Vedtaget

Gørding By, Boligområde syd for Aikevej, Gørding

Februar 2020



Lokalplan

23-010-0006



Esbjerg Kommune

Hvad er en lokalplan?

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

Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.
Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

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

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

Offentlig høring

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

Når lokalplanen er vedtaget

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

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

Læsevejledning

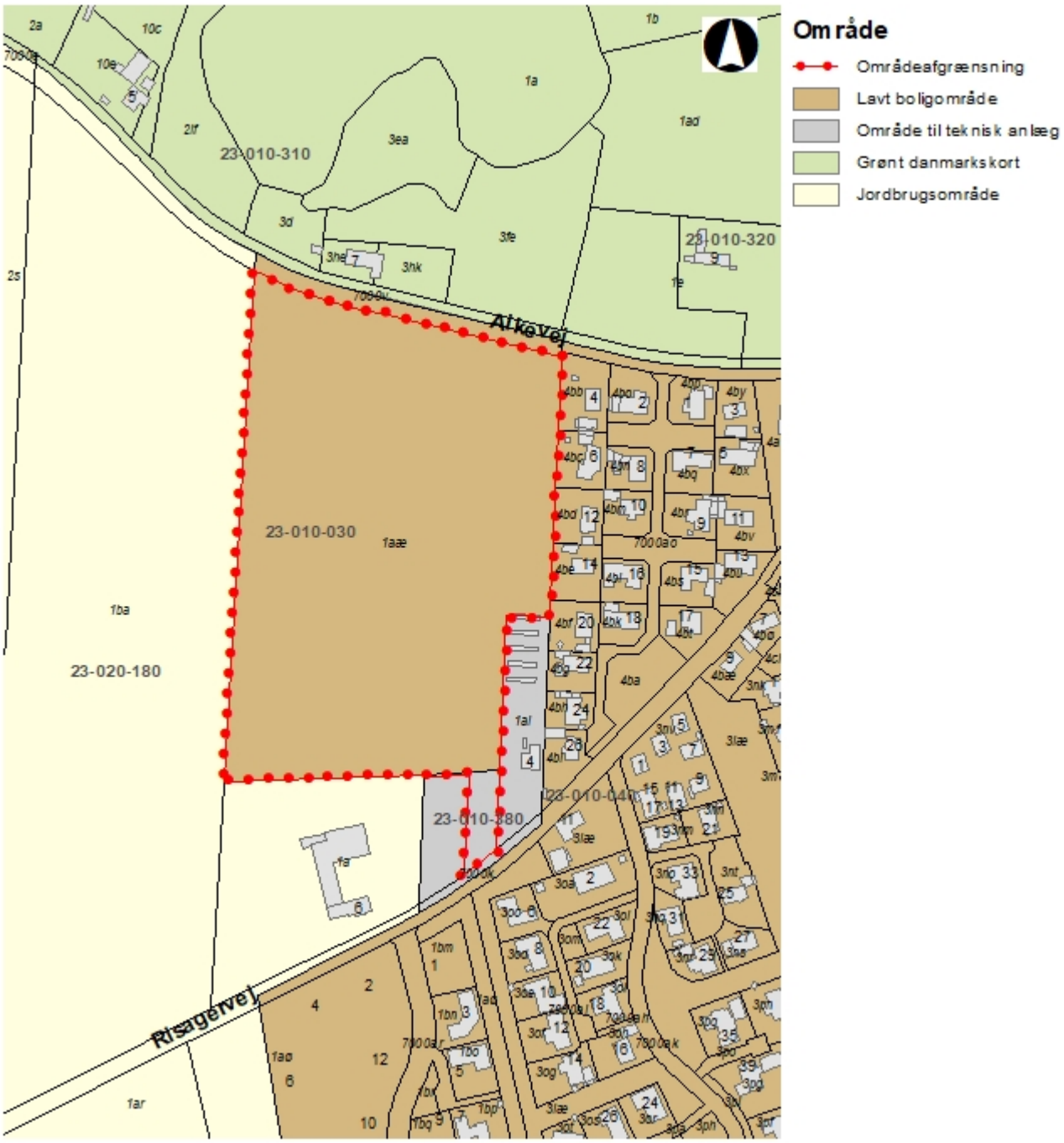
Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at udvikle lokalplanområdet til blandede boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boliger. Lokalplanen udgør en naturlig forlængelse af Gørding by mod vest og er allerede i kommuneplanen udlagt til boligformål. Der er en eksisterende lokalplan for området. Denne lokalplan giver ikke mulighed for etablering af tæt-lav bebyggelse, og da det er et ønske med denne lokalplan at skabe et varieret boligudbud, åbnes der med nærværende lokalplan for denne mulighed.

Lokalplanen har til formål at sikre et varieret udbud af boliger i lokalområdet med gode opholdsarealer samt gode og trafiksikre færdselsarealer.


Område
Områdeafgrænsning
Lavt boligområde
Område til teknisk anlæg
Grønt danmarkskort
Jordbrugsområde
Alkevej
Risagervej
23-010-310
23-010-320
23-010-030
23-020-180
23-010-380
23-010-040

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Gørding by syd for Aikevej.
Lokalplanområdet ligger vest for det eksisterende boligområde Åbrinken i Gørding. Området er beliggende ugeneret i Gørding og tæt ved naturområder. Gående og cyklende kan via stisystemer hurtigt komme rundt i byen, og skolebørn kan komme til skole primært på cykelstier. Desuden er der cykelforbindelse til Bramming.

Området omfatter et areal på ca. 55.000 m2.
Området afgrænses af en gård og Risagervej mod syd, Aikevej mod nord, boligbebyggelse ved Åbrinken mod øst og markarealer mod vest.

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål, men anvendes i dag til landbrug.

Området ligger på kanten til Holsted ådal, og mod nord er der en flot udsigt mod åen og ådalen.

Terrænet i området er faldende fra nord mod sydøst. Langs Aikevej er der en kote på 22-23, og områdets terræn falder til kote 17-18 ved overkørslen til Risagervej.



Her ses lokalplanområdets svagt faldende terræn.

Der er ingen eksisterende bebyggelse i området.

Lokalplanområdet er mod vest, syd og øst afgrænset af eksisterende beplantningsbælter, som giver området en grøn indramning. Lokalplanens realisering forudsætter dog at en lille del af det eksisterende hegn mod vest flyttes, så det følger lokalplanafgrænsningen.



Her ses et af lokalplanområdets eksisterende beplantningsbælter i en højde af ca. 3-4 meter.

Lokalplanens indhold

Området skal disponeres efter principperne, som fremgår af lokalplankortet, kortbilag B, og skal vejforsynes fra Aikevej. Området sammenbindes med resten af byen i form af nord-sydgående stisystemer.

Anvendelse

Lokalplanen opdeler bebyggelsen i to delområder; delområde 1 til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse og delområde 2 til tæt-lav bebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse og lignende til helårsbeboelse.

I lokalplanen er der desuden sikret et grønt fællesareal i den østlige del ud til stisystemet.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager og 8,5 meter.

Der er fastsat en minimum grundstørrelse på 600 m^2 for at sikre, at der er mulighed for varierede grundstørrelser indenfor lokalplanområdet.

Da det med lokalplanen er vigtigt at sikre et varieret boligudbud og mulighed for at bygge det hus, man drømmer om, er der givet mulighed for forskellige tagformer. Af samme grund er bestemmelser for facadematerialer, facadeudformning, tagmaterialer og farver holdt relativt åbne. Ved tæt-lav bebyggelsen er der dog en bestemmelse, der sikrer, at tage og bygningsfacader i sammenhængende bebyggelser skal være ensartede i materiale- og farvesammensætning og form for at sikre, at der inden for den enkelte klynge eller række er en form for samhørighed og ensartethed.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer et område til fælles friareal for alle områdets beboere. Derudover er der private udendørs opholdsarealer i haver. Friarealer skal i alt udgøre minimum 100% af etagearealet til boliger til tæt-lav bebyggelse og 25% til åben-lav bebyggelse, hvor havearealer tæller med. Dette sikrer, at området ikke kommer til at være tæt bebygget, men at der også kommer til at være grønne rum imellem.

Det fælles friareal tænkes anvendt til forskellige former for ophold, aktiviteter, leg, boldspil og lignende, og der er givet mulighed for at etablere grillfaciliteter, bænke og andet af lignende karakter. Beplantningen i området holdes på et lavt plejeniveau med hjemmehørende træer og buske og tilsås med græs eller blomstereng.

Langs lokalplanområdets vestlige, østlige og sydlige afgrænsning eksisterer der i dag beplantningsbælter, som ønskes bevaret i denne lokalplan. De eksisterende træer i beplantningsbæltet er fuldt udvoksede og danner allerede en grøn ramme om et nyt boligområde, som ligger på en mark og endnu ikke indeholder nogen form for beplantning.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Aikevej via en tilslutning i lokalplanens østlige ende. Boligvejen er placeret sådan, så den fører rundt og omfatter al åben-lav bebyggelse og munder ud i en vendeplads i lokalplanens sydvestlige ende. Fra boligvejen etableres der en separat boligvej, som kører ind til området med tæt-lav bebyggelse og ind i delområdets "shared space"-område, hvor bløde og hårde trafikanter deles om trafikarealet og legende børn og de som opholder sig på arealet flytter sig for den langsomtkørende trafik.

I området er der udlagt to stier. En kort sti i lokalplanområdets nordvestlige ende, som forbinder den vestlige del af åben-lav bebyggelsen til Aikevej. Og en lang nord-sydgående sti, der forbinder Aikevej til Risagervej langs områdets østlige afgrænsning. Det er desuden muligt at forbinde tæt-lav bebyggelsen med mindre stier til den sti, der løber langs lokalplanområdet østlige afgrænsning.

For at sikre, at der er tilstrækkeligt med parkeringspladser i lokalplanområdet, er der et krav om minimum 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig og minimum 1,5 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig.

Garager og carporte skal placeres minimum fem meter fra vejskel for at sikre, at der er plads til gæsteparkering på egen grund.

Der er sat krav om at overkørsler til de enkelte grunde maksimalt må være 6 meter brede.

Støj

Trafikstøj

Der placeres boliger langs Aikevej. På grund af begrænset trafikmængde og afstand mellem vej og bebyggelse vurderes det, at vejen ikke vil være til gene for boliger i området.

Støv- og støjgener i anlægsfasen

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og støjgener i omgivelserne.

Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

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

Støv og lugt

Produktionserhverv

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

Der er ingen produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, hvorfor det ikke vurderes at være relevant.

Risikovirksomheder

Der er ingen risikovirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, hvorfor det ikke vurderes at være relevant.

Afledning af regnvand

For at sikre en hensigtsmæssig håndtering af overfladevand er der i lokalplanen fastsat krav om en maks. befæstelsesgrad for åben-lav bebyggelse på 40% og 50% for tæt-lav bebyggelse. Desuden er der mulighed for etablering af anlæg til lokal afledning af regnvand inden for området, der er udlagt til fælles friareal.

Ved brug af permeable/vandgennemtrængelige belægninger kan befæstelsesgraden reduceres. Dette lægger lokalplanen også op til.

Lokalplanen fastlægger, at overfladevand skal holdes inden for egen grund og stiller krav om at tag- og overfladevand fra mindst 65 % af ejendommens areal nedsives på egen grund.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2018-2030.

I forbindelse med lokalplanen er der derfor udarbejdet kommuneplantillæg nr. 2019.39.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplantillægget.

Lokalplanområdet er omfattet af to kommuneplanrammer; 23-010-030 (orange) og 23-010-380 (blå).



Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen overføres den sydlige del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Anvendelse

I kommuneplanen er området udlagt delvist til boligformål og delvist til tekniske anlæg med mulighed for etablering af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelse

Kommuneplanen fastlægger at den maksimale bebyggelsesprocent er 30% for åben-lav bebyggelse og 45% for tæt-lav bebyggelse. Desuden fastlægges den maksimale bygningshøjde i kommuneplanen til 8,5 meter. Lokalplanen udnytter kun delvist disse muligheder, da lokalplanen fastlægger bebyggelsestætheden ti max 30 % for åben-lav,35 % for tæt-lav i én etage og 40 % for tæt-lav i 2 etager.

Opholdsarealer

Kommuneplan stiller krav om rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.

Lokalplanen sikrer dette ved at fastsætte bestemmelser om etablering af opholdsarealer, der udgør minimum 100% af etagearealet for tæt-lav boliger og minimum 25% af åben-lav boliger. Åben-lav boliger har naturligt større havearealer, som ud over de fælles friarealer tæller med som opholdsarealer.

Værdifuldt landbrugsområde

En del af området er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres at arealforbruget begrænses mest muligt, at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende ejendomme i området og at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Dette er opfyldt med lokalplanen.

Kystnærhedszonen

Området er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplan: Lokalplan 02.12.24 - For et område til boligformål vest for Åbrinken, Gørding, vedtaget den 16. april 2006. Den væsentligste forskel mellem den gældende planer og forslaget er, at der gives mulighed for opførelse af både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i to etager. Desuden er mulighederne for butik og erhverv i området begrænset med den nye plan. Som det fremgår af afsnit § 12 vil planen blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er ukloakeret i dag, men er planlagt til at være separatkloakeret.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

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

Afgørelsen er truffet særskilt.

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.

Arealet er arkæologisk undersøgt og frigivet af Sydvestjyske Museer.

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.

Der findes ikke fredede fortidsminder eller beskyttede diger inden for lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Åbeskyttelseslinje
Esbjerg Kommune har i forbindelse med eksisterende lokalplan for arealet fået reduceret åbeskyttelseslinjen.

Skovbyggelinje
Esbjerg Kommune har i forbindelse med eksisterende lokalplanen for arealet fået reduceret skovbyggelinjen.

Jordforureningsloven

Område i landzone, der overgår til byzone:

Ved den endelige vedtagelse vil en del af 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 fra områdeklassificeringen.

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

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

Område i byzone, der ikke er områdeklassificeret som lettere forurenet:

Den resterende del af lokalplanområdet fastholdes i byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). Lokalplanområdet er tidligere blevet undtaget fra områdeklassificeringen.

Dette indebærer, at det anses for dokumenteret i henhold til jordforureningslovens 72b, at den øverste ½ m jord er ren.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser.

Den planlagte arealanvendelse vurderes ikke at udgøre en risiko for drikkevandsinteressen.

En del af lokalplanområdet ligger i nærheden af drikkevandsboring. Det sikres med lokalplanen, at der ikke placeres nedsivning m.v. i dette område.



Det boringsnære beskyttelsesområde er markeret med lyseblåt på kortet.

Landbrugsloven

Landbrugspligten er blevet ophævet med eksisterende lokalplan for arealet.

EU-direktiver

Natura 2000

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

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

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber. Begrundelsen er at planen ikke ligger inden for et Natura 2000 område, samt at ingen Natura 2000 områder vil blive påvirket.

Bilag IV-arter

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

Planen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål
Lokalplanen har til formål

at udlægge lokalplanens område til boligformål,

at sikre etablering af velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer,

at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser
2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet, kortbilag A, og omfatter matr.nr. 1aæ, Sdr. Gørding By, Gørding, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2 Området opdeles som vist på lokalplankortet i delområderne 1 til åben-lav boligbebyggelse og 2 til tæt-lav boligbebyggelse.

2.3 Lokalplanområdet er i byzone og landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse i sin helhed til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse
3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål med grønne fælles friarealer.

3.2 I delområde 1 der kun opføres åben-lav bebyggelse i form af fritliggende villaer til helårsbeboelse.

3.3 I delområde 2 må der kun opføres tæt-lav bebyggelse i form af række-, klynge-, kæde- eller dobbelthuse.

3.4 I lokalplanområdet må der drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelige med områdets karakter af boligområde, hvis:

- Virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
- Virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- Virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- Virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- Reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen.

3.5 Lokalplanen udlægger et fælles friareal, som vist på kortbilag B. Arealet må ikke bebygges, men beboerne kan opstille legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning eller til håndtering af lokalplanområdets regnvand, jf. § 9.5.

3.6 Inden for lokalplanområdet må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, affaldshåndteringsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation,

regnvandsbassin mv. Der må dog ikke opstilles vindmøller.

§ 4 Udstykning
4.1 Inden for delområde 1 må udstykningen kun foretages i overensstemmelse med det på kortbilag B viste udstykningsprincip.

4.2 I delområde 1 må der ikke udstykkes grunde mindre end 600 m^2.

4.3 Delområde 2 må udstykkes som en storparcel og i henhold til reglerne i udstykningsloven.

4.4 Fælles friareal, som er vist på kortbilag B, må ikke udstykkes yderligere.

4.5 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej og sti, samt almen forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt. Der kan desuden foretages mindre skelreguleringer.

§ 5 Veje, stier og parkering
5.1 Området skal vej- og stibetjenes fra Aikevej i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag B.

5.2 Der skal udlægges areal til vejene A-F, B-C, D-G, og E-F, som er markeret på kortbilag B. Vejen A-F skal udlægges i en bredde af mindst 12,5 meter med en kørebane på mindst 5,5 meter. Vejene B-C, D-G og E-F skal udlægges i en bredde af mindst 9 meter med en kørebane på mindst 5,5 meter.

5.3 Blinde veje skal udformes med vendeplads, der sikrer mulighed for at renovationskøretøjer kan vende.

5.4 Boligveje skal udføres med kørefast belægning.

5.5 Boligveje skal etableres som område med fartdæmpning efter færdselslovens bestemmelser.

5.6 Langs Aikevej udlægges der en vejbyggelinje, som vist på kortbilag B. Inden for byggelinjen må der ikke placeres boligbebyggelse.

5.7 Der skal udlægges areal til stierne a-v og b-x, som er markeret på kortbilag B. Sti a-v og b-x skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter og anlægges i en bredde af mindst 2,5 meter.For strækningen A-F indgår udlægget på 5 meter i det samlede udlæg på 12,5 meter jf. §5.2. Stien b-x skal have afstand på mindst 2 meter fra asfaltkant på vejen A-F.
Stier skal anlægges med belægning, som er velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede.

5.8 Der skal på den enkelte ejendom mindst anlægges/udlægges følgende parkering:
- 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse
- 1½ p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse

Parkeringspladserne for tæt-lav kan dog etableres som fælles

parkeringsløsninger.

5.9 Der må kun etableres én overkørsel pr grund og den må ikke have en bredde, der overstiger 6 meter.

5.10 Boligveje skal anlægges som private fællesveje.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.
6.1 Inden for friarealer må der etableres anlæg til regnvandshåndtering. De må dog ikke placeres inden for det boringsnære område, der er vist på bilag B. Regnvandshåndteringsløsninger skal etableres som naturlig sø, grøft og lignende, så det indpasses i landskabet.

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

6.3 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej-, sti eller naboskel eller skel mod friarealer og skal have samme udformning og farve - sort, grå eller mørk grøn.

6.4 Der kan etableres fælles affaldsstationer inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativ.

6.5 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning gives et grønt udseende.

6.6 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maksimalt 6 meter.

Lyskilder på ubebyggede arealer, der ikke er veje eller færdselsareal, skal være nedadvendte, og lyskilden må være maksimalt 3,5 meter over terræn.

6.7 Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

6.8 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn. Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde. Ved fælles anlæg til ekstreme nedbørshændelser kan terrænet reguleres op til +/- 2 meter i forhold til det naturlige terræn.

6.9 I forbindelse med anlæggelsen af området må eksisterende lavninger i terrænet fyldes op.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering
7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må udgøre maksimalt:
- 30 % for åben-lav bebyggelse
- 35 % for tæt-lav bebyggelse i op til 1 etage

- 40% for tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager

7.2 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

7.3 Boligbebyggelse må have en højde på maks. 8,5 meter.

7.4 Sekundære bygninger, såsom garager, carporte, udhuse mv. må have en højde på maks. 2,5 meter.

7.5 Bebyggelse skal have en afstand af mindst 5 meter til skel mod lokalplanafgrænsning og veje, der er adgangsgivende til den enkelte ejendom. Bebyggelse skal have en afstand af mindst 2,5 meter til skel mod delområdeafgrænsning, stier, naboskel, fællesarealer samt veje, der ikke er adgangsgivende til den enkelte ejendom.

7.6 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres med en afstand på mindst 1 meter til naboskel og med en afstand på mindst 5 meter til den adgangsgivende vej.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1 Tagmaterialet på beboelsesbygninger skal udføres med teglsten, naturskifer, zink, sort tagpap, sort beton, sort eternit, naturskifer eller zink.

8.2 Tage må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte ”grønne tage”.

Ad. 8.2: ”Grønne tage” er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

8.3 Tagmateriale må ikke være blanke og reflekterende. Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget.

8.4 Tage og bygningsfacader i sammenhængende bebyggelser, såsom række-, kæde-, klynge- og dobbelthuse, skal være ensartede i materiale- og farvesammensætning samt form.

8.5 Solenergianlæg på bebyggelsens tage og facader må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- De skal være anti-refleksbehandlede
- De skal lægges på tagfladen og være parallelle denne. De må være hævet maksimalt 15 cm fra tagfladen
- De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler
- De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle-/solpanelfladen
- De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende.

8.6 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 10 grader, når de placeres minimum 1 meter fra tagets kant.

8.7 Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger.

8.8 I lokalplanområdet må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering i form af reklameskilte, flag, bannere og lignende finde sted. Skiltning i forbindelse med erhverv i egen bolig, jf. § 3.4, må kun ske som skiltning på facaden. Der må være ét skilt pr. bolig med et areal på maks. 0,25 m^2.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1 Der udlægges områder til fælles friarealer, som vist i princippet på kortbilag B.

9.2 Ved nybyggeri skal der sikres fri- og opholdsareal svarende til mindst:
- 100% af etagearealet til boliger i tæt-lav bebyggelse
- 25% af etagearealet til boliger i åben-lav bebyggelse

9.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.4 Arealer, der ikke udstykkes til boliger eller udlægges til vej-, sti- eller parkeringsareal, skal henligge som åbne, parklignende grønne områder, som er tilgængelige for beboere i lokalplanområdet.

9.5 Inden for fælles friarealet må der etableres legepladser, grillfaciliteter, bænke og andet af lignende karakter. Der må desuden etableres anlæg til lokal afledning af regnvand for lokalplanområdet (LAR). Anlæg til lokal afledning af regnvand for lokalplanområdet må dog ikke placeres inden for det boringsnære område, der er angivet i lokalplanens redegørelse.

9.6 Fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag B, skal beplantes med træer og buske i hjemmehørende arter og tilsås med græs eller blomstergræs.

9.7 Ejendomme må ikke befæstes mere end 40% af den enkelte grunds areal for åben-lav bebyggelse og 50% for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse anses som befæstet areal.

9.8 Ved brug af permeable belægninger kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.

9.9 Der skal etableres beplantningsbælter i området med en bredde på 5 - 15 meter, som markeret på kortbilag B.

9.10 Som minimum skal tag- og overfladevand fra 65 % af ejendommens areal nedsives på egen grund.

9.11 Beplantningsbælterne mod lokalplanens afgrænsning skal fastholdes med løvfældende træer og buske.

9.12 Hegn mod veje, stier og fælles friarealer må kun udføres som levende hegn af hjemmehørende arter som bøg, liguster eller

lignende.

9.13 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimalt samme højde som det levende hegn, når det er udvokset.

9.14 Der etableres træer langs boligveje og stier.

§ 10 Grundejerforening
10.1 Der skal oprettes én samlet grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i lokalplanens område. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse, skal godkendes af Esbjerg Kommune.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes af grundejerne, når Esbjerg Kommune kræver det, dog senest når mindst 25 % af de udstykkede grunde i hvert delområde er solgt.

10.3 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og skal stå for drift og vedligeholdelse af de i §§ 5 og 9 nævnte områder. Overdragelsen kan ske etapevis, og er ikke betinget af fuldstændig færdiggørelse af arealerne først. Grundejerforeningen skal, for at varetage disse forpligtelser, udarbejde en anlægs-, drifts- og plejeplan for de i § 9 nævnte fællesarealer. Planen skal godkendes af Esbjerg Kommune.

10.4 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.

10.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovningen henlægges til foreningen.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse
11.1 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug, før de i § 5 nævnte veje, stier, parkeringspladser og vendemuligheder, som betjener bebyggelsen, er etableret.

11.2 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug, før de i § 9 nævnte fri- og opholdsarealer samt beplantningsbælter inden for bebyggelsens delområder er etableret.

11.3 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

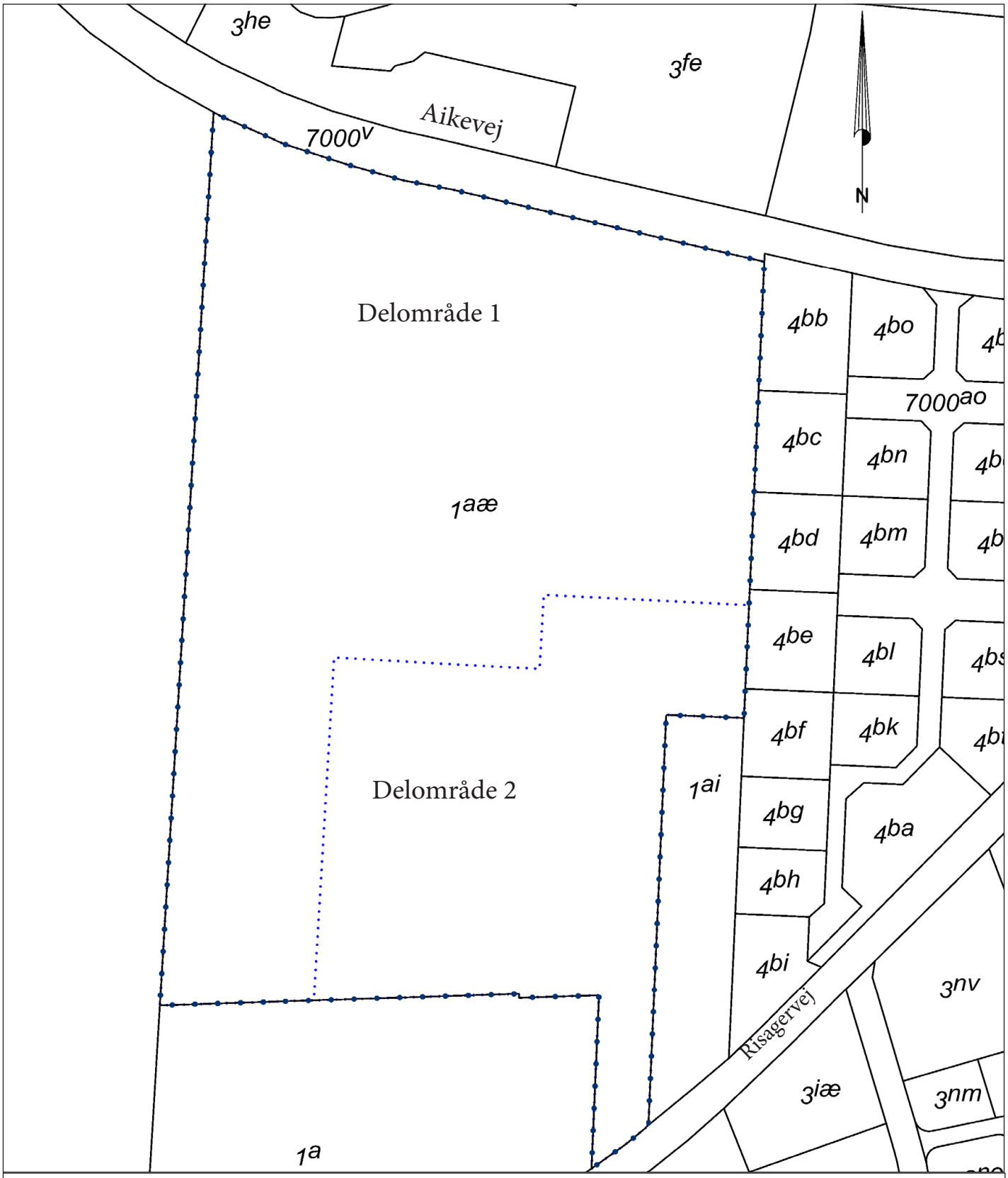
§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk
12.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner:
- Lokalplan 02.12.24 - For et område til boligformål vest for Åbrinken, Gørding, vedtaget den 16. april 2007 aflyses i sin helhed.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 23-010-0006 er udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd (Plan & Miljøudvalget) den 4. februar 2020.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø





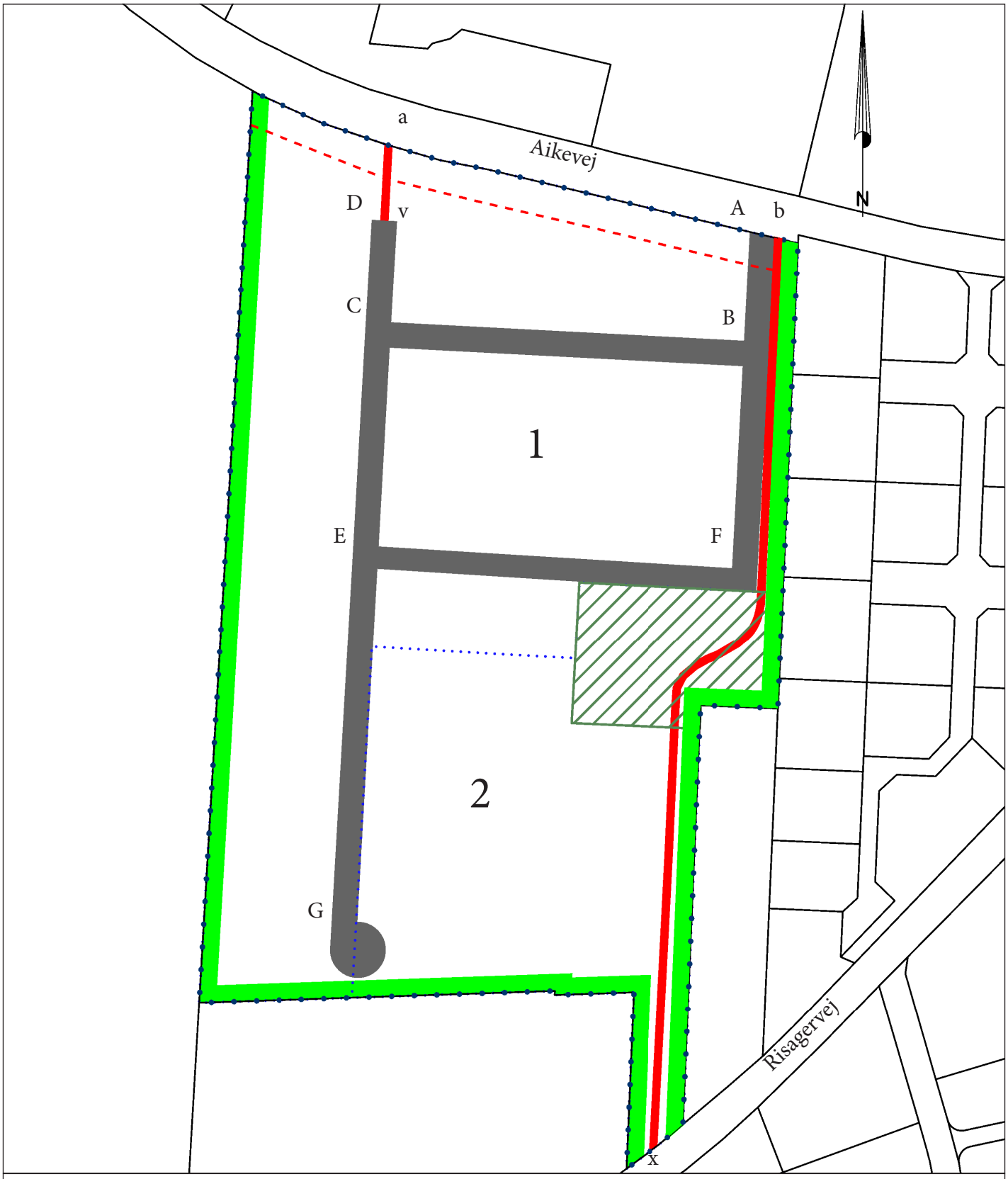
Lokalplanafgrænsning

Delområder

Bilag A
LP 23-01-0006
Matrikelkort

0 80 m

Esbjerg Kommune





- Lokalplanafgrænsning
- Veje
- Stier
- Beplantningsbælte
- Delområder
- Vendeplads
- Fælles friarealer
- Vejbyggelinje

0 80 m

Bilag B
LP 23-01-0006
Lokalplankort

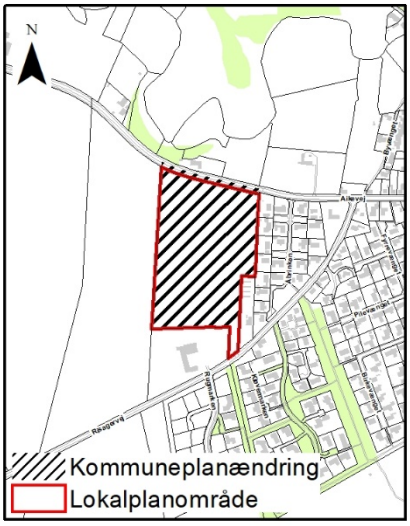
Esbjerg Kommune

Esbjerg Kommune

Plan
Teknik & Miljø
Torvegade 74
6700 Esbjerg

Plan
Teknik & Miljø

Gørding By, Boligområde syd for Aikevej
Lokalplan nr. 3923-010-0006
Kommuneplanændring nr. 2019.39
Vedtaget



Esbjerg Byråd (Plan & Miljøudvalget) har den 4. februar 2020 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 23-010-0006 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2019.39 til Kommuneplan 2018 - 2030.

Formålet med planforslagene er, at:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål,
- at sikre etablering af velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer,
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planerne er der ændret følgende i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag:

Der er indsat en bestemmelse om at minivindmøller ikke må placeres inden for området.

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 PlanData, er offentlig tilgængelig i Byggeservice, Plan, Teknik og Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg. Planer kan også ses på internetadressen

www.lokalplaner.esbjergkommune.dk/dk/find-lokalplan/

www.kommuneplan.esbjergkommune.dk/dk/aendringer/

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 miljøministeren, 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 Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. 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 17. februar 2020.