Der må ikke udstykkes grunde til åben-lav boliger med en minimumsbredde på under 23 m.

Delområderne B1 og B2 ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse

Ved yderlig udstykning af Delområderne B1 og B2 til tæt-lav boligbebyggelse gælder at:

5.8 Ingen grund til tæt-lav bebyggelse må udstykkes med mindre størrelse end 400 m^2.

5.9 En del af grunden kan indgå i fælles opholds- og legearealer, men må medregnes ved udregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte grund, jf. nærmere bestemmelser i 8.14 samt 10.17.

§ 6. Veje, stier og parkering

6.1 Området skal vej- og stibetjenes fra Harevej, i princippet vist på Lokalplankortet, Bilag B.

Vej

6.2 Der udlægges areal til veje, som vist på Lokalplankort, Bilag B. Veje udlægges, som vist på snittet A-A på Bilag C.

6.3 Kørebane, vendepladser og indkørsler skal udføres med fast belægning som f.eks. asfalt, belægningssten, fliser eller græsarmering. Rabatter anlægges med græs.

6.4 Veje er private fællesveje.

6.5 Stamvejen i delområde A fra I-II skal anlægges som "Stillevej" [1]. Stamvejen I-II udlægges med en kørebanebredde på 5.6 m og et fortov langs vejen med et udlæg på 1,4 m, som vist på Lokalplankort, Bilag B og Udsnit af boligområdet, stamveje og boligveje, Bilag C.

6.6 Boligveje og boligtorve i delområde A og B anlægges som "lege- og opholdsområder" [2]. Boligveje udlægges i en varierende bredde med en kørebanebredde på 4 m, som vist på Lokalplankort, Bilag B og Udsnit af boligområdet, stamveje og boligveje, Bilag C.

6.7 Veje skal belyses. Belysning skal udføres med parkbelysning. Inden for hvert delområde skal standere og parkarmaturer være af en ensartet type.

---

[1] Stillevej betyder fartbegrænsning på 30 km i timen

[2] Lege- og opholdsområde betyder fartbegrænsning på 15 km i timen

Sti

6.8 Der udlægges arealer til stier, i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

6.9 Der skal anlægges en sti som forbinder punkt 1-2-3 og en sti som forbinder punkt 5-6. Disse to stier er hovedstier som skal udlægges i en bredde på 2,5 m med fast belægning. Øvrige stiforbindelse 7-8 og 9-10 anlægges som en trampesti. Rabatter anlægges med græs.

6.10 Stier anlægges af Esbjerg Kommune og driften og overdrages efterfølgende til grundejerforeningen.

Parkering

6.11 Til hver åben-lav bolig skal der anlægges mindst 2 parkeringsbåse på egen grund, inkl. garage og carporte.

6.12 Til hver tæt-lav bolig skal der anlægges mindst 1½ parkeringsbås, inkl. garage og carporte.

6.13 Henstilling af busser samt last-, flytte-, fragtbiler og lign. på eller over 3.500 kg., må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 7. Ledningsanlæg m.v.

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

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Fællesbestemmelser for delområderne A, B1, B2 og C

Bygningens omfang

8.1 Hovedbygnings bygningshøjden må ved bebyggelse med sadeltag og evt. trempel maks. være 8,0 m til kippen fra eksisterende eller byggemodent terræn, undtaget er dog skorsten.

8.2 Hovedbygningens bygningshøjde må ved bebyggelse med ensidig taghældning og fladt tag maks. være 6,0 m fra eksisterende eller byggemodnet terræn, undtaget er dog skorsten.

8.3 Bygningshøjden for fritliggende garager, carporte, skure, drivhuse o.l. må maks. være 3,0 m fra eksisterende eller byggemodnet terræn.

8.4 Ved bebyggelse med 1 etage og en udnyttet tagetage med sadeltag og evt. trempel må facadehøjden ved øverste punkt ved sammenskæringen mellem tag og ydervæg ikke overstige 3,5 m fra eksisterende terræn.

8.5 Ved bebyggelse med 1 etage med ensidig taghældning, må den laveste facadehøjde ved øverste punkt ved sammenskæring mellem tag og ydervæg ikke overstige 4,30 m fra eksisterende terræn.

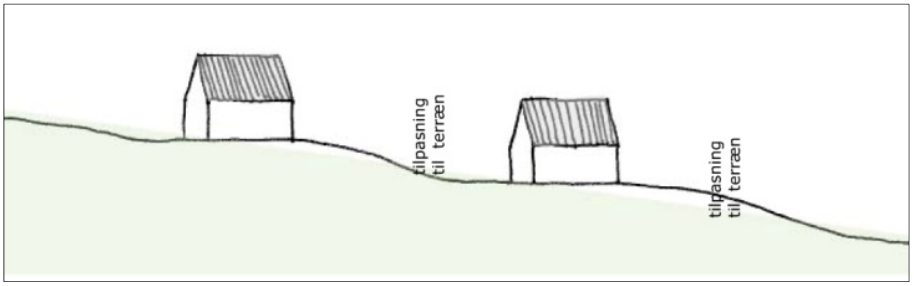
Altaner

8.6 Altaner på 1. sal må ikke vende ind mod naboer i de to længste skel, såfremt der ikke er vej imellem.

Terrænregulering

8.7 Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,3 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.

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.



Delområde A samt delområderne B1 og B2 ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse

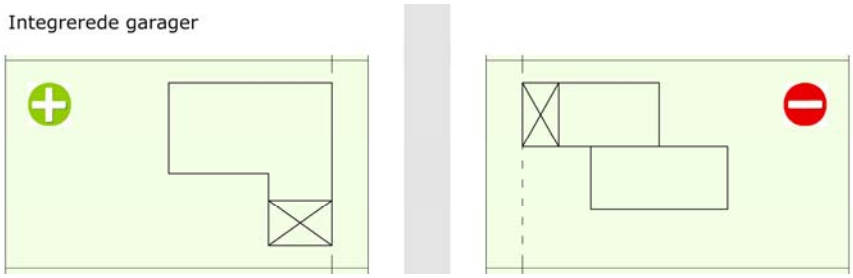
8.8 Bebyggelse må maks. etableres i 1 etage med udnyttet tagetage.

8.9 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

8.10 Bebyggelsen skal placeres i eller bag facadebyggelinjen, som vist på Lokalplankort, Bilag B

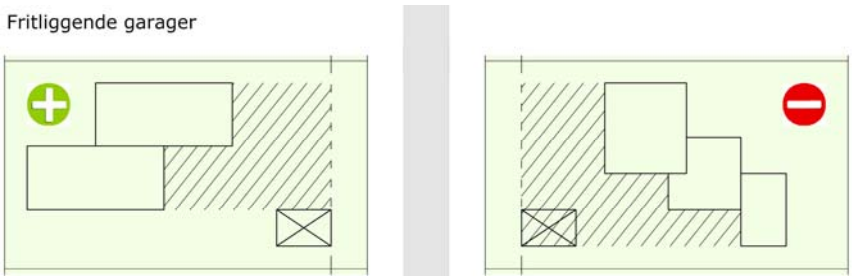
Facadebyggelinjens afstand til nærmeste vej er 4 m. Ingen bygninger eller bygningsdele må placeres nærmere vejskel end 4 meter.

8.11 Integrerede garager, carporte, skure o.l. må ikke placeres nærmere facadebyggelinjen mod adgangsgivende boligvej[3] end facader på beboelsesdelen af hovedbygningen. Se ill. herunder.



[3] Ved adgangsgivende boligvej forstås den del af boligvejen, som boligen har indkørsel til.

8.12 Fritliggende garager, carporte, skure o.l. må ikke placeres mellem hovedbygningens facader og facadebyggelinjen mod adgangsgivende boligvej[4]. Se ill. herunder.



Delområderne B1 og B2 til tæt-lav boligbebyggelse

8.13 Bebyggelse må maks. etableres i 1 etage og en udnyttet tagetage.

8.14 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % per grund. I bestemmelserne 5.9 og 10.17 er fastlagt, at en del af grundene kan udlægges til fælles opholds- og legearealer og dog fortsat medregnes i forbindelse med udregning af byggeretten. Dette fastlægges matrikulært. Udlagt areal til boligvej må ikke indgå i udregningen.

8.15 Hver bolig skal kunne udvides til mindst 110 m^2.

8.16 Internt på delområdet gælder særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold, jf. bestemmelser 8.16 og 8.17, så det sikres, at bebyggelsen har tidssvarende lysforhold, og så væsentlige indbliksgener undgås.

8.17 Afstanden mellem to rækker boliger (rækkehuse) på 1 etage skal være på minimum 12 m.

8.18 Boliger på 1 etage skal, når disse ikke er sammenhængende, have en afstand til skel mod anden boliggrund på minimum 2,5 m.

8.19 Parkeringsarealer må etableres ved den enkelte bolig eller som fælles parkeringsareal for hele bebyggelsen, enten som åben parkeringsplads eller som carport- garageanlæg.

8.20 Hvis der anlægges fælles parkering, skal der ved anlæg af hver tredje parkeringsbås / carport / garage plantes mindst ét træ.

8.21 Der må højst opføres 5 sammenhængende carporte og garager. Der skal være en afstand til de næste carporte / garager på minimum 5 m.

8.22 I tilknytning til hver bolig skal der på terræn være et sammenhængende og solvendt udendørs opholdsareal på mindst 70 m^2. Arealerne skal være sammenhængende og solvendte.

[4] Ved adgangsgivende boligvej forstås den del af boligvejen, som boligen har indkørsel til.

8.23 Til sikring af foranstående bestemmelser samt bestemmelser i § 9 for tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelse på det enkelte delområde/storparcel kun ske på grundlag af en af Esbjerg Kommune godkendt bebyggelsesplan.

Planen skal redegøre for:

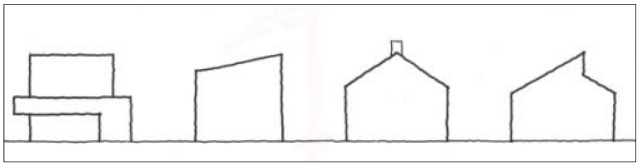
- Placering af bebyggelse og boligers udendørs opholdsarealer
- Bebyggelsens udformning og materialevalg
- Parkerings-, vej- og stiforhold
- Placering og indretning af fælles opholdsareal
- Beplantning
- Belysning og forsyningsanlæg

§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Tage

9.1 Tage på hovedbygningen, garager og carporte skal udføres som symmetrisk saddeltag, som ensidig taghældning eller som forskudte tagflader. Tage må ikke være afvalmede.

Se illustration.



9.2 Tagbeklædning på hovedbygninger skal udføres af grå eller sort tagpap med listedækning, grå eller sort skifer eller eternitskifer, sorte eller grå tagsten eller som grønt tag.

9.3 Tage på fritliggende garager, carporte, skure o.l. skal udføres som fladt tag eller med ensidig taghældning.

Tagbeklædning på fritliggende garager, carporte o.l. skal udføres af grå eller sort tagpap med listedækning, grå eller sort skifer eller eternitskifer eller som et bevokset grønt tag[3].

9.4 Tagbeklædning må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.[5]

9.5 Ved tage med saddeltag skal taghældningen min. være 25º og må maks. være 45º.

9.6 Ved tage med ensidig taghældning skal taghældningen min. være 15º og må maks. være 35º.

Facader

9.7 Facader på hovedbygningen skal udføres af træ, beton eller tegl, der må pudses eller vandskures. Op til 10 % af ydermuren på hovedbygningen samt fritliggende garager, carporte og vinterhaver o.l. må udføres i andre materialer som f.eks. zink el. lignende.

---

[5] 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.

9.8 Udseende som sommerhuse eller bjælkehuse (f.eks. med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget) må ikke forekomme.

9.9 Alle udvendige bygningssider skal fremstå i hvid, sort, blandinger heraf eller rødlige og brunlige nuancer. Træ skal fremstå ubehandlet eller malet. Mindre dele af facader, mindre bygningsdele samt vinterhaver, udestuer, garager, carporte o.l. mindre bygninger kan udføres i andre farver, som ikke er signalfarver. Signalfarver er markante, lysende røde, gule, grønne og blå farver, som f.eks. lilla, turkis, højrød og lignende farver. Træ skal fremstå ubehandlet eller malet.

9.10 I delområderne B1 og B2 ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse, skal bebyggelsen udformes i et samlet arkitektonisk formsprog. Bebyggelsen skal indenfor det enkelte delområde udføres i ens materialer og med ens taghældning. Mindre fritliggende dele af bebyggelsen som garager, carporte, udestuer og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning.

Solceller og solpaneler

9.11 Der må etableres solceller og solfangere på bygningers tage og ydervægge som en integreret del af bygningen. Solceller og solfangere må højst udgøre 40-50 % af tagfladen og skal integreres i tagfladen. Hvis solceller eller solfangere er en del af husets arkitektur, kan omfanget være større.

Solceller og solfangere må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer.

Antenner

9.12 På hver ejendom kan opsættes én antenne 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.

§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer

Støjskærm

10.1 Der kan etableres en beplantet støjafskærmning langs Ribevej i skellet af de nærmeste parceller mod beplantningsbæltet med en placering som vist med særlig signatur på Lokalplankort, Bilag B. Støjskærmen må maks. være 2 m høj og skal fremstå ensartet beplantet med stedsegrønne klatreplanter, så den fremstår som en hæk. Støjafskærmning etableres af udstykkeren i forbindelse med byggemodningen såfremt det støjmæssigt påkræves.

Grundejerforeningen har vedligeholdelsen af både den udvendige og indvendige side af støjskærmen.

Beplantningsbælte

10.2 Der udlægges et areal langs Ribevej til et beplantningsbælte som vist på Lokalplankort, Bilag B. Beplantningsbæltet skal etableres med åbninger i varierende bredde, der giver frie kig fra de bagvedliggende boliger og friarealer, som vist på Lokalplankort, Bilag B.

De største træer skal være mellemstore træer som f.eks. røn.

Minimum 10 % af planterne i beplantningsbæltet skal være stedsegrønne eller vintergrønne.

Beplantningsbæltet etableres af Esbjerg Kommune, som også står for drift og pleje.

Veje og vejtræer

10.3 Stamvej og boligveje anlægges med kørebane, rabatter og træer i princippet som vist på Lokalplankort, Bilag B og Udsnit af boligområdet, stamveje og boligveje, Bilag C.

10.4 Træplantningen langs stamvejen skal bestå af mellemstore løvtræer som f.eks. røn og skal placeres med mellemrum, så vejen får en grøn karakter, i princippet som på lokalplankort, Bilag B og Udsnit af boligområdet, stamveje og boligveje, Bilag C. Der skal bruges den samme sort til alle træer langs hele stamvejen.

10.5 Træplantningen ved boligvejene skal bestå af mellemstore løvtræer som f.eks. røn og skal plantes langs kørebanen og skal placeres med mellemrum, så vejen får en grøn karakter, i princippet som på lokalplankort, Bilag B og Udsnit af boligområdet, stamveje og boligveje, Bilag C.

10.6 Vejtræer ved boligveje plantes i anlægsfasen af Esbjerg Kommune, som også står for etableringsplejen. Drift og pleje overgår derefter til grundejerforeningen jf. grundejerforeningens bestemmelser.

Hegn og forarealer

10.7 Der skal etableres levende hegn i form af klippet bøgehæk i alle skel. Det er muligt at gennembryde hækken i forbindelse med overkørsel til ejendommen. Gennembrydninger må tilsammen være i alt 7 meter brede.

10.8 Hegn i skel mod adgangsgivende boligvej[7] må maks. være 1,20 meter.

10.9 Hegn i skel mod færdselsarealer og grønne friarealer skal etableres minimum 0,3 meter inde på egen grund.

10.10 I delområderne A, B1 og B2 må befæstede arealer højst udgøre 1/3 af forarealerne og 1/3 af bagarealerne og ved græsarmering højst halvdelen.

Overfladevand

10.11 Tagvand og overfladevand skal nedsives på den enkelte ejendom.

Opbevaring og oplagring

10.12 Der må ikke opbevares campingvogne, lystbåde og lignende på ubebyggede arealer.

10.13 Der må ikke være oplagring af nogen form på ubebyggede arealer.

10.14 Affaldsbeholdere og lignende skal anbringes eller afskærmes på en sådan måde, at de ikke er synlige fra friarealer, veje, stier eller nabobebyggelse.

Fælles friarealer

10.15 Det fælles friareal i delområde C skal anlægges med en variation mellem åbne græsarealer og beplantninger med en parkmæssig karakter. Det fælles friareal etableres af Esbjerg Kommune, som også står for drift og pleje af delområdet.

10.16 Beplantningen etableres med markante træer eller trægrupper suppleret med buskplantning. Minimum 10 % af planterne skal være stedsegrønne eller vintergrønne.

Delområderne B1 og B2 ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse

10.17 Hvis delområde B1 og B2 udnyttes til tæt-lav boligbebyggelse skal mindst 10 % af områdets areal udlægges til et samlet og centralt beliggende fælles grønt opholds- og legeareal med beplantning for beboerne. Dog skal der ved opførelse af 10 tæt-lave boliger være et samlet og centralt beliggende fælles grønt opholds- og legeareal med beplantning på mindst 500 m^2.

De fælles opholds- og legearealer skal være sammenhængende og solvendte, og der skal være nem og kort afstand fra den enkelte tæt-lave grund til de fælles opholds- og legearealer.

10.18 De grønne friarealer og opholds– og legeområder inden for delområderne B1 og B2 ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse skal udformes efter en godkendt samlet plan over friarealer.

10.19 Parkerings- og adgangsarealer skal have et grønt udseende med træer og buske.

§ 11. Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område. Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Esbjerg Kommune.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes af grundejerne, når Esbjerg Kommune kræver det, dog senest når mindst 25 % af grundene er solgt.

11.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Esbjerg Kommune optage grundejere fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger. Hvis der oprettes en andelsboligforening i den tæt-lave bebyggelse skal andelsejerne også være medlemmer i Grundejerforeningen.

11.4 Esbjerg Kommune kan give tilladelse til at opdele grundejerforeningen i flere enheder.

11.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og stå for drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, veje og stier. Overdragelsen kan ske etapevis. Grundejerforeningen skal, for at varetage disse forpligtelser, udarbejde en drifts- og plejeplan, der skal godkendes af Esbjerg Kommune.

11.6 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

11.7 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 den fornødne sikkerhed for dette hos medlemmerne.

§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

12.2 Nybyggeri skal tilsluttes naturgasnettet, før det tages i brug, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

12.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal de i afsnit § 6 nævnte veje, stier og parkering være etableret i godkendt omfang eller i takt med byggeriet gennem anfordringsgaranti til Esbjerg Kommune.

12.4 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i afsnit § 10 nævnte opholdsarealer, eventuelt støjskærmende foranstaltninger og afskærmende beplantning være etableret i godkendt omfang eller i takt med byggeriet gennem anfordringsgaranti til Esbjerg Kommune.

§ 13. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

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

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

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

13.4 Landbrugsloven: Arealer der er pålagt landbrugspligt kan først udnyttes til lokalplanens formål, når der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen for Region Syddanmark til ophævelse af landbrugspligten jf. landbrugslovens § 4 stk. 1.

13.5 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. [6]

§ 14. Aflysninger i Tingbogen / Plansystem DK

14.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK aflyses byplanvedtægt nr. 16 "Et byområde i Egebæk-Hviding" indenfor lokalplanens område.

[6] 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.

§ 15. 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.

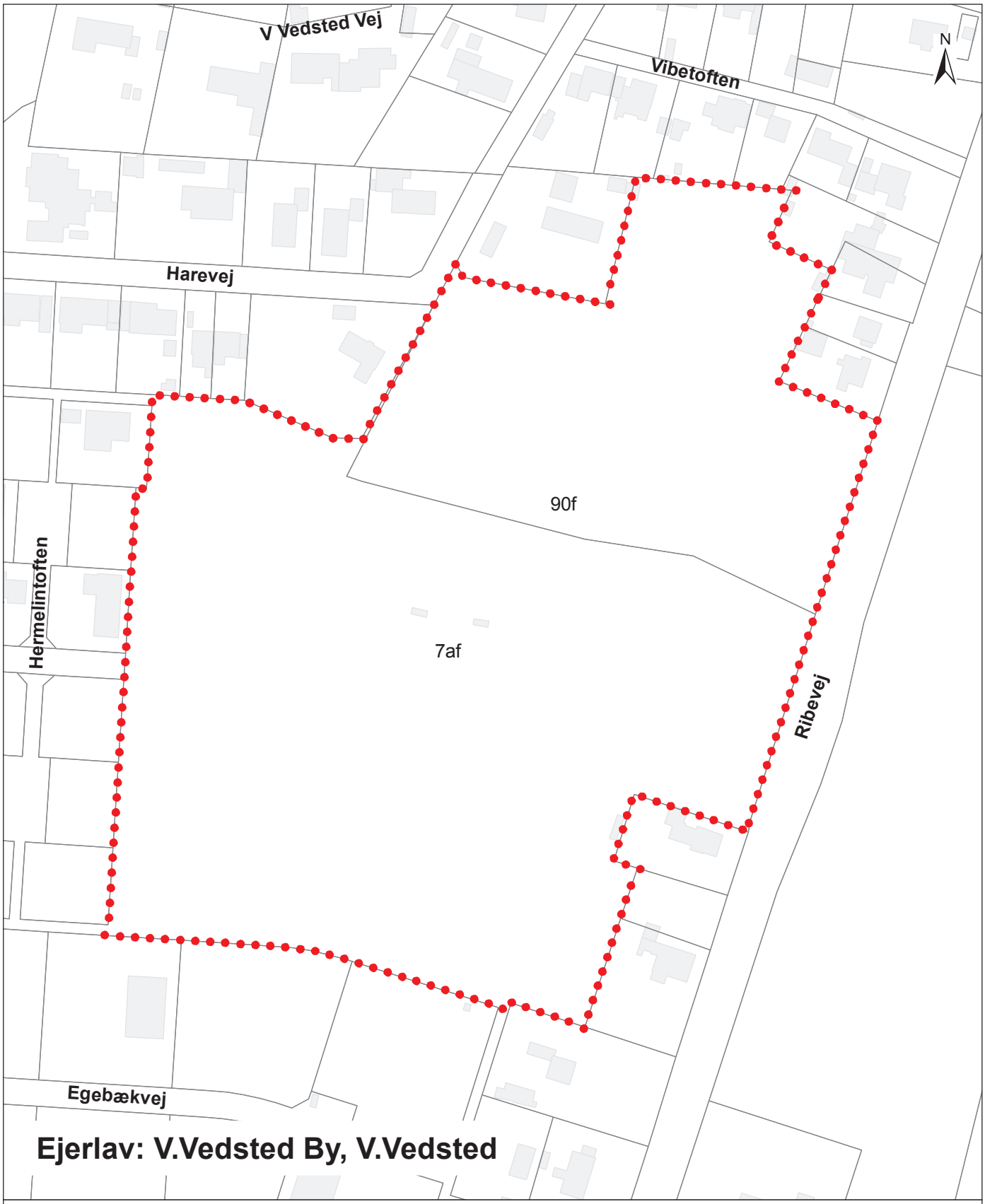
Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

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

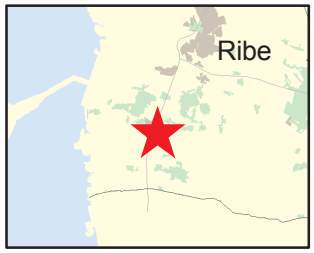
§ 16. Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan 38-010-0001 er udarbejdet efter Lov om planlægning og er vedtaget endeligt af Esbjerg Byråd den 7. oktober 2013.

Johnny Søtrup	Hans Kjær
borgmester	direktør for Teknik & Miljø



Ejerlav: V.Vedsted By, V.Vedsted



Lokalplangrænse

Bilag A

Lokalplan 38-010-0001

Matrikelkort

Dato: Marts 2013

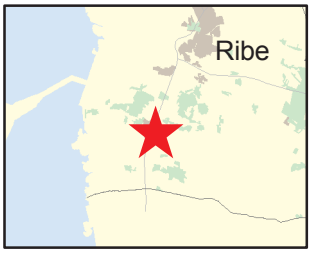
Mål 1:2000

Meter

0 20 40 80

Esbjerg Kommune





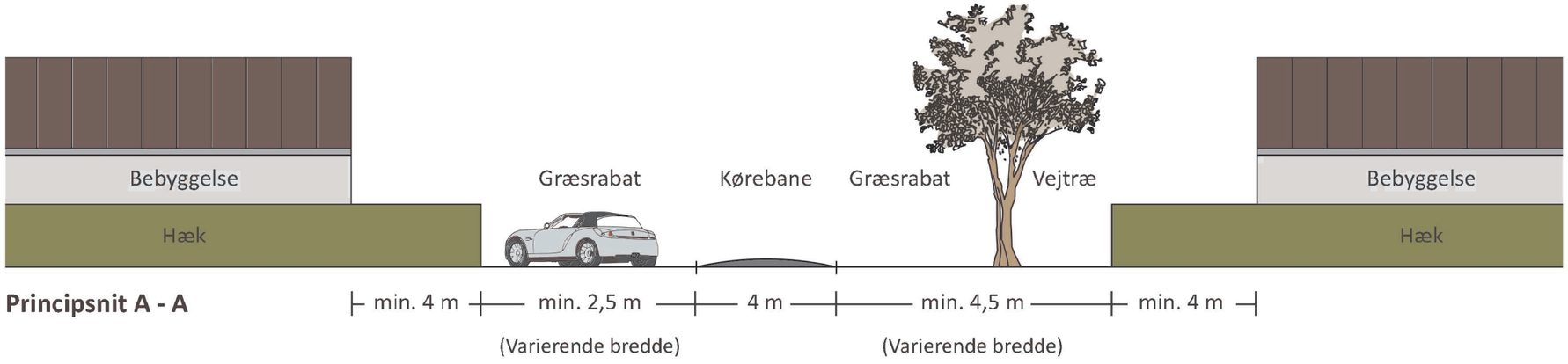
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Udstykningsprincip
- Byggelinie
- Stiudlægning
- Mulig placering af støjskærm

- Træer (princip)
- Fælles friareal
- Beplantningsbælte
- Vej
- Åben lav
- Åben lav/Tæt lav

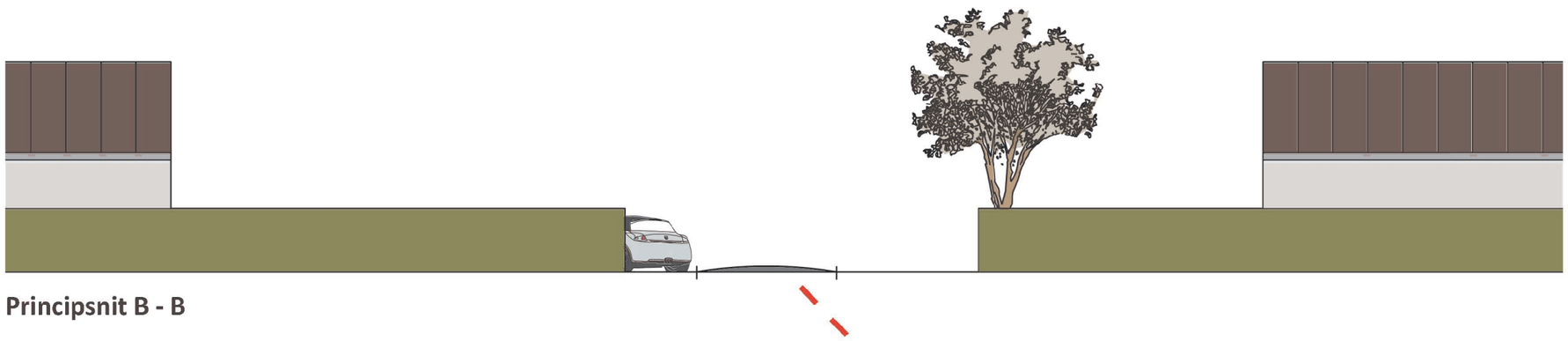
Meter
0 20 40 80

Bilag B
Lokalplan 38-010-0001
Lokalplankort
Dato: 7. oktober 2013
Mål 1:2000

Esbjerg Kommune



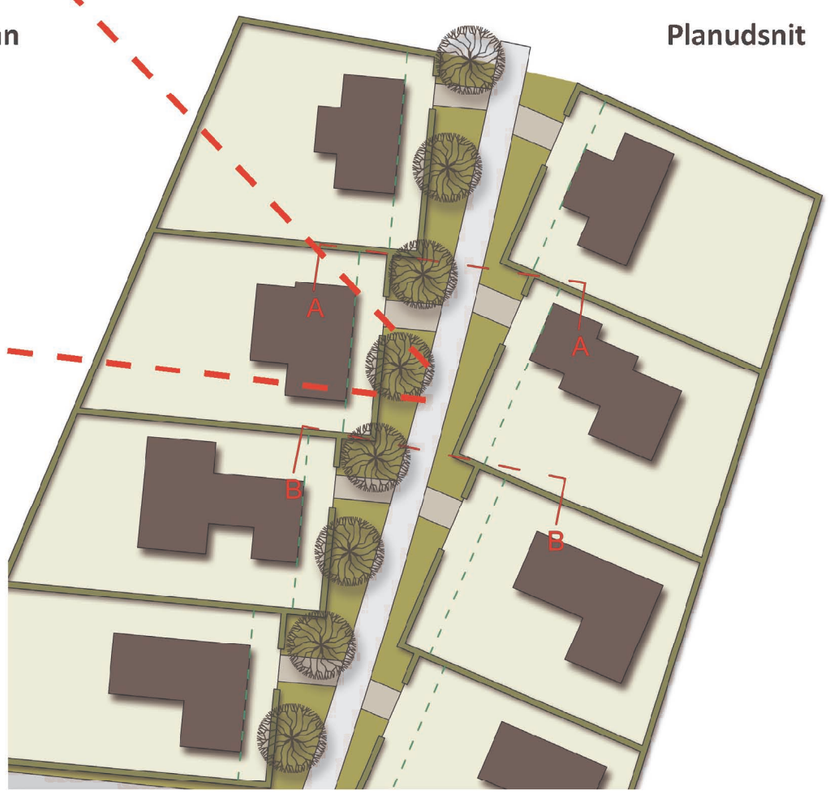
Principsnit A - A



Principsnit B - B

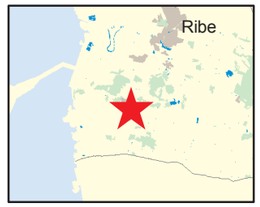


Illustrationsplan



Planudsnit

Esbjerg Kommune



Bilag C
Lokalplan 38-010-0001
Vejsnit
Dato: Marts 2013