Esbjerg Kommune

Lokalplan nr. 07-030-0006

Boligområde i Sønderris mellem Tarphagevej og Sønderrisvej



Vedtaget

17. februar 2025



Lokalplan nr. 07-030-0006

Boligområde i Sønderris mellem Tarphagevej og Sønderris



Offentlig høring af forslaget

16. september 2024 - 12. november 2024

Vedtagelse af planen

17. februar 2025

Nærmere oplysninger:
Esbjerg Kommune
By- & Arealudvikling, Plan
Torvegade 74
6700 Esbjerg
byogarealudvikling@esbjerg.dk

Billedrettigheder:
Fotos tilhører Esbjerg Kommune
Luft- og skråfotos tilhører
Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur

INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN? 4

REDEGØRELSE 5

Baggrund og formål 5

Beliggenhed og eksisterende forhold 5

Lokalplanens indhold 6

Andre planer og love 10

RETSVIRKNINGER 17

BESTEMMELSER 19

§1 Lokalplanens formål 19

§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser 19

§3 Områdets anvendelse 19

§4 Udstykning 20

§5 Veje, stier og parkering 20

§6 Ledningsanlæg m.v. 20

§7 Bebyggelsens omfang og placering 21

§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden 22

§9 Opholds- og ubebyggede arealer 23

§10 Grundejerforening 24

§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse 25

§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk 25

§13 Vedtagelse 25

BILAG

Matrikelkort Bilag A

Lokalplankort Bilag B

Illustrationsplan Bilag C

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.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Nærværende lokalplan udspringer af et mangeårigt lokalt ønske om etablering af særlige seniorvenlige boliger i Sønderris. Planområdet har hidtil været udlagt til offentlige formål reserveret til plejehjem, men behovet for et egentligt plejehjem i Sønderris er ikke længere aktuelt.

Med en attraktiv beliggenhed tæt på indkøb, Guldager Fritidscenter og offentlig transport, ændres arealet derfor til boligområde med særligt fokus på målgruppen "de frie 2'ere" – et segment, der stadig er friske og rørige, men hvor børnene er fløjet fra reden og parcelhuset derfor bliver til den store side. Fællesskaberne kommer ikke længere gennem børnenes skolegang og fritidsaktiviteter, men skal opstå i nye kontekster og danne rammerne for et trygt og aktivt seniorliv.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i Sønderris, som er en forstad beliggende ca. 6 km nordvest for Esbjerg. Isoleret i Sønderris er der ca. 4100 indbyggere. Sønderris er en attraktiv bydel for bosætning med skole, daginstitution og indkøbsmuligheder, samt gode offentlige transportmuligheder og stisystemer ind til Esbjerg by.

Området omfatter et areal på i alt ca. 11,7 ha, og afgrænses af Tarphagevej mod vest og Sønderrisvej mod syd og øst. Øst for Sønderrisvej ligger desuden et mindre lokalcenter med gode dagligvarebutikker, samt et eksisterende tæt-lav boligområde.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til et nyere, udbygget parcelhusområde og et større regnvandsbassin, adskilt fra planområdet af hovedstien Sønderrisstien. Stien er en del af områdets veludviklede stisystem, som sikrer bløde trafikanter en tryg forbindelse rundt i hele Sønderris, helt ind til Esbjerg midtby.



Skråfoto af planområdet set fra vest med Tarphagevej i forgrunden og lokalcenteret øverst i billedet.

Området er i dag bortforpagtet som landbrugsjord. Arealet fremstår derfor dyrket, bortset fra et mindre areal omkring et fredet fortidsminde i den nordlige del af planområdet, og et vådt område med beplantning i den østlige del af planområdet.

Terrænet er forholdsvist jævnt, dog faldende fra ca. kote 11 mod nord til kote 8,5 i syd.

Lokalplanområdet er desuden i stor udstrækning omkranset af et fuldt opvokset læbælte med en bredde på ca. 25 m. som er pålagt fredskovspligt.



View over planområdet set fra lokalcenteret på modsatte side af Sønderrisvej.



Luftfoto af området

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og lave etageboliger i to plan, særligt tiltænkt seniorborgere. Hensigten er at skabe gode rammer for seniorlivet i Sønderris med fokus på fællesskabet. Dermed kan nuværende beboere blive i området også efter at børnene er fløjet fra reden og parcelhuset måske er blevet for stort, ligesom det store fokus på fællesskaber skal medvirke til at nye tilflyttere finder sig til rette og bliver en del af lokalsamfundet.

For at understøtte fællesskabstanken opdeler lokalplanen området i delområder. Dels for derved at skabe sociale klynger i bebyggelsen, dels for at udlægge særlige arealer til fælles aktiviteter og anlæg for det samlede område.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af tæt-lav bebyggelse og/eller lavt etagebyggeri op til 2 etager. For at sikre gode rekreative arealer, som skal understøtte fællesskaberne i boligområdet, begrænses de bebyggede arealer til særligt udpegede delområder, ligesom der stilles krav om etablering af min. 500 m^2 fælles udendørs opholdsareal til hver storparcel.

De udlagte delområder og byggelinjer regulerer samtidig bebyggelsens placering og antal etager for at minimere støjpåvirkningen fra Tarphagevej og Sønderrisvej. Desuden er området disponeret ud fra en analyse af grundvandsstanden og håndtering af overfladevand.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, hvilke materialer der må anvendes i området, samt farveholdning. Bebyggelsen skal fremstå med et ensartet arkitektonisk udtryk, materialer og farver inden for den enkelte storparcel, for at området fremstår roligt og harmonisk. Der sikres en høj kvalitet i bebyggelsen gennem

bestemmelsernes krav til kvalitetsmaterialer, så området også over tid, når materialerne patinerer, fremstår attraktivt og sammenhængende, ikke kun inden for området men også i tilknytning til det tilstødende parcelhusområde mod nord. Der må derfor kun anvendes gode, gedigne, massive materialer, som ikke ændrer væsentligt karakter over tid, eller som med forholdsvis simple greb kan vedligeholdes, så det oprindelige udtryk bevares.

Derudover opfordrer Esbjerg Kommune til at der i forbindelse med projektering af området indtænkes en høj grad af bæredygtighed, så der anvendes materialer med et lavt klimaaftryk, f.eks. træ eller genbrugstegl.

I vinduesproduktionen er særligt energiglas en tung post i klimaregnskabet, som dog opvejes af den effektive isoleringsevne i bygningsdriften. Det bør derfor stærkt overvejes at anvende vinduer med en høj levetid eller med mulighed for løbende vedligehold og istandsættelser. Her viser LCA-beregninger at særligt vinduer i træ og aluminium besidder disse egenskaber, mens PVC-vinduer har et forholdsvist højt klimaaftryk.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen skal sikre, at ubebyggede arealer ved beplantning og befæstelse fremstår attraktive med en grøn karakter.

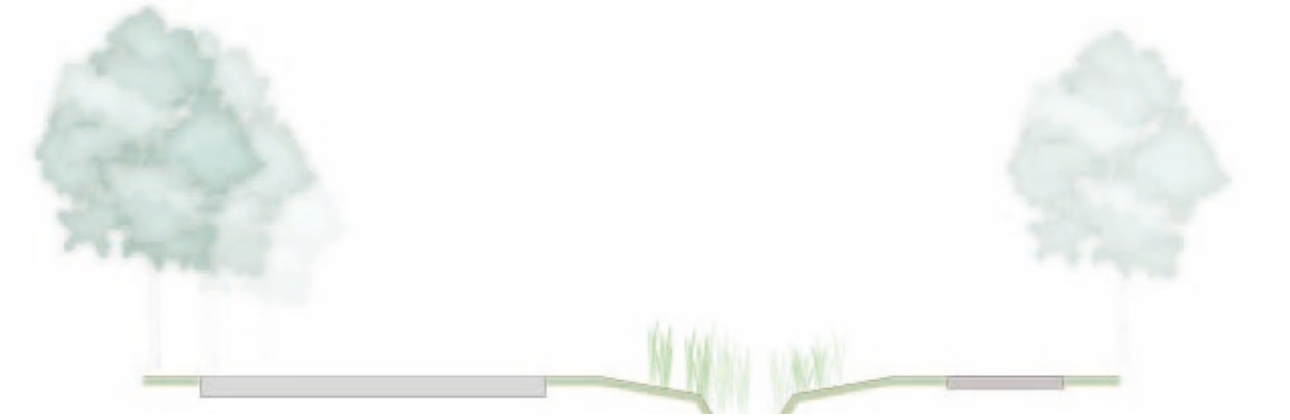
I direkte tilknytning til boligerne tillades kun et mindre areal op til 50 m^2 befæstet og udnyttet som private terrasser og altaner. Intensionen er, at bebyggelsen og indretningen af de grønne arealer i højere grad skal sigte mod at understøtte fællesskabet og de sociale relationer beboerne imellem. Derfor søges de private arealer minimeret til fordel for etablering af fælles opholdsfaciliteter, hvor der stilles krav om etablering af opholdsarealer svarende til min. 500 m^2 for den enkelte storparcel. Her kan der desuden opstilles legeredskaber eller mindre anlæg til fysisk aktivitet, f.eks. i form af petanquebaner eller træningsstationer.

Trafikale forhold

Området er beliggende meget centralt i Sønderris og grænser op til Sønderrisvej, hvorfra vejadgang til området også skal etableres.

I forbindelse med byggemodningen projekteres der med en rundkørsel i krydsningen mellem Sønderrisvej, Stjerneparken og lokalplanområdet for at øge den trafikale sikkerhed. Ligeledes etableres der en tunnelforbindelse mellem lokalcentret øst for Sønderrisvej og planområdet, så bløde trafikanter kan krydse vejen sikkert og områdets beboere således i højere grad opfordres til at bevæge sig rundt i området til fods eller på cykel.

Fra Sønderrisvej anlægges der en stamvej ind i lokalplanområdet, som sikrer adgang til de enkelte storparceller. Vejen anlægges med asfalteret kørebane i en bredde på 6 m, men udlægges med en bredde på 17 m, hvilket



Principsnit vejudlæg

sikrer areal til både regnvandsgrøft langs vejen og en sideløbende fællessti, som forbinder området til Sønderris' eksisterende stinet.

Generelt sigter lokalplanen efter at sikre et trygt og sikkert miljø at færdes i, for dermed at påvirke områdets beboere til i højere grad at vælge cyklen frem for bilen. Ved tilkobling til hovedstien i den nordlige del af planområdet sikres bl.a. adgang via tunnelforbindelse og planlagt sti til Guldagerhallen, hele Sønderris/Guldager, ligesom det via hovedstinettet er muligt at gå eller cykle hele vejen ind til Esbjerg midtby eller Esbjerg Storcenter og City Nord.

Samtidig skabes der via den interne sti forbindelse til busstoppestedet umiddelbart syd for lokalplanområdet, så offentlig transport nemt kan benyttes. Her vil med fordel kunne etableres et krydsningsanlæg over Sønderrisvej, for at øge sikkerheden for fodgængere og gøre den offentlige transport mere tilgængelig.

Miljømæssige forhold

Støj

En del af lokalplanområdet er i kommuneplanen beliggende inden for støjisolinjen for henholdsvis Tarphagevej og Sønderrisvej. Derudover afkaster lokalcenteret på den modsatte side af Sønderrisvej en støjisolinje betegnet som "centerstøj" i kommuneplanen, som påvirker en mindre del af arealet længst mod øst. Ifølge kommuneplanen, kan der i rammeområde 07-030-100 placeres virksomheder og anlæg op til miljøklasse 3 i henhold til Miljøstyrelsens "Håndbog om miljø og planlægning". Jf. håndbogen bør boliger etableres min. 50 m. fra områder planlagt til aktiviteter i miljøklasse 3, hvilket er baggrunden for støjisolinjen for centerstøj.

Det er dog yderligere i rammebestemmelserne beskrevet, at støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes til max 55 dB(A) i dagstimerne, 45 dB(A) i aftentimerne og 40 dB(A) om natten uden for egen grundgrænse i området og max. 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Mod nord og øst afgrænses centerområdet af tæt-lav bebyggelse med tilgrænsende matrikelskel, og virksomhederne er således allerede begrænsede af nærmere beliggende støjfølsomme områder. Det nye boligområde vurderes dermed ikke at begrænse virksomhederne yderligere, ligesom der ikke forventes støjende aktiviteter i centerområdet, som vil kunne påvirke de nye boliger i væsentligt omfang.

Trafikstøj

Boligerne langs Tarphagevej vil blive påvirket af vejstøj. Der er derfor foretaget trafiktællinger i området og udarbejdet støjrapport som viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 58 dB for boliger kan overholdes i en afstand af 64 m fra vejmidten.

Derfor fastlægges der i lokalplanen en byggelinje mod Tarphagevej, placeret 64 m. fra vejmidte, som al boligbebyggelse samt de primære udendørs opholdsarealer skal placeres bag.

For at sikre gode udendørs opholdsarealer til alle boliger, skal de primære opholdsarealer i delområde A placeres øst for bebyggelsen. Dermed vil bebyggelsen virke skærmende for vejstøjen, og støjpåvirkningen minimeres.

Ligeledes viser beregninger en potentiel påvirkning fra trafikstøj fra Sønderrisvej i den østlige del af delområde B. Her kan de vejledende støjgrænser overholdes ved afstand på min. 34 m fra vejmidten.

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.

Afledning af regnvand

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan foretaget geotekniske boringer i lokalplanområdet og udarbejdet en vandhåndteringsplan.

Boringerne viser, at undergrunden inden for planområdet ikke er egnet til nedsivning. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen, som udlægger området til separatkloakeret. Området tilkobles således DIN forsynings regnvandssystem, som kan håndtere nedbørsmængder svarende til en 5-årshændelse, T5.

Som en del af forsyningens regnvandssystem, etableres der i områdets sydøstlige del, i delområde C, et større regnvandsbassin. Bassinet dimensioneres til at kunne forsinke overfladevandet fra planområdets befæstede arealer, svarende til maks. 35 % af grundarealet og skal derudover modtage et volumen svarende til T5 for DIN forsynings tilstødende opland B42.

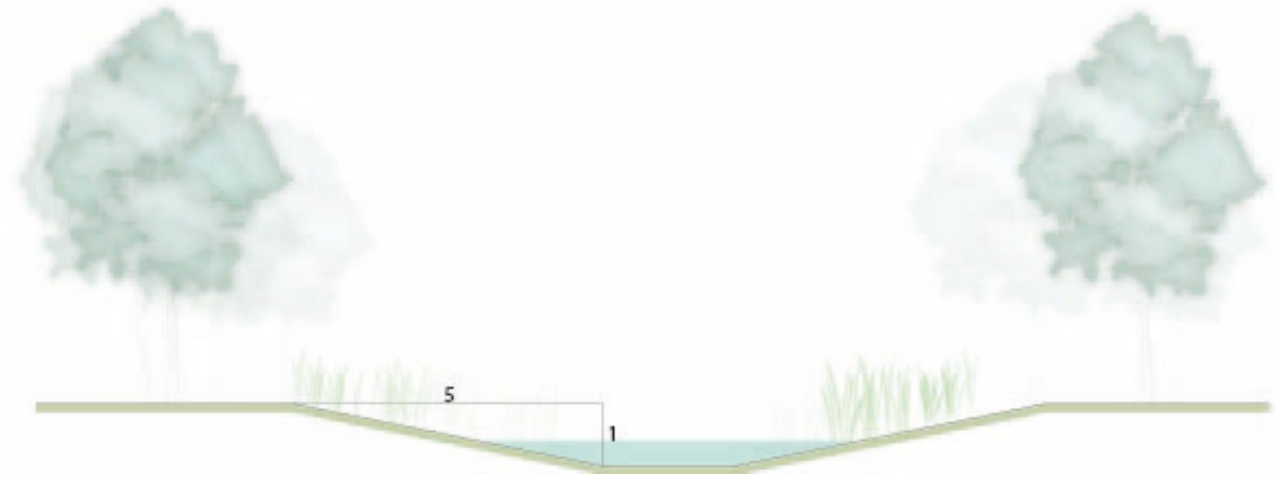
Fra bassinet udledes regnvandet til Sønderris Bæk, forsinket så udledningen maks. svarer til den naturlige afstrømning fra området til vandløbet.

Bassinet skal etableres som en "natursø" med lave brinker, permanent vandspejl og beplantning, så området udover at håndtere regnvand, ligeledes bidrager rekreativt til boligområdet.



Eksempel på regnvandsrender

I tillæg til regnvandssøen etableres der mellem delområde A og B et 25 m bredt bælte til opstuvning og nedsivning af regnvand. Samlet vil disse anlæg kunne modtage op til 9.400 m^3 regnvand. Den beregnede nedbørsmængde ved ekstremhændelser er ca. 3.340 m^3, hvormed der er en beregnet restkapacitet i delområde C på ca. 6.100 m^3.



Principsnit for regnvandssø

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan/Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2022-34. I Kommuneplan 2022-34 er planområdet omfattet af kommuneplanramme nr. 07-030-170, som udlægger området til offentlige formål reserveret til plejecenter.

Med nærværende lokalplan fastlægges områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Maks. bygningshøjde og bebyggelsesprocent videreføres, henholdsvis 8,5 m og bebyggelsesprocent 40 %.

På den baggrund er ændring nr. 2023.31 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

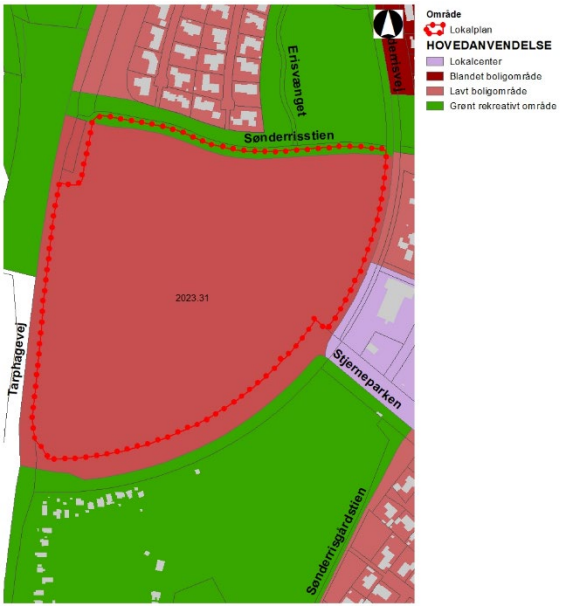
Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

Anvendelse

Kommuneplanændring 2023.31 fastlægger områdets anvendelse til lavt boligområde som tæt-lave og åben-laveboliger samt etageboliger op til 2 etager.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der i delområde A kun kan opføres tæt-lav boligbebyggelse eller etagerboliger op til 2 etager. I delområde B kan der alene opføres tæt-lav boligbebyggelse.



Kommuneplan 2022-34 - anvendelseskort

Bebyggelse

Nærværende lokalplanforslag fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 40 % for den enkelte ejendom i overensstemmelse med kommuneplanændring 2023.31.

Opholdsarealer

Kommuneplanændring 2023.31 bestemmer, at der for boliger som minimum skal etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover skal der ved etablering af mere end 3 boliger udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativt brug op mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasser.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal etableres min. 500 m^2 udendørs opholdsareal inden for den enkelte storparcel. Derudover tillades der op til 50 m^2 terrasse/altan til den enkelte bolig.

Ydermere udlægges delområde C til regnvandshåndtering og grønt område med rekreative funktioner.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ikke bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Klimatilpasning



Kommuneplan 2022-34 - oversvømmelseskort

Ca. 40 % af planområdet er i Kommuneplan 2022-34 udpeget med håndterbar oversvømmelsesrisiko. Det betyder, at det skal afklares om og under hvilke omstændigheder, der kan planlægges for området.

Der er derfor i forbindelse med planlægningen foretaget jordbundsundersøgelser og udarbejdet en vandhåndteringsplan for området, som kortlægger hvor undergrunden er egnet til nedsivning, samt hvor højt grundvandet står i planområdet.

Vandhåndteringsplanen udlægger desuden et større LAR-område i den nordlige del af markeringen ovenfor, samt en større regnvandssø i den sydlige del. Løsningerne er beskrevet nærmere i afsnittet "Afledning af regnvand", ligesom vandhåndteringsplanen er vedlagt som bilag.

Kulturmiljøer

Lokalplanområdet ligger ikke i et udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø og er ikke tilgrænsende et udpeget kulturmiljø.

Værdifuldt landbrugsområde

Lokalplanområdet er ikke udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Kystnærhedszonen

Områder inden for kystnærhedszonen skal principielt friholdes for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærheden. Inddragelse af arealer i kystnærhedszonen i byzone må kun ske, hvor der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.

Lokalplanområdet er beliggende som et ubebygget areal inden for Sønderris' byafgrænsning, og kommuneplanen 2022-34 udlagt til offentlige formål, reserveret til plejehjem. Området er det eneste ubenyttede areal inden for byafgrænsningen, og med sin beliggenhed tæt på både Guldagercentret og lokalcenteret på modsatte side af Sønderrisvej, er området ideelt til de påtænkte senioregnede boliger.

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen, beliggende ca. 2 km fra den jyske vestkyst. Planområdet er beliggende på landsiden af forstaden Sædding Strand uden væsentlig stigning i terrænet.

Da lokalplanen alene giver mulighed for lavere bebyggelse under 8,5 m over terræn, vurderes lokalplanen således ikke at påvirke kystlandskabet.

Lufthavnens hindringsplan

Området ligger indenfor lufthavnens hindringsplan, udpeget i kommuneplanen.

Det vil sige, at bygninger og anlæg indenfor lokalplanområdet ikke må have en højde, der overskrider lufthavnens hindringsplan. I det pågældende område er højdebegrænsningen som fastsat i hindringsplanen 150 m over terræn.

Lokalplanen fastlægger en begrænsning på bygningshøjden på 8,5 m over terræn og er således ikke i konflikt med lufthavnens hindringsplan.

Eksisterende lokalplaner

Der er ingen gældende lokalplaner inden for planområdet.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan og der skal derfor udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen.

I forbindelse med udviklingen af projektområdet, er der foretaget jordbundsundersøgelser og udarbejdet en vandhåndteringsplan. På baggrund af disse er det konstateret, at området ikke er egnet til nedsivning og derfor planlægges 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, da lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

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 anlægs- arbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

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.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Inden for lokalplanområdet findes et fredet fortidsminde i form af en dysse. Fortidsmindet er fredet efter museumsloven, og afkaster en 100 m beskyttelseslinje efter naturbeskyttelseslovens § 16, inden for hvilken der ikke må ske tilstandsændringer uden forudgående dispensation fra Esbjerg Kommune.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og vest af et bredt beplantningsbælte med fredskovspligt. Skovbæltet afkaster en skovbyggelinje på 300 m som dækker hele planområdet.

Byggeri inden for skovbyggelinjen må kun ske med forudgående dispensation fra Esbjerg Kommune.

Efter vedtagelse af nærværende lokalplan, søges skovbyggelinjen ophævet inden for lokalplanområdet.



Skovbyggelinjen før og efter anmodning om ophævelse inden for planområdet

Vandløbsloven

Der er ingen vandløb inden for lokalplanområdet.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering).

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.

Grundvandsbeskyttelse

Området er beliggende i område med drikkevandsinteresser, men uden for område til indvinding af grundvand til alment drikkevandsformål. Nedsivning af tag- og overfladevand kan ske uden væsentlig forurening af grundvandet.

Skovloven

Fredskovspligt

Der er efter skovloven pålagt fredskovspligt på læbæltet omkring lokalplanområdet, som vist på kortbilag B.

EUs naturdirektiver

Vandområdeplanen

Det planlagte boligområde ligger i oplandet til det offentlige vandløb Sønderris Bæk. Vandløbet er stærkt hydraulisk belastet med flere uforsinkede regnvandsudledninger.

Sønderris Bæk er omfattet af vandområdeplan 2021-2027 og skal opfylde miljømålet "god økologisk tilstand". Vandløbet har i dag ikke målopfyldelse.

Tilledning af vand (tag- og overfladevand) til vandløbet, som ikke sker med naturlig forsinkelse gennem jordlagene, kan belaste vandløbet yderligere og dermed hindre muligheden for målopfyldelse.

Da nedsivningsforholdene i området ikke er optimale pga. højtstående grundvand, etableres et forsinkelsesbassin i delområde C med udløb til Sønderris Bæk. Udledning til vandløbet må kun ske med forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

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/raste- områder og mod at forstyrre fugle på reder.

Der er inden for planområdet ikke påvist forekomst af registrerede bilag IV-arter. Dog er der i planområdets afgrænsning mod vest og syd/syd-øst et bredt plantebælte bestående af gamle, løvfældende træer, som potentielt kan være levested for flagermus. Plantebæltet er omfattet af fredskovspligt, og lokalplanen sikrer dermed opretholdelsen af bæltet. Lokalplanen giver således ikke anledning til ændring af plantebæltets tilstand.

Derudover fastlægger lokalplanen byggefelter, som sikrer en respektafstand på ca. 30 m til plantebæltet fra nærmeste bebyggelse.

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

Forhold til gældende servitutter

Følgende servitutter gælder for lokalplanområdet:

Dato/løbenummer: 31.03.1962-932675-49
Servitut
Tillægstekst: Dok om fredning, vedr. 1A

Dato/løbenummer: 26.11.1982-25097-49
Forsyningspligt: Varme
Tillægstekst: Dok om varmeforsyning/kollektiv

Dato/løbenummer: 13.02.1984-3823-49
Bebyggelse: Byggelinje
Tillægstekst: Dok om byggelinjer mv.
Dato/løbenummer: 21.01.1988-1440-49
Servitut
Tillægstekst: Dok om arealer mv

Dato/løbenummer: 20.08.1997-24964-49
Servitut
Tillægstekst: Dok om højspænding mv. Vedr. 1D, 1BO

RETSVIRKNINGER

Efter Plan & Byudviklingsudvalgets 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.

Midlertidige retsvirkninger

Fra starten af den offentlige høringsperiode har lokalplanforslaget efter Planlovens § 17 den midlertidige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

Den foreløbige retsvirkning gælder indtil lokalplanen er offentliggjort efter endelig vedtagelse. Dog gælder den foreløbige retsvirkning højst ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtigt.

BESTEMMELSER

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål,

at sikre etableringen af et attraktivt boligområde med særligt fokus på seniorer

at sikre gode, rekreative grønne opholdsarealer og fællesfaciliteter, som styrker de sociale relationer mellem områdets beboere og

at fastlægge principper for områdets disponering, herunder arealer til regnvandshåndtering.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 1sy og 7000ag Sønderris, Guldager, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.
Området opdeles som vist på lokalplankortet i delområderne A, B og C.

2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes som byzone ved lokalplanens vedtagelse.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og etageboliger.

§3.2 Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

§3.3 Området opdeles i tre delområder, henholdsvis delområde A, B og C.

§3.4 I delområde A må boligerne opføres som tæt-lav eller etageboliger i to plan.

§3.5 I delområde B må der kun opføres tæt-lav bebyggelse i ét plan med udnyttelig tagetage.

§3.6 Der må i delområde A og B tillige etableres fælleshuse for områdets beboere, opholds- og rekreative faciliteter samt anlæg til lokal håndtering af regnvand.

§3.7 Delområde C må kun anvendes til rekreative formål og regnvandsbassin.

§4 UDSTYKNING

§4.1 Udstykning af storparceller skal i princippet ske som vist på kortbilag B.

§4.2 De enkelte boliger kan desuden udstykkes som sokkelgrunde eller ejerlejligheder.

§4.3 Mindre skelreguleringer og udstykning af fælles fri- og opholdsarealer, fælleshuse, offentlige veje og stier samt tekniske anlæg er tilladt.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5.1 Adgang til området skal ske via overkørsel fra Sønderrisvej som vist på kortbilag B.

§5.2 Området vejbetjenes af en stamvej, hvorfra der etableres én overkørsel til den enkelte storparceller i princippet som vist på kortbilag B.

§5.3 Stamvejen udlægges med en bredde på 17 m. med kørebanebredde på 6 m.

§5.4 Området skal forbindes til det eksisterende stinet i princippet som vist på kortbilag B.

§5.5 Der kan derudover anlægges gangstier internt inden for og mellem storparcellerne, samt omkring regnvandssøen i delområde C.

§5.6 Fællesstier skal anlægges med en bredde på min. 3 m og asfalteres.
Gangstier skal etableres med en bredde på min. 2 m og anlægges med stenmel.

§5.7 Parkering skal etableres i tilstrækkeligt omfang, dog min. 1 parkeringsplads pr. bolig.

Parkering kan anlægges i tilknytning til den enkelte bolig eller som større fællesanlæg for den enkelte storparcel som vist principielt på kortbilag C.

§6 LEDNINGSANLÆG M.V.

§6.1 Nye tekniske forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler.

§6.2 Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal etableres som nedgravede affaldsløsninger inden for det enkelte delområde til boligformål.

§6.3 Ingen bolig må have en større afstand end 75 m til nærmeste affaldsø.

Belysning

§6.4 Langs stamvejen må der kun opstilles lygtepæle med en lyspunkthøjde på maks. 6 m. Langs fællesstier må der opstilles parkarmaturer med en lyspunkthøjde maks. 4 m. over terræn.

§6.5 Øvrig belysning må kun udføres som lav pullertbelysning med en lyspunkthøjde på maks. 1 m over terræn.

§6.6 Belysning på facader må placeres maks. 2,5 m over terræn.

§6.7 Al belysning skal udføres blændfrit, så det ikke er til gene for omkringliggende naboer og trafikanter.

LAR

§6.8 Der skal etableres et regnvandsbassin i delområde C i princippet som vist på kortbilag C.

§6.9 Regnvandsbassinet jf. § 6.8 skal udformes som en natursø med permanent vandspejl. Søen skal anlægges med lave brinker maks. skråning 1:5.

§6.10 Der skal endvidere etableres et område til nedsivning af regnvand mellem delområde A og B i princippet som vist på kortbilag C.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§7.1 Al bebyggelse skal placeres inden for byggelinjen som vist på kortbilag B.

§7.2 Bebyggelsesprocenten fastlægges til maks. 40 % af den enkelte ejendom.

§7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra færdigt terræn.

§7.4 I delområde A må bebyggelsen opføres som etageboliger i 2 plan eller som tæt-lav bebyggelse.

§7.5 I delområde B må bebyggelsen kun opføres som tæt-lave boliger med udnyttelige tagetage.

§7.6 Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse, må boligerne sammenbygges med naboenheden.

§7.7 Der må endvidere opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Småbygninger, såsom transformerstation, må opføres med et bygningsareal på maks. 12 m^2 og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning.

§7.8 For storparceller gælder, at ingen form for bebyggelse må placeres nærmere skel end 5 m.

§7.9 Ved udstykning af de enkelte boliger som sokkelgrunde, tillades bebyggelse i skel mod sammenbygget nabo.

§7.10 Ingen bebyggelse må placeres nærmere interne veje og stier end 2,5 m.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

§8.1 Bebyggelsen skal inden for den enkelte storparcel fremstå som en arkitektonisk helhed, med ensartet arkitektur, materialer og farveholdning.

§8.2 Tage skal udføres som flade tage, med ensidig taghældning, som symmetriske sadeltage eller som forskudte tagflader og må udføres med en hældning på maks. 30 %.
Saddeltage kan udføres med helvalm.

§8.3 Tagbeklædning skal udføres i sort, listedækket tagpap, naturskifer, sorte tegl- eller betontagsten eller oplægges med sorte solcelletagsten. Flade tage kan endvidere oplægges med sort tagpap eller sedum.
Fælles atriumgårde, vinterhaver, orangerier og lign. kan desuden udføres med glastage.

§8.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

§8.5 Tagrender og nedløb skal udføres i stål eller alu.

§8.6 Facader på boligbebyggelsen skal udføres i træ eller blank tegl og fremstå i beige, brune, grå eller sorte nuancer.

Facader i ædeltræ må desuden fremstå olierede eller ubehandlede.
Fælles atriumgårde, vinterhaver, orangerier og lign. kan desuden udføres med glasfacader.

§8.7 Døre og vinduer skal udføres i træ eller træ-alu.

Tekniske anlæg

§8.8 Der må ikke opsættes antenner, paraboler eller lign.

§8.9 Varmepumper og lign. tekniske anlæg må kun placeres på facader, der ikke er orienteret mod fælles opholdsarealer eller boligveje. Varmepumper skal inddækkes med træ, enten i olieret eller ubehandlet ædeltræ eller sortmalet, ens for den enkelte storparcel.

§8.10 For solenergianlæg (solceller/ solpaneler/ solfanger og lign.) gælder følgende:

- Anlæg må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer.

- Anlæg må kun etableres fladt direkte på tagfladen, og skal opsættes i en samlet geometrisk form som et rektangel eller et kvadrat.
- Anlæg skal udføres med sorte rammer og paneler.
- På flade tage kan anlægget dog hæves/vinkles, såfremt det er skjult og ikke synlige fra nabogrund og offentlige arealer.
- Anlæg må ikke etableres på terræn.

§8.11 Der må ikke opsættes husstandsvindmøller samt mini-, og micromøller indenfor lokalplanområdet.

§8.12 Der må indenfor lokalplanområdet ikke opsættes master til mobiltelefonantenner.

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

§9.1 Der skal inden for den enkelte storparcel etableres et fælles opholdsareal på min. 500 m^2. Opholdsarealet skal placeres inden for byggelinjerne som vist på kortbilag B.

§9.2 Fælles opholdsarealer skal udlægges som grønne arealer, f.eks. med græs, bede og træer. Der kan desuden etableres belægninger og anlæg til ophold eller leg og fysisk aktivitet.

§9.3 Inden for den enkelte storparcel må der endvidere etableres anlæg til lokal afledning af regnvand, f.eks. regnbede, regnvandsrender og mindre regnvandssøer eller områder til nedsivning, når disse visuelt fremstår som rekreative elementer.

§9.4 Maks. 35 % af den enkelte ejendom må befæstes.

§9.5 Der må til hver bolig etableres privat terrasse eller altan på op til 50 m^2, når disse fremstår som en integreret del af bebyggelsen. Terrasser og altaner skal placeres inden for byggelinjerne som vist på kortbilag B.

§9.6 Der må ikke etableres udvendige svalegange/altangange.

§9.7 Der må ikke etableres hegn i skel mellem parcellerne.

§9.8 Fast hegn må kun placeres omkring terrasser i tilknytning til boligen og udføres med en maks. højde på 1,5 m.

Fast hegn omkring terrasser må kun udføres i glas, som plankeværk i træ eller i samme materialer som boligens facader eller som hækbeplantning. Hegn mellem terrasser skal udføres ens inden for det enkelte delområde.

§9.9 Henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer, lystbåde og lign. samt oplag af affald, byggematerialer og lign., må ikke finde sted på ubebyggede arealer.

Terrænregulering

§9.10 Der må i forbindelse med placering af ny bebyggelse terrænreguleres +/- 1 m i forhold til naturligt terræn. Alle boliger skal etableres med sokkelkote min. 8.0.

§9.11 Ubebyggede arealer må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m. og ikke nærmere skel end 2,5 m. Regulerede arealer må maks. have en hældning på 1:3 og skal udformes som naturligt terræn.

Terrænreguleringer i forbindelse med anlæg af veje og fællesstier, samt anlæg til regnvandshåndtering jf. §§ 6.7 og 6.9 er undtaget herfor.

§10 GRUNDEJERFORENING

§10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for henholdsvis delområde A og delområde B. Grundejerforenings vedtægter skal godkendes af Esbjerg Kommune.

§10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen beslutter det, dog senest når 20 % af boligerne er opført.

§10.3 Oprettes der en andelsboligforening i den tæt-lave bebyggelse skal andelsejerne også være medlem i grundejerforeningen.

§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 har pligt til at tage skøde på de fælles grønne områder når kommunalbestyrelsen beslutter det.

Delområde C forbliver offentligt.

§10.6 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, belysning, grønne områder og øvrige fællesarealer inden for delområderne A og B, herunder vintervedligeholdelse og snerydning af boligveje og stier.

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

§10.8 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles grønne områder.

§10.9 Grundejerforeningen har ikke pligt til drift og vedligehold af forsinkelsesbassiner/ regnvandssøer og andre anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

de i § 5 nævnte veje og stier er etablerede;

de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;

de i § 6 nævnte anlæg til nedsivning af regnvand er etablerede;

de i § 6 nævnte anlæg til affaldshåndtering er etablerede og

de i § 9 nævnte fri- og opholdsarealer er etablerede.

§12 SERVITUTTER OG AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

Nærværende lokalplan aflyser ingen gældende lokalplaner eller servitutter.

§13 VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 07-030-0006 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Byrådet i Esbjerg den 17. februar 2025.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø

Esbjerg Kommune



Lokalplangrænse

Bilag A
Lp 07-030-0006
Matrilekort

Meter
0 25 50 100

N

1sy

Erisvænget

Skyttens I ter

Vandmandens Kvarter

Præstemarksvej

Gartnervej

Tarphagevej

Sønderrisvej

Stjerneparken

Merkurvænget

Ejerlav: Sønderris, Guldager

Esbjerg Kommune

N

Erisvænget

Præstemarksvej

Gartnervej

Tarphagevej

Sønderrisvej

Vandmandens Kvarter

Stjerneparken

B1

B2

A2

A1

C

Esbjerg

Tja

Lokalplangrænse
Delområdeafgræsning
Byggelinje
Vejafgang
Sti
Vejudlæg
Fredskov
Beskyttelseslinje - Fortidsminde
LAR-område
Regnvandssø
Tinglyst vejret

Bilag B
Lp 07-030-0006
Lokalplankort

Meter
0 25 50 100

LAR-område

P

P

P

Teknik

Evt. opholdsareal

LAR-område

P

P

P

Regnvandssø

Tarphagevej

Præstemarksvej

Tarphagevej

Gartnervej

Sønderrisvej

Sønderrisvej

Sønderrisvej

Stjerneparken

Stjerneparken

Vandmandens Kvarter

Vandmandens Kvarter

1bo

1rk

1av

1t

1aæ

1aø

1ba

1zx

1zv

1zh

1zg

1æs

1tc

1rf

1rg

1xc

1rh

1xd

1yø

1ra

1bq

1bu

1br

1pm

1xh

1vu

1vt

1vv

1vx

1vy

1vz

1æb

1æc

1æn

1æd

1æe

1æp

1æf

1æg

1æh

Esbjerg Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling

ANNONCE
VEDTAGELSE AF KOMMUNEPLANÆNDRING NR. 2023.31 OG LOKALPLAN NR. 07-030-0006 FOR ET BLANDET BOLIGOMRÅDE

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 17-02-2025 kommuneplanændring nr. 2023.31 og lokalplan nr. 07-030-0006.

Forslagene har til formål

- at sikre etableringen af et attraktivt boligområde med særligt fokus på seniorer
- at sikre gode, rekreative grønne opholdsarealer og fællesfaciliteter, som styrker de sociale relationer mellem områdets beboere og
- at fastlægge principper for områdets disponering, herunder arealer til regnvandshåndtering.

Ændringer i forhold til forslagene

Vedtagelsen af lokalplan nr. 07-030-0006 og kommuneplanændring 2023.31 medfører enkelte redaktionelle rettelser, samt mindre justeringer af delområdeafgrænsningerne i forhold til det forslag, der har været i høring. Ændringerne vurderes at være af mindre væsentlig betydning.

Retsvirkninger

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

Her kan du se planerne

De vedtagne planer kan tilgås i Plandata. Lokalplanen kan herudover tilgås via denne hjemmeside. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. Se her den grå boks med vedhæftede links.

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. 1157 af 1. juli 2020).

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt på denne side under Dokumentation & Tilladelser.

Links

Lokalplanen:
https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boligomraade-i-soenderris-mellem-tarphagevej-og-soenderrisvej/

Kommuneplanændring
https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202331-boligomraade-i-soenderris-mellem-tarphagevej-og-soenderrisvej/

Klageportalen
https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/planklagenaevnet/

Høringsportal:
https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=9cd39177-7