Lokalplan 20-010-0003

Grimstrup By

# Boligområde nord for Grimstrup skole, Egedalvej




August 2019

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.

**Udarbejdet af Plan, Teknik & Miljø**
**Fotos/Illustrationer: Esbjerg Kommune ● Tryk: Esbjerg Kommune**

# Indhold

**Redegørelse ..... 3**
1. Lokalplanområdet ..... 3
2. Baggrund ..... 4
3. Lokalplanens indhold ..... 4
4. Forhold til Kommuneplanen ..... 5
5. Bindinger ..... 6
6. Forhold til gældende lokalplan ..... 7
7. Forhold til gældende servitutter ..... 8
8. Miljøvurdering ..... 8
9. Internationale naturområder og beskyttede arter ... 8
10. Tilladelser fra andre myndigheder ..... 8
11. Forhold til anden planlægning ..... 9

**Planen var i høring fra den 10. april til den 5. juni 2019 .....** Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

**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 ..... 14
§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer ..... 14
§ 11. Grundejerforening ..... 16
§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse ..... 16
§ 13. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder .. 17
§ 14. Retsvirkninger ..... 17
§ 15. Vedtagelse ..... 18

**Bilag**
Matrikelkort ..... Bilag A
Lokalplankort ..... Bilag B
Illustrationsplan ..... Bilag C
Principtegning af veje og stier ..... Bilag D
Principtegning af beplantning ..... Bilag E
Screeningsskema ..... Bilag F

# Redegørelse

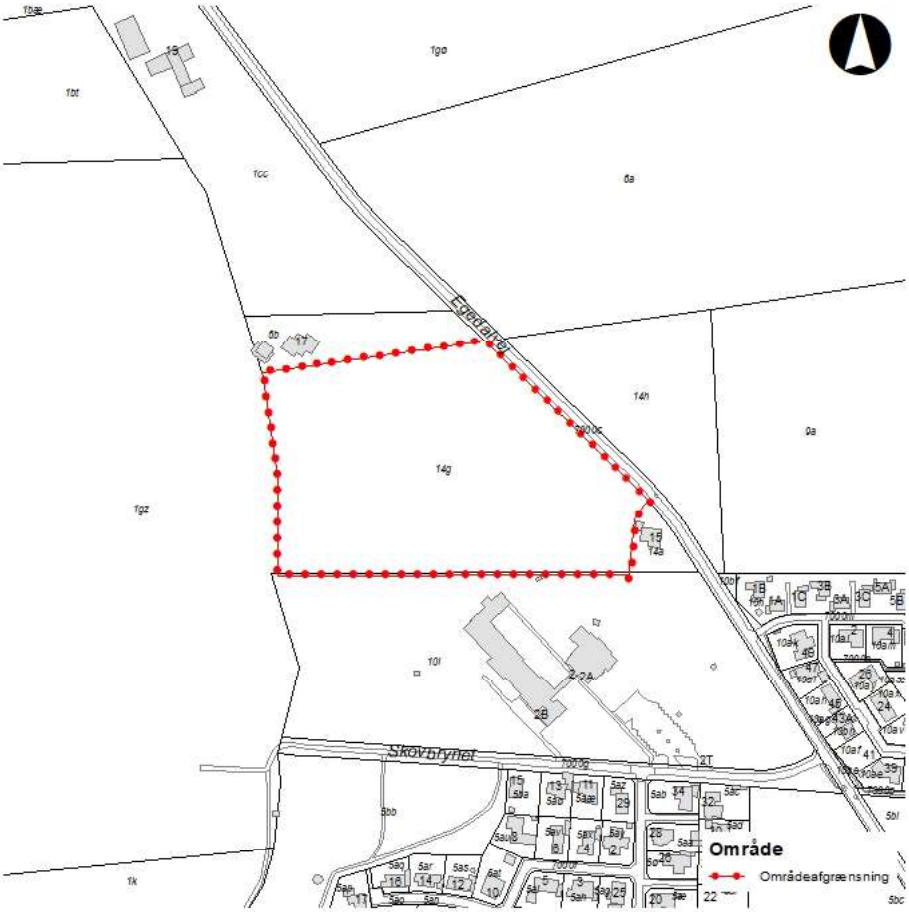
## Lokalplan 20-010-0003

## Grimstrup By

## Boligområde nord for Grimstrup skole, Egedalvej




**Lokalplanområdets placering**




### 1. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Grimstrup by nord for skolen på et areal på ca. 4.5 ha. Arealet er ejet af Esbjerg Kommune.

Området afgrænses af Egedalvej og en husstand mod vest. Mod syd ligger skolen i Grimstrup. Mod nord afgrænses lokalplanområdet mod en husstand. Mod vest af Grimstrup Krat.

Terrænet er faldende fra skoven mod vejen Egedalvej. Lokalplanområdet er beliggende ca. mellem kote 31 og 21 DVR90, over en afstand på ca. 275 meter.

Lokalplanområdet er udlagt til teknisk anlæg, men anvendes til landbrug.

Lokalplanområdet ligger tæt på det attraktive Grimstrup Krat. Krattet er resten af en stor egeskov. I området findes der stadig gravhøje, diger og volde. Grimstrup Krat har stor biologisk og historisk værdi for området. Se figur 1.

I Grimstrup er der mange flotte og velbevarede diger. Den nordlige del af lokalplan er der et diget og ligeledes i den sydlige del. Da diget i den sydlige del af lokalplanområdet også ligger på skolens

areal er matrikelnummer 10i Grimstrup By medtaget. Digerne er taget med i lokalplanen for at bevare dem bedst muligt. Se figur 2.

Indenfor lokalplanområdet kaster Grimstrup Krat en skovbyggelinje. Esbjerg Kommune søger om reduktion af skovbyggelinjen hos Naturstyrelsen.



**Figur 1 - Grund til det nye boligområde nord for skolen i Grimstrup.**



**Figur 2 - Diget mellem skolen og det nye boligområde med markante egetræer.**

## 2. Baggrund

På baggrund af efterspørgsel på byggegrunde i Grimstrup, har Esbjerg Kommune valgt at udarbejde denne lokalplan, for et nyt boligområde vest for Egedalvej.

## 3. Lokalplanens indhold

Området skal disponeres efter principperne som fremgår af Lokalplankortet, Bilag B. Området skal vejforsynes af Egedalvej. Boligområdet deles op i to etaper. Området sammenbindes med resten af byen i form af stisystemer til skolen og videre til resten af Grimstrup.

Bebyggelsen

Lokalplanområdet udlægges som åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse og i storparceller i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Åben-lav bebyggelse som privatejet, mens tæt-lav bebyggelse kan både være udlejning og privatejet.

Grundstørrelser for åben-lav byggeri skal som minimum være 600 $m^2$ og tæt-lav bebyggelse kan være storparceller af 3000 $m^2$.

Bebyggelsen må opføres med forskellige tagformer, som sadeltag, fladt tag, ensidig taghældning og forskudte tagflader. Tagbeklædning skal udføres med teglsten, natur, skifter, zink, sort tagpap eller grønne tage. Tagbeklædning må ikke være i reflekterende materialer.
Facader skal udføres af beton, træ eller tegl, der må pudses eller vandskures.

Tæt-lav bebyggelse skal fremstå som en helhed indenfor den enkelte storparcel.

Grønt fællesarealer

I lokalplanområdet er der udlagt to grønne områder. Et lille grønt område ved den store vendeplads, hvor der er plads til borde/bænkesæt. Der er herudover planlagt et stort grønt fællesareal mod Grimstrup Krat med spredt beplantning og græs. Fra boligområdet vil der være stisystemer til det grønne fællesareal. Det store grønne fællesareal skal fungere som arealer til boldspil, aktiviteter, legepladser, bålpladser, eller lignende.

Der skal etableres et tørbassin til overfladevand fra veje og stier.

Beplantning

Der vil blive etableret beplantningsbælte i lokalplanområdet med hjemmehørende træer og buske. Mod skolen vil der blive etableret et grønt areal på 20 meter, hvor der vil blive plantet et beplantningsbælte på 16 meter. Mod nord vil der blive etableret et grønt areal på 10 meter, heraf 6 meter beplantningsbælte og mod sydøst vil der blive etableret et grønt areal på 6 meter, heraf 2 meter beplantningsbælte.
Ved alle beplantningsbælterne vil det være muligt at tilgå begge sider af beplantningsbæltet.
Mod vejen etableres et beplantningsbælte og en grøft til opsamling af vand.
Hvis der opleves støjgener fra skolens areal, vil det være muligt efterfølgende at etablere en støjafskærmning i det sydlige beplantningsbælte.

Veje og stier

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Egedalvej. Vejene skal være opholds- og vejeområder, hvor kørsel kun må ske med meget lav hastighed – normalt under 15 km/t og er tiltænkt bløde trafikanter og biler.

Der er udlagt stier i området, som binder boligområdet sammen med det grønne fællesareal og der vil blive etableret to digegennembrud til skolen.

Princippet for placering og tilslutning af veje og stier i området ses af Bilag C.

## 4. Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030 Uoverensstemmelsen er følgende punkter:

- teknisk anlæg
- landzone

På den baggrund er ændring nr. 2018.22 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanændringen overføres lokalplanområdet til byzone.

Anvendelse

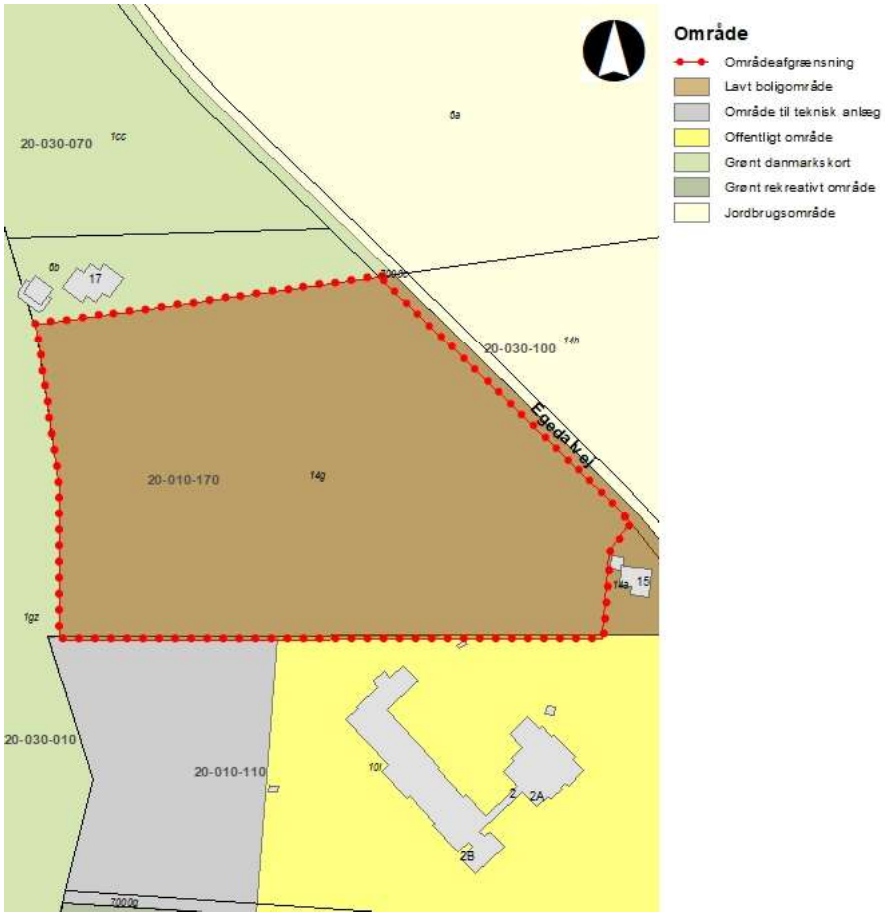
I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til teknisk anlæg. I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen til lavt boligområde.

Bebyggelse

Kommuneplanændringens maksimale bebyggelsesprocenter på 30 for åben-lav og 35 for tæt-lav. Der er mulighed for at bygge i op til på 8,5 meters højde og mulighed for 2 etager for både åben-lav og tæt-lav.

Friarealer

Kommuneplanen indeholder bestemmelser om, at der skal udlægges og etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Bestemmelser om støj er fastlagt i kommuneplanen.




## 5. Bindinger

Lokalplanen skal respektere følgende bindinger fra kommuneplanens rammer og dertil hørende beskrivelse. Herunder redegøres der for de bindinger, der er relevante for området. Desuden angives hvordan lokalplanen forholder sig til de enkelte bindinger.

| | |
|---|---|
| Kirkeomgivelse | I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab. Det er sket ved, at der kun må bygges op til 8,5 meters højde. |
| Landskabskarakterområde | Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området. Det er sket ved, at der indgår bestemmelser som sikre Grimstrup grønne struktur med stisystemer og beplantningsbælter. |
| Lufthavnens hindringsplan | Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og ved nationale og internationale flyvninger. Det er sket ved, at der kun må bygges op til 8,5 meters højde og, er derfor ikke en hindring for lufthavnen. |
| Mini- og mikromøller | Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt. Det er ikke tilladt at opsætte mini- og mikromøller i lokalplanområdet. |
| Værdifuldt landskab | De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier.<br>Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet. Det er sket ved, at der er afholdt afstand til skoven så strukturen holdes i Grimstrup. Rundt om boligområdet skal der etableres et beplantningsbælte. |
| Skovrejsning uønsket | Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede område, hvor skovtilplantning er uønsket, må der ikke plantes skov. Der kan ikke etableres skov i området. |
| Sten og jorddiger | Digerne er beskyttet af Museumsloven. Der må ikke ske tilstandsændringer af digerne.<br>Der kan søges om dispensation, så der kan etableres to digegennembrud til skolens område. |
| Fredskov | Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven. |
| Skovbyggelinje | Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere. Esbjerg Kommune søger Naturstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen. |
| Kollektiv varmeforsyningspligt | Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. Der gives mulighed for jordvarme i lokalplanområdet. |

## 6. Forhold til gældende lokalplan

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

## 7. Forhold til gældende servitutter

Området er pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter og teksten nedenfor beskriver de to servitutter der har indvirkning på lokalplanen. Der er kun medtaget de servitutter, som kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

- Hvis der bygges højere end 25 meter over terræn skal lufthavnsvæsenet høres. Ikke aktuelt i lokalplanen.
- På matrikel 14g er der en servitut, hvor der er mulighed for et markvandingsrør langs Egedalvej i en afstand af 2,5 meter fra asfaltkant med de nødvendige haner for tilslutning. Denne skal respekteres.

## 8. Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer, programmer og projekter. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og fordi det vurderes at lokalplanens omfang ikke har en væsentligt indvirkning på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Udkast til afgørelse fremgår af Bilag F bag i hæftet.

## 9. 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. Det nærmeste Natura 2000 område ligger 4 km mod øst for Grimstrup.

## 10. 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.
Der gennemføres arkæologiske forundersøgelser inden byggemodningen.

### Jordforureningsloven

Ved den endelige vedtagelse vil lokalplanområdet 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.

## 11. Forhold til anden planlægning

| | |
|---|---|
| Regulativ for flytning af jord | I lokalplanområdet skal der i det omfang som er muligt etableres jordbalance. |
| Affaldsregulativ | Husholdningsregulativ eller erhvervsregulativ. http://www.esbjergkommune.dk/erhverv/affald--energi--milj%C3%B8/affald/planer-og-regulativer/regulativer.aspx |
| Kloak | Lokalplanområdet er ikke omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Der skal udarbejdes et spillevandstillæg.<br>Lokalplanen stiller krav om, at overfladevand håndteres ved nedsivning på egen grund, alternativt forsinkelse inden for lokalplanområdet. |
| Vand | Er planlagt fremført som almen forsyning (eller andet). |
| Elforsyning | Er planlagt fremført fra SYD ENERGI i Esbjerg (eller andet). |
| Antenneforsyning | Er planlagt fremført via fællesantenne. |

# Bestemmelser

## Lokalplan 20-010-0003

## Grimstrup By

## Boligområde nord for Grimstrup skole, Egedalvej

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, tæt-lav boligbebyggelse og grønne fællesarealer,

**at** sikre mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper,

**at** sikre jorddigernes landskabelige, kulturhistoriske og biologiske værdi i området,

**at** sikre stisystemer til skolen,

**at** overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone,

**at** sikre områdets udlagte veje og stier og

**at** sikre beplantningsbælter.

### § 2. Områdets afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 14g Grimstrup By, Grimstrup og del af 10i Grimstrup By, Grimstrup, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

### § 3. Zonebestemmelser

3.1 Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse overføres lokalområdet fra landzone til byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

4.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål samt et grønt fællesareal.

4.2 Delområde A skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse som fritliggende parcelhuse.

4.3 Delområde B skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse som fritliggende parcelhuse eller til tæt-lav bebyggelse som rækkehuse, dobbelthuse eller klyngehuse som storparcel.

4.4 Delområde C skal anvendes til grønt fællesareal.

4.5 I lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Bygninger, såsom transformerstation, må opføres med en størrelse på

højst 10 $m^2$ og ikke højere end 2,5 meter over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne.

Virksomheder i boligområder

4.6 I en boligejendom kan der kun 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 kun 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 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. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

## § 5. Udstykning

5.1 Grunde til åben-lav bebyggelse skal have en størrelse på mindst 600 $m^2$.

5.2 Grunde til tæt-lav bebyggelse kan have en størrelse på mindst 400 $m^2$ inklusiv fællesareal og parkering.

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

## § 6. Veje, stier og parkering

6.1 Området skal vej- og stibetjenes fra Egedalvej i overensstemmelse med princippet vist på illustrationsplan, Bilag C.

6.2 Boligvejen skal udlægges i 12 meters bredde og skal anlægges med et kørebaneareal i asfalt på 5,5 meters bredde og tilhørende grøfter, som vist på illustrationsplan, Bilag C og principtegning Bilag D.

6.3 Boligveje skal anlægges som opholds- og legeområder, hvor kørsel kun må ske med meget lav hastighed – normalt under 15 km/t.

6.4 Boligvejen skal udlægges som privat fællesvej.

6.5 Stier skal udlægges i en bredde af 2 meter og anlægges med belægning.

6.6 Stier anlægges i overensstemmelse med principperne vist på illustrationsplan, Bilag C.

6.7 Til hver åben-lav bolig skal der anlægges mindst to parkeringspladser på egen grund.

6.8 For hver tæt-lav bolig skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads. Parkeringspladserne kan etableres som fællesanlæg.

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

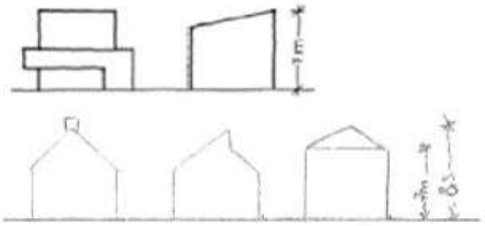
## § 7. Ledningsanlæg m.v.

7.1 Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon og antenne, skal fremføres som jordkabler

7.2 Ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklaration, herunder bestemmelser om vedligeholdelse.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over eksisterende terræn.



8.2 Facadehøjden på boligbebyggelsen må ikke overstige 7 meter.

8.3 Boligbebyggelse må opføres i maks. 2 etager.

8.4 For at give plads til hække skal fritliggende småbygninger som garager, carporte, drivhuse, skure og udhuse placeres i en afstand af mindst 60 cm til skel mod veje, stier og grønne områder og skel til nabo.

8.5 Fritliggende småbygninger som garager, carporte, drivhuse, skure og udhuse der placeres indenfor en zone på 2,5 meter fra nabo og sti, kan gives en højde indtil 2,5 meter + 0,4 x afstanden til skel.

8.6 Indenfor tæt-lav bebyggelse må ingen del af de sammenbyggede enfamiliehuse må være højere end 0,4 x afstanden til andre bygninger inden for samme bebyggelse. Denne bestemmelse gælder ikke imellem huse, der bygges sammen.

8.7 I delområde A og delområde B skal et areal på 5 m friholdes for bygninger ud til vejskel. De 5 m er gældende til det vejskel med overkørsel til boliggrunden.

8.8 Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30.

8.9 Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 35.

8.10 Ventilationsanlæg og materialer vedrørende ventilation skal placeres, så det ikke er synligt fra offentlig vej. Ventilationsafkastet på tage skal trækkes 2 meter tilbage fra bygningens facade og må ikke være højere end 1 meter over tag.

## § 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Tage

9.1 Tage skal udføres enten som symmetriske saddeltage, valmtage, tage med ensidig hældning, forskudte tagflader eller flade tage.

9.2 Tagbeklædning kan udføres med teglsten, natur skifer, zink, sort tagpap eller som grønne tage.

9.3 Tagbeklædninger må ikke udføres af blanke eller reflekterende materialer[1]

Facader

9.4 Facader på bygninger må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer, (maksimalt glanstal på 18).

9.5 Tæt-lav beboelse skal fremstå som en helhed for hver storparcel, bygget i ensartede materialer og byggestil.

Generelt

9.6 Det er ikke tilladt at opsætte mini- og mikromøller

9.7 Solceller/solpaneler/solfanger og lign. må ikke udføres i reflekterende materialer, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer. Solcellerne/solpanelet/solfangeren skal nedfældes i tagfladen plant med taghældningen, og arealet af solcellerne/solpanelet/solfangeren må ikke udgøre mere end 25 % af tagfladen.

9.8 Solceller/solpaneller/solfanger og lign. må sættes på facader.

9.9 Der må ikke opsættes solceller/solpaneller/solfanger og lign. på jorden.

9.10 Der må etableres jordvarmeanlæg.

9.11 På hver ejendom kan der 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

Generelt

10.1 Grønt fællesområde og beplantning udlægges, som delområde C, vist på lokalplankort, Bilag B.

10.2 Befæstelsesgraden inden for hver grund må ikke være højere end 35 %. Hvis der befæstes ud over den maksimalt tilladte befæstelsesgrad, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til den maksimalt tilladte befæstelsesgrad.

10.3 Indenfor lokalplanområdet skal der etableres et regnvandsbassin til overfladevand. Regnvandsbassinet skal udformes med flade skråninger naturligt indpasset i området. Se bilag C.

10.4 Henstilling af campingvogne, lystbåde og lign. samt oplagring, må ikke finde sted på ubebyggede arealer.[2]

---

[1] Ved blanke materialer menes 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.

[2] Opstilling af campingvogn, som vil gøres til genstand for boligmæssig udnyttelse, der ikke er rent forbigående art, kræver byggetilladelse jævnfør Byggelovens § 2. En sådan tilladelse kan ikke forventes givet af Esbjerg Kommune.

| | | |
|---|---|---|
| | 10.5 | Der må ikke være oplagring på veje og fællesarealer. |
| | 10.6 | Terrænet på den enkelte grund må ikke reguleres mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller til et terræn, der er reguleret i forbindelse med byggemodningen. Terrænet må ikke reguleres nærmere skel end 0,5 meter. |
| | 10.7 | Befæstede arealer må højst udgøre 1/3 af forarealerne f.eks. med flisebelægning. |
| | 10.8 | Der må etableres hække, levende hegn og stakitter i max. 1,8 meters højde. |
| | 10.9 | For tæt-lav bebyggelse gælder, at parkerings- og adgangsarealer skal have et grønt udseende. Parkeringsarealet skal forsynes med spredt træbeplantning i grøn bund svarende til et træ for mindst hver 8. parkeringsbås. Plantebede skal være minimum 5 x 2,5 meter svarende til en parkeringsbås. |
| | 10.10 | Henstilling af busser samt last- og flytte- og fragtbiler og lign. på eller over 3.500 kg, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet. |
| Beplantning | 10.11 | Digernes beplantning må kun beskæres og fældes efter tilladelse med Esbjerg Kommune. |
| | 10.12 | Grønne beplantningsbælter skal etableres, som vist på lokalplankort, Bilag B. |
| | 10.13 | De udlagte arealer til beplantning etableres af Esbjerg Kommune jf. § 11, der skal have uhindret adgang til hegnene. Tilstødende grundejere må ikke ændrede plantningens udseende. |
| | 10.14 | Beplantningsbælterne skal have et fritvoksende udtryk af buske og træer af hjemmehørende arter. |
| | 10.15 | Der skal etableres et beplantningsbælte langs diget i den sydlige del af lokalplanområdet mod matrikelnummer 10i, Grimstrup By, Grimstrup. Der må ikke plantes på diget. Bæltet skal være 20 meter bredt, hvor der er et 16 meter-bred beplantning af buske og træer. Se principtegning Bilag E. |
| | 10.16 | I beplantningsbæltet i den sydlige del af lokalplanområdet kan der etableres støjafskærmning, jf. Miljøstyrelsens vejledning om støjgrænser. |
| | 10.17 | Mod matrikelnummer 6b, Grimstrup By, Grimstrup, skal der etableres et 10 meter bredt bælte med 6 meter beplantningsbælte i af buske og træer, som vist på principtegning Bilag E. Der må ikke plantes på diget. |
| | 10.18 | Mod matrikelnummer 14a, Grimstrup By, Grimstrup, skal der etableres et 6 meter bredt bælte med 2 meter beplantningsbælte af mindre buske og træer, som vist på principtegning Bilag E. |
| | 10.19 | Beplantningsbælterne skal etableres to meter fra skel mod grunde og diger. |
| Grønt fællesareal | 10.20 | Der skal etableres et grønt fællesareal mod Grimstrup Krat, hvor grundejerforeningen kan etablere f.eks. frugttræer, bålplads eller andre grønne rekreative karakter. |

10.21 På de grønne fællesarealer må der etableres mindre bygninger på max 20 $m^2$ f.eks. shelters. Der må ikke etableres beboelse.

## § 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 Det er grundejernes ansvar at oprette en grundejerforening. Grundejerforeningen skal senest oprettes når 25 % af grundene er solgt. Grundejerforeningen skal dog senest oprettes to år efter, at grundene er blevet udbudt til salg.

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 Oprettes der andelsboligforening i den tæt-lave bebyggelse skal beboerne også være medlem i Grundejerforeningen.

11.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og skal stå for drift og vedligeholdelse af de i kapitel 6 og 10 nævnte grønt fællesarealer / læbælte /afskærmende beplantninger / veje /stier og fællesanlæg. Overdragelsen kan ske etapevis. Grundejerforeningen skal, for at varetage disse forpligtelser, udarbejde en anlægs-, drifts- og plejeplan for de i kapitel 10 nævnte fællesarealer / grønne arealer / afskærmende beplantning. Planen 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 fornøden sikkerhed herfor hos medlemmerne.

## § 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

12.2 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergi bygninger i Bygningsreglementet.

12.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det ved målinger eller beregninger dokumenteres, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

12.4 Før ny bebyggelse tages i brug skal de i afsnit § 6 nævnte veje, stier og parkering være etableret i etape 1.

12.5 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i afsnit 10 nævnte opholdsarealer, støjskærmende foranstaltninger og afskærmende beplantning og hegn være etableret.

## § 13. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

13.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Esbjerg Kommune. Inden for lokalplanområdet skal der ud over ovenstående tilladelser søges særskilt tilladelse fra andre myndigheder jfr. nedenfor:

13.2 Miljøbeskyttelse: Hver enkelt virksomhed skal i fornødent omfang godkendes af godkendelsesmyndigheden i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.

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

13.4 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 efter jordforureningslovens § 8, inden ejendommene tages i brug til miljøfølsom anvendelse (som f.eks. til boligformål). Før jord flyttes fra et kortlagt areal, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

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. [3][4]

13.6 I kloak-sektorplanen er der begrænsninger af befæstelsesgraden af hensyn til bortskaffelse af overfladevand. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

## § 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.

[3] 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.

[4] Tilstandsændring af diger, der er beskyttede i henhold til Museumslovens § 29a, må ikke ske uden forudgående dispensation fra Esbjerg Kommune.

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

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

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

Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse.

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

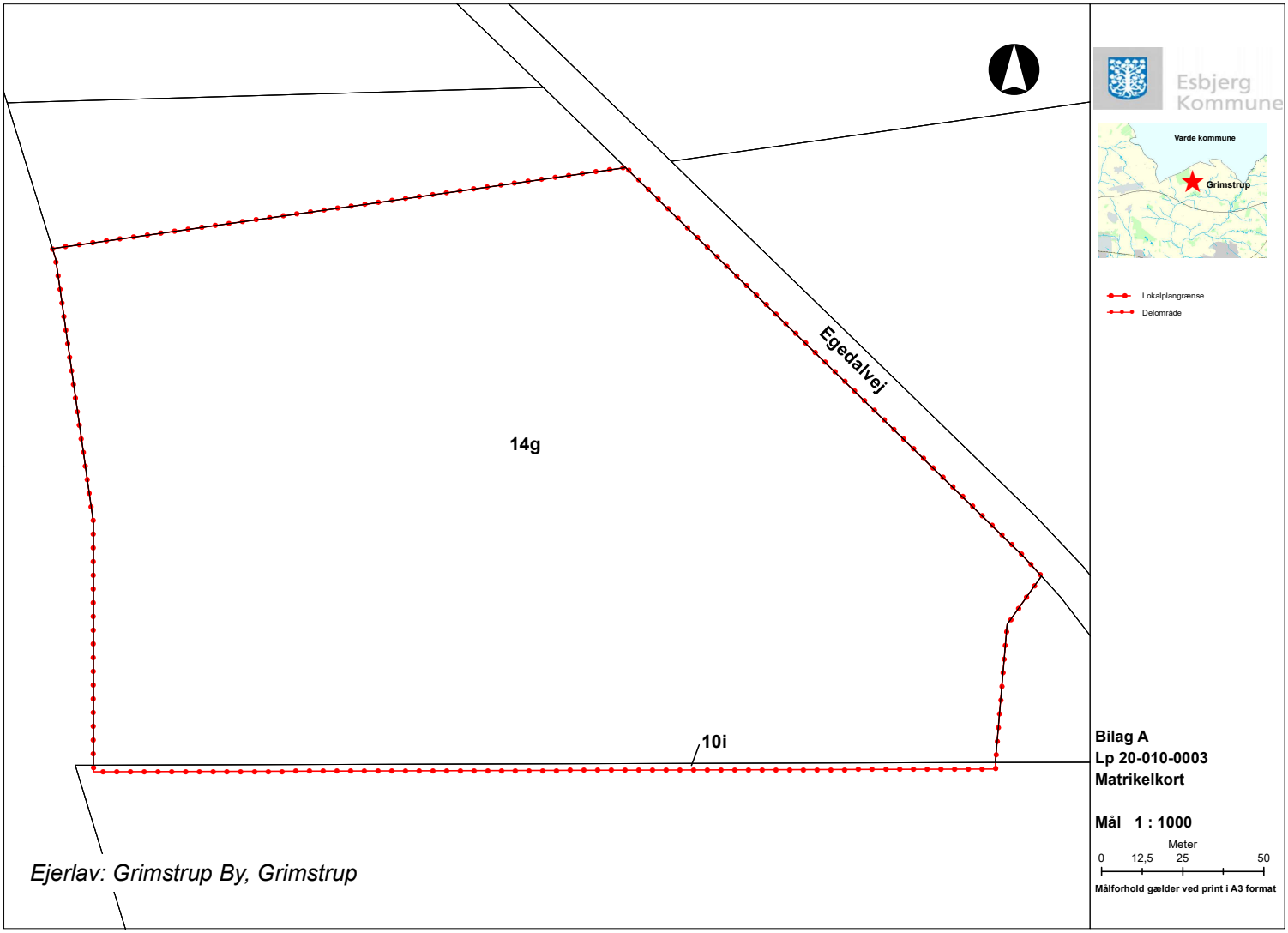
Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

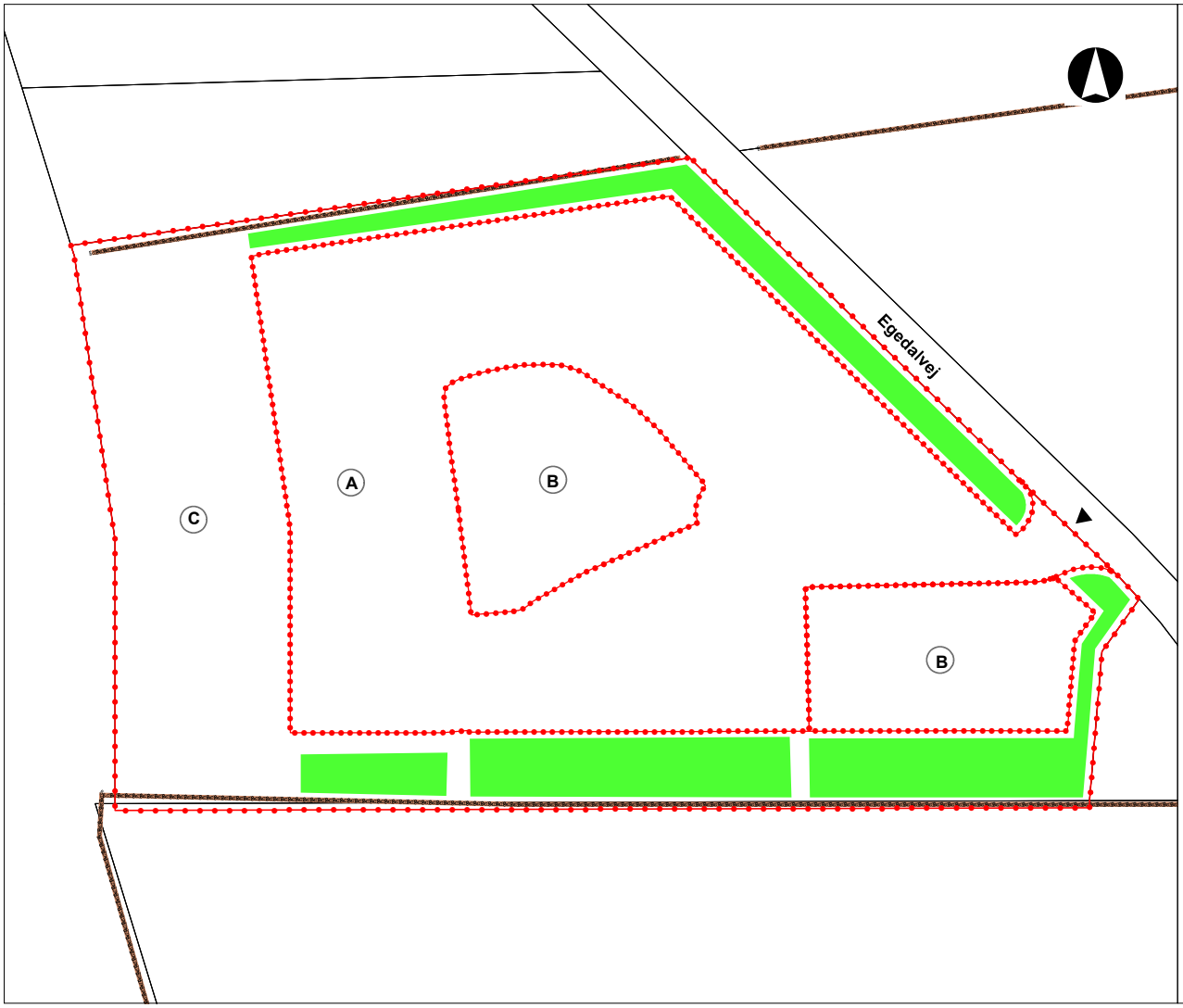
Esbjerg Kommune har påtaleret, for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

## § 15. Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 20-010-0003 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd den 19. august 2019,

| | |
|---|---|
| Jesper Frost Rasmussen | Erik Jespersen |
| Borgmester | Direktør for Teknik & Miljø |


Egedalvej
14g
10i
Ejerlav: Grimstrup By, Grimstrup
Esbjerg Kommune
Varde kommune
Grimstrup
Lokalplangrænse
Delområde
Bilag A
Lp 20-010-0003
Matrikelkort
Mål 1 : 1000
Meter
0 12,5 25 50
Målforhold gælder ved print i A3 format




Esbjerg Kommune




Lokalplangrænse
Delområde
Sten og Jorddiger
Tilslutning til vej
Beplantning

A Åben-lav

B Tæt-lav

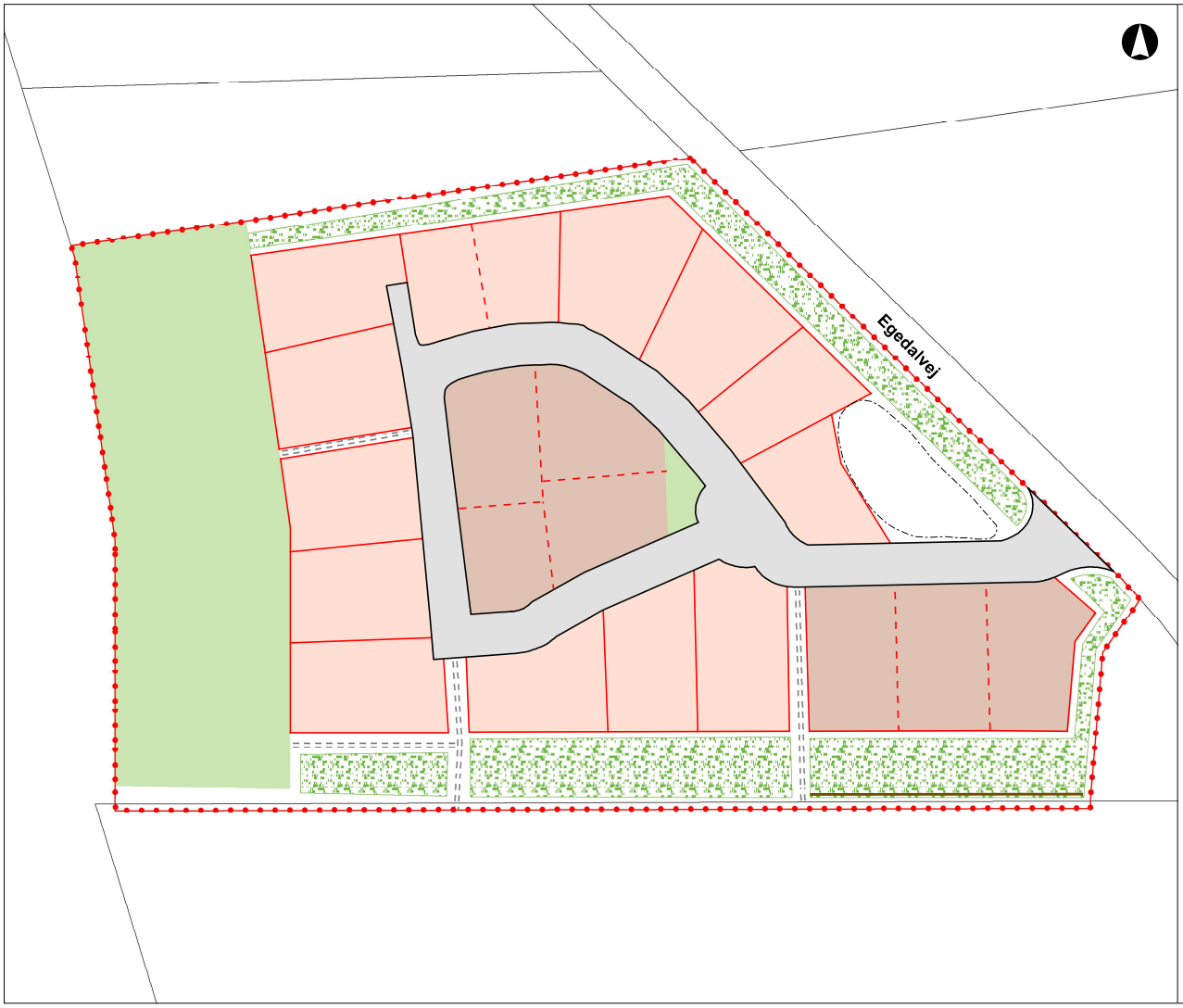
C Grønt fællesareal

**Bilag B**
**Lp 20-010-0003**
**Lokalplankort**

**Mål 1 : 1000**

Meter
0 12,5 25 50

**Målforhold gælder ved print i A3 format**




Esbjerg Kommune




- Lokalplangrænse
- Udstykningsprincip
- Evt. udstykningsprincip
- Evt. støjafskræmning
- Nedsivningsbassin
- Vejudlæg
- Tæt lav/Åben lav
- Åben lav
- Grønt fællesareal
- Beplantning
- Sti

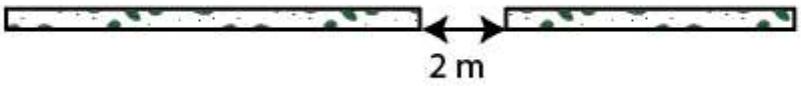
**Bilag C**
**Lp 20-010-0003**
**Illustrationsplan**
**Mål 1 : 1000**

Meter
0 12,5 25 50

**Målforhold gælder ved print i A3 format**

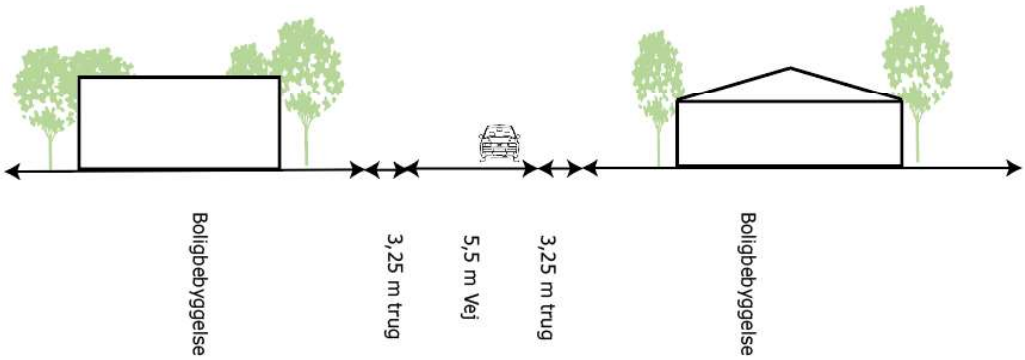
**Bilag D**

# Principtegning af veje og stier




## Principtegning af stisystem ved digegennembrud

Sti 2 meters bredde

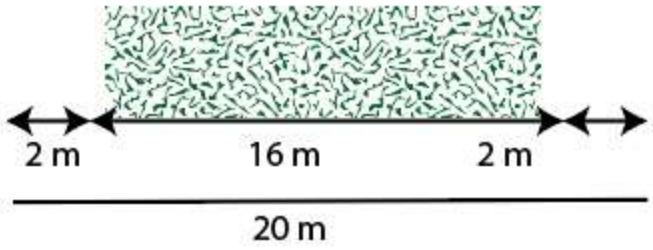



## Principtegning af boligvej

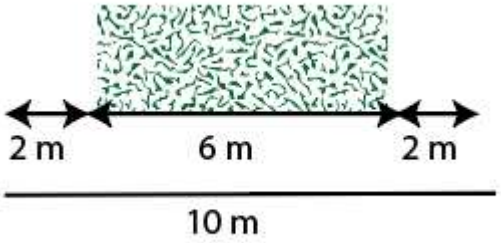
Vejudlæg 5,5 meters bredde

**Bilag E**

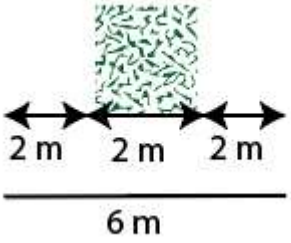
# Principtegning af beplantning




**Principtegning for beplantningsbælte i den sydlige del af lokalplanområdet**




**Principtegning for beplantningsbælte i den nordlige del af lokalplanområdet**



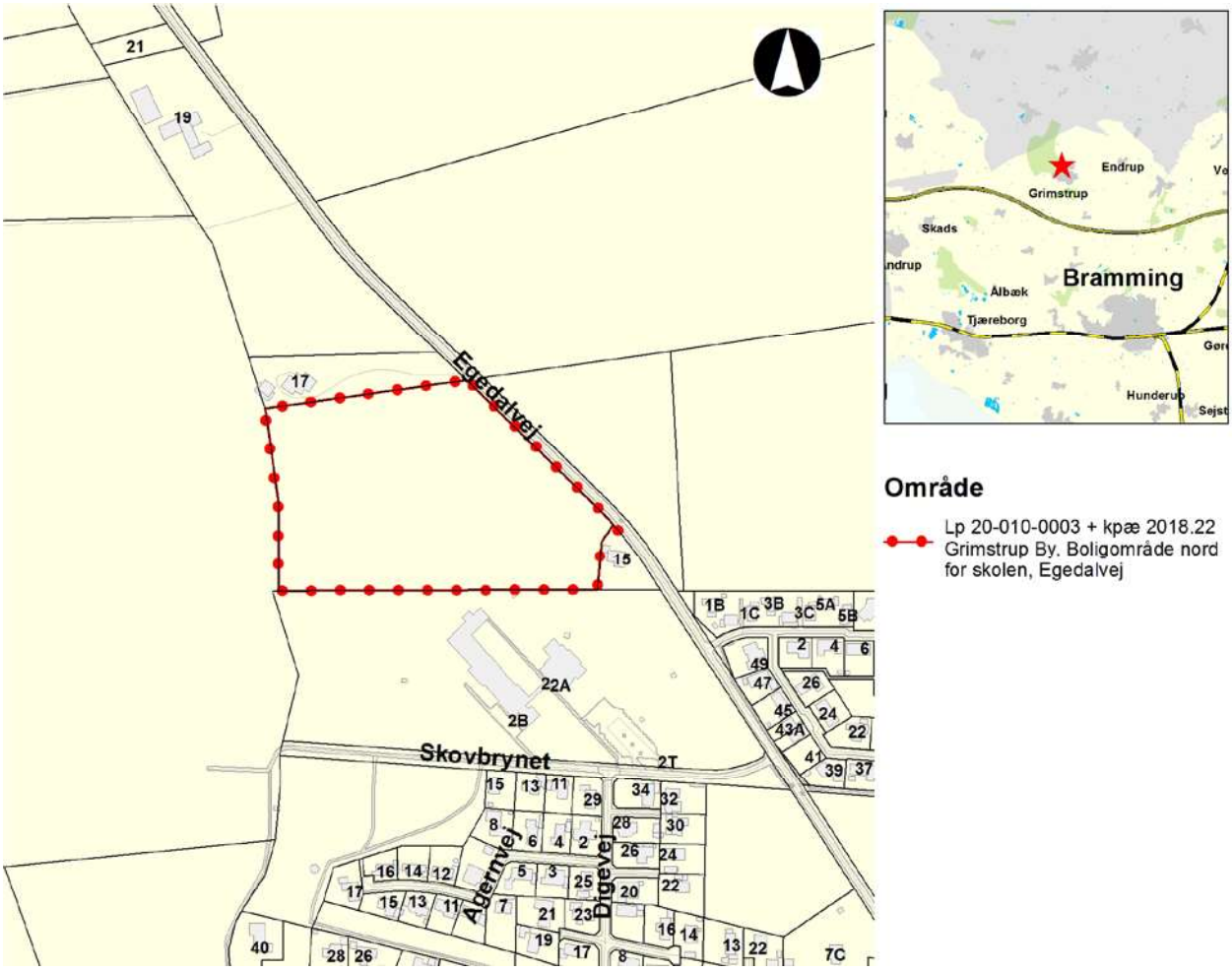

**Principtegning for beplantningsbælte i den østlige del af lokalplanområdet**

Esbjerg Kommune

**Plan**
Teknik & Miljø
Torvegade 74
6700 Esbjerg

**Plan**
**Teknik & Miljø**

# Grimstrup By, Boligområde nord for Grimstrup Skole, Egedalvej
# Lokalplan nr. 20-10-0003
# Kommuneplanændring nr. 2018.22
# Vedtaget




Esbjerg Byråd har den 19. august 2019 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 20-010-0003 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2018.22 til Kommuneplan 2014 - 2026.

**Lokalplan og Kommuneplanændring har til formål at**

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

at sikre mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper,

at sikre kulturhistoriske og biologiske værdi i området,

at sikre stisystemer til skolen,

at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone,

at sikre områdets udlagte veje og stier og

at sikre beplantningsbælte.

## Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planerne er der ændret følgende i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag:
Digerne er udtaget af lokalplanen, men er forsat sikret gennem Museumsloven. Digerne kan ikke medtages i lokalplan, hvis de ligger mellem by- og landzone, hvilke de to diger gør.

## Retsvirkninger

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

## Planen kan ses/erhverves her

Lokalplanen, der er indberettet i PlanDK, er offentlig tilgængelig i Byggeservice, Plan, Teknik og Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg. Planen kan også ses på internetadressen www.esbjergkommune.dk/planer

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

## Klagevejledning

*Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek.* nr. 287 af 16. april 2018*). Du kan klage over procedurer der ikke er overholdt eller manglende hjemmel til at træffe afgørelserne. Du kan ikke klage over planernes indhold. Planklagenævnet afgør sagen og kan bestemme, om projektet skal sættes i stå, mens klagen behandles.*

*Klageberettiget er erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, jf. Planlovens § 59.*

*Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage skriftligt til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes skriftligt gennem Klageportalen til Esbjerg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.*

*Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Esbjerg Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.*

*Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 60.*

*Inden 6 måneder efter offentliggørelsen kan afgørelsen indbringes for domstolene, jf. Planlovens § 62. Udgifter i forbindelse med dette afholdes af den, der indgiver sagen eller efter domstolens afgørelse.*

Annonce : Kan ses på internetadressen www.esbjergkommune.dk/om-kommunen/annoncer/planer den 23. august 2019.