Vedtaget

12-010-0007

Lokalplanændring nr 1 til Lp 12-010-0004 Boligområde Syd for Tradsborgvej, Tjæreborg



Esbjerg Kommune

EnergiMetropol ESBJERG



Lokalplanændring nr 1 til Lp 12-010-0004 Boligområde Syd for Tradsborgvej, Tjæreborg

Plan nr. LP 12-010-0007



Redegørelse for lokalplanændring

Lokalplaner af mindre betydning

I januar 2020 udgav Erhvervsministeriet "Vejledning vedr. fleksibel planlægning – lokalplaner af mindre betydning". Vejledningen kom i forlængelse af en større revision af planloven, som blev vedtaget af Folketinget ved lov nr. 668 af 1. juni 2017. Med loven blev det muligt at forenkle processen for lokalplaner som ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne. Dette gælder for både nye og eksisterende lokalplaner, hvortil kommunen er ansvarlig for vurdering af om en ændring er af mindre betydning.

En Ny lokalplan af mindre betydning kan anvendes hvor:

- Der kun er behov for få bestemmelser.
- Der overføres et mindre areal eller ejendom, fra byzone til landzone eller omvendt. Dette skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og må ikke ændre mulighederne for udnyttelse af arealet eller ændre på omgivelserne.

En Ændring af eksisterende lokalplan kan anvendes hvor:

- Der kun ændres eller suppleres et par bestemmelser.
- Der fjernes bestemmelser som ikke håndhæves, og som kommunen dispenserer fra.
- Kommunen vil foretage mindre ændringer om bebyggelsens udformning eller omfang.
- Anvendelsesbestemmelserne skal suppleres, f.eks. så der kan opsættes master.
- Anvendelsesbestemmelsen for en bygning ændres uden at medfører væsentlige ændringer på omgivelserne.

Både en ny eller ændret lokalplan af mindre betydning skal i 14 dages offentlig høring og endeligt vedtages politisk som almindelige lokalplaner.

Redegørelse for ændring af eksisterende lokalplan

Baggrund
Lokalplan nr. 12-010-004, *Boligområde Syd for Tradsborgvej, Tjæreborg*, er ændret for at man fremadrettede kan udstykke et sammenhængende boligområde, med ensartede krav til bygningerne facader og udtryk. Lokalplanområdet er en del af en større udviklingsplan, hvor det er ønsket at videreføre tankerne og udseendet fra det allerede etableret sydlige boligområde (LP 12-010-001).

Lokalplanen 12-010-007 er udarbejdet som ændring nr. 1 til lokalplan nr. 12-010-004 '*Boligområde Syd for Tradsborgvej, Tjæreborg*'. I lokalplan nr. 12-010-004 må delområde B1 og B2 anvendes til fritliggende helårsboliger i 2 etager, opholdsarealer, LAR og stiforbindelser, der ændres ikke i anvendelsesbestemmelserne. § 8.3 fastlægger at alt byggeri inklusiv sekundært bebyggelse, i delområde B1 og B2, skal opføres med ydervægge der er pudset eller vandskuret og hvidmalet, bestemmelsen her er ændret, sådan den er i tråd med det sydlige område. § 5.13 giver tillades til at hver bolig kan etablere en gående adgang på 2,5 m i hele lokalplans området, bestemmelsen er ændret, sådan den er i tråd med det sydlige område.

Formål
Formålet med lokalplansændringen er at tilrette bestemmelserne i Lokalplan nr. 12-010-004, for at sikre et ensartet boligområde som forsætter den overordnet planlægning og udtryk, i gangsat af det sydlig boligområde. Det er ønsket at man i delområde B1 og B2, får samme muligheder, ift. facadernes materialer og udtryk, som man har givet i sydlige lokalplan. Ligeledes er det lokalplansændringens formål at tilrette bredden af den gående adgang, sådan den også stemmer overens med det underliggende boligområde og samtidig bliver tilpasses de hydrauliske beregninger.

Bestemmelser

Følgende bestemmelser er ændret som følge af formålet med lokalplanændringen:

- § 5.13
  Ændret:
  "*Der må kun etableres en adgang for gående fra den enkelte grund til en boligvej, udover adgangen til biler. Adgangen må ikke have en befæstet bredde på mere end 1 m.*"

- § 8.3
  Ændret:
  "*Boligbebyggelse i delområde B1 og B2 skal opføres med ydervægge af lyse hvidgrå mursten, hvid beton, eller pudset/vandskuret hvidmalet facader. Mindre bygningsdele kan opføres i andet materiale såsom cedertræ, men må ikke overstige 30% af bygningens samlede facadeareal ikke medregnet vindure og døre.*"

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 lokalplanenændringen ikke fastlægger rammer der er omfattet af lovens bilag 1 og bilag 2, derfor har lokalplanen ikke væsentlig indvirkning på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Forhold til gældende servitutter
Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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.

Vedtagelse

Ved endelig vedtagelse, opsiges lokalplan 12-010-0004 og erstattes af 12-010-0007.

Lokalplan nr. 12-010-0007 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd, Plan- og Miljøudvalget, den 22.9.2022.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester
Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

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

Baggrunden for denne lokalplan er at fortsætte udbygningen af boligområdet Ejlif Krogagers Vej, nu hvor den første etape er udbygget.

Lokalplanen er udarbejdet for, at Esbjerg Kommune kan udbyde boliggrunde i området. Lokalplanen har til formål at muliggøre, at området kan anvendes til lav boligbebyggelse med parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse som f.eks. kæde- og rækkehuse. Derudover er formålet at der skabes et varieret boligområde med tilhørende faciliteter samtidig med, at der sikres et sammenhængende stisystem med forbindelse til Tjæreborg Gamle Grusgrav og øvrige grønne områder uden for boligområdet.

I forbindelse med den tidligere lokalplanlægning for Ejlif Krogagers Vej, har det været udarbejdet en dispositionsplan for områdets videre udbygning. Dispositionsplanen følges kun delvist, da der er blevet mulighed for at disponere over et større område, samtidig med, at der er udarbejdet en masterplan for Tjæreborg Gamle Grusgrav.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Tjæreborg, nord for den første etape af boligområdet på Ejlif Krogagers Vej. Den første etape rummer ca. 90 boliger og en børnehave.

Området omfattet af denne lokalplan og dermed den anden etape, har er areal på ca. 12 ha landbrugsjord, hvor der forventes mulighed for 70-80 parcel- og rækkehuse samt et område på ca. 1,6 ha til rækkehuse, hvor f.eks. en boligforening kan opføre familieboliger.

Lokalplanområdet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse som landbrugsjord samt som en bygningsparcel omkring ejendommen Tradsborgvej 15, der indgår i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af første etape af Ejlif Krogagers vej, mens det mod vest afgrænses af Tjæreborg Gamle Grusgrav. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Tradsborgvej og mod øst af engarealer, landbrug og bygningsparcellen på Nørremarksvej 6, der ligger udenfor området.

Den nordlige del af lokalplanområdet er let faldende fra ca. kote 18 m ved Tradsborgvej til ca. kote 14 m i midten af lokalplanområdet. Terrænet i midten af lokalplanområdet er svagt faldende fra vest mod øst, med et terræn omkring kote 16 m ved kanten mod grusgraven til ca. kote 11 langs den østlige lokalplangrænse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i en række delområder med mulighed og krav om forskellige boligformer. Delområde A1 og A2 er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, dvs. rækkehuse og andre sammenbyggede huse. Området er oplagt til bl.a. boligforeninger.
Delområde B1, B2, C, D1 og D2 er alle udlagt til parcelhusområde.
Delområde E er udlagt som et boligområde, hvor der er mulighed for både parcelhuse og rækkehus i forening.
Lokalplanens delområde F udgøres af et grønt areal langs Tjæreborgvad Bæk. Området må her anvendes til bl.a. stier, opholdsarealer, men også til bassiner til nedsivning og forsinkelses af regnvand.

Imellem boligerne etableres der grønne arealer, der binder boligområdet sammen med en række kommende stiforbindelser til Tjæreborg Gamle Grusgrav.

Anvendelse

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til boligområde, med en række variationer mellem de enkelte delområder.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger en række bebyggelsesregulerende bestemmelser
om placering af bebyggelsen, maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde og etageantal samt ydre fremtræden, materialer, farver og taghældning. Bestemmelserne veksler i indhold og detaljeringsgrad fra delområde til delområde.

Delområde A1 og A2, der har et areal på ca. 1,6 ha, er udlagt til tæt-lave boliger, som fx rækkehuse, kædehuse og anden sammenhængende eller grupperet bebyggelse. Den lave del af delområdet, der ligger nærmest Tjæreborgvad bæk skal af hensyn oversvømmelsesrisiko friholdes for bebyggelse.

Ændring 1

~~*Nye boliger i delområde B1 og B2, langs skrænten mod grusgraven skal være fritliggende hvide parcelhuse i 2 etager med fladt tag.*~~

Nye boliger i delområde B1 og B2, langs skrænten mod grusgraven skal være fritliggende **lyse** parcelhuse i 2 etager med fladt tag.



Derved fortsættes den sammen byggestil som er ved første etape af boligområdet på Eilif Krogagers Vej ud mod grusgraven. Når man ser boligområdet fra vest, vil det give et ensarte udtryk af boligerne ud til grusgraven.



I delområde C, D1 og D2 må der opføres traditionelle parcelhuse i én etage med sort tag, som det også er den udbyggede del af Ejlif Krogagers Vej. Den eneste forskel mellem byggeriet i delområde C/D1 og D2 er, at de enkelte grunde i delområde D2 må tilsluttes til et fællesanlæg til håndtering af regnvand. Geotekniske undersøgelser viser, at der i delområde A2, B2 og D2 kan være udfordringer ved at nedsive regnvand, der ikke findes andre steder i lokalplanområdet. Regnvandet fra delområderne forventes at skulle nedsive i regnvandsbede.

I delområde E, må der både etableres traditionelle parcelhuse og rækkehuse eller en kombination herimellem. Grunde til rækkehuse skal min. have et areal på 1.200 m², således at der min. kan bygges tre huse sammen, samtidig med, at der er gode opholdsarealer og parkeringsmuligheder.
Med lokalplanens bestemmelser om, at flere delområder kan udnyttes
til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, opnås en fleksibilitet og robusthed i forhold til boligefterspørgslen. I takt med udbygningen og byggemodningen af området kan der tages nærmere stilling til hvilke boligtyper, de pågældende delområder skal udbydes til.
Ved en intensiv udnyttelse til boliger, forventes der 70-80 parcelhusgrunde og 30-40 tæt-lave boliger. Etableres der i delområde E rækkehuse i stedet for parcelhuse, kan der etableres 10-15 ekstra boliger.

Delområde F udgøres af arealerne langs Tjæreborgvad Bæk samt grønne områder inde imellem boligerne. Områderne kan bruges til at lave forskellige løsninger til forsinkelse, fordampning eller nedsivning af regnvand, samtidig med at arealerne indgår som et rekreativt element imellem boligerne. De grønne arealer skal samtidig fungere som stiforbindelser, så lokalplanområdet kan forbindes med stier, trapper og øvrige adgange til Tjæreborg Gamle Grusgrav.

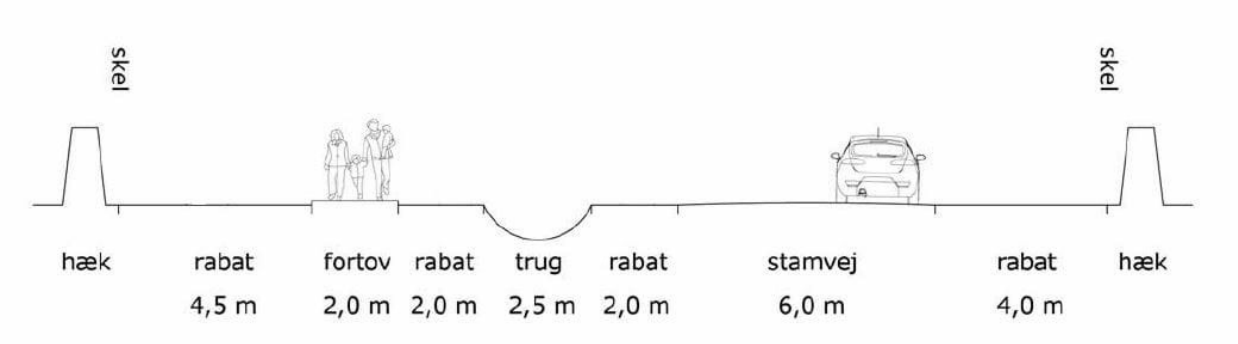
Igennem lokalplanområdet løber en forlængelse af Ejlif Krogagers Vej helt op til Tradsborgvej.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdets grønne arealerne skal bestå af græsklædte arealer med stier, grøfte og bassiner.
Langs det sydlige skel af Nørremarksvej 6, udlægges der et 10 m bredt areal, hvor der skal opføres et læhegn på min. 5 rækker.

Trafikale forhold

Stamvejen gennem lokalplanområdet anlægges i et kurvet forløb og tilpasset terrænet. Stamvejen påtænkes udformet som en stillevej med maksimal kørehastighed på 30 km/t. Vejen udformes med et tværprofil, i princippet som vist på Bilag C bagest i hæftet med kørebane, fortov, rabatter og beplantning samt trug for afledning af regnvand. Der bliver hævede flader, indsnævringer eller lignende hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejene for at sikre lave kørehastigheder, jf. Bekendtgørelse om vejafmærkning.



Boligvejene påtænkes udformet i kurvede forløb med maksimal kørehastighed på 30 km/t. Vejene udformes med et tværprofil, i princippet som vist på Bilag C bagest i hæftet.

Andre planer og love
Forhold til anden planlægning

En del af lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen.
Afstanden til kysten er 3 km. Lokalplanen muliggør byggeri med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, og lokalplanområdet er i forhold til kysten beliggende bag Tjæreborg. Det vurderes derfor, at realiseringen af lokalplanen ikke medfører negativ påvirkning af kystlandskabet.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030. I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og den gældende kommuneplan.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

Rækkefølge

Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Lokalplanlægningen er en fremrykning i forhold til den forventede tids- og rækkefølge for boligudbygning. Dette skyldes, at der er mangel på grunde i Tjæreborg, da den første etape næsten er udbygget. Der er samtidig foretaget geotekniske forundersøgelser med henblik på at klarlægge mulighederne for nedsivning af regnvand.

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til lave boliger, herunder tæt-lav og åben-lav boliger. Kommuneplanrammerne åbner op for, at der i et område vil kunne etableres etageboliger. Dette giver lokalplanen ikke mulighed for, da det med den påtænkte bebyggelsesstruktur vurderes, at der vil være risiko for mange indbliksgener.

Bebyggelse

I lokalplanen fastlægges, at den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav boligbebyggelse er 30 for den enkelte grund. For tæt-lav boligbebyggelse fastlægges den maksimale bebyggelsesprocent til 40 for den enkelte grund. I kommuneplanen gives der mulighed for at opføre ældrecenter/-boliger og børneinstitutioner, det er der ikke givet mulighed for i lokalplanen. Der henvises til eksisterende ældrecenter/-boliger i byen og børneinstitutionen ved første

etape.

Kommuneplanens maksimale etageantal på 4 etager udnyttes ikke. Lokalplanen fastlægger, at det meste af ny bebyggelse maksimalt må opføres i 2 etager.

Opholdsarealer

Kommuneplan stiller krav om opholdsareal, der svarer til 100 % af bebyggelsens etageareal. Lokalplanen stiller dette som et krav for ibrugtagning.

Værdifuldt landbrugsområde

En del af området er udpeget som særligt 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.
Lokalplanen omfatter hele det kommuneplanlagte område til boliger, men inddrager ikke nye arealer til boligformål i kommuneplanlægningen.

Lufthavnens hindringsplan

Lokalplanområdet ligger indenfor hindringsplanet for Esbjerg Lufthavn. Lokalplanen giver alene mulighed for byggeri i op til 2 etager og 8½ m over terræn. Lokalplanens bebyggelse vil således ikke påvirke indflyvningen til lufthavnen.

Eksisterende lokalplaner

En del af lokalplanens delområde A2 indgik også som en del af Lokalplan 12-010-0001 for den første etape af Ejlif Krogagers Vej. I Lokalplan 12-010-0001 er området udlagt til ændrecenter, mens det i nærværende lokalplan er udlagt til tæt-lave boliger. Lokalplanen giver fortsat mulighed for fx ældreboliger, men åbner op for en mere bred anvendelse til andre boligtyper.

Sektorplaner
Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 2016-2021, men vil blive inddraget med et tillæg til denne. I tillægget vil området blive udlagt som spildevand- og regnvandskloakeret. I lokalplanen er kloakeringen differentieret i forhold til mulighederne for nedsivning i de enkelte områder.
Vejmyndigheden vil etablere særskilt afledning af vejvandet til nedsivning og afledning til vandløb. Afledningen af vejvandet vil blive etableret så risikoen for gener i forbindelse med skybrud reduceres.

Forhold til anden lovgivning
Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lokalplanen er screenet og skal ikke miljøvurderes efter lov om

miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen er, at lokalplanen
ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1
eller 2, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet,
herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Der er i området registreret strandtudser i en havedam på ejendommen matr.nr. 4b. Lokalplanen giver mulighed for at området fremadrettet kan anvendes enten til parcelhuse eller rækkehuse og sikre at havedammen bevares. For at fremme kvaliteten og udstrækningen af levestederne i netværket, skal der etableres et netværk af vandhuller med forskellig vanddybde i det grønne område, som kan udgøre bestandens nye yngle-, raste og habitatområde.

Der er sideløbende med offentliggørelsen af lokalplanforslaget offentliggjort en miljøscreeningsafgørelse.

Museumsloven

Forud for områdes udstykning, vil der blive 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.

I forbindelse med lokalplanens tilblivelse, er Esbjerg Kommune blevet bekendt med, at der indenfor og på/langs lokalplanafgrænsningen, er jorddiger der ikke er omfattet af "den vejledende udpegning" og dermed ikke beskyttede jf. museumslovens bestemmelser herom.
Med lokalplanens vedtagelse overgår de diger, der danner skel mellem byzone og landzone, til at være omfattet af museumslovens om beskyttede sten- og jorddiger, da digerne kommer/er i kommunalt ejer og samtidig overføres til byzone.
Diger, der er beliggende indenfor lokalplanafgrænsningen, vil blive omfattet af museumslovens bestemmelser om beskyttede sten- og jorddiger. Disse diger vil dog i forbindelse med lokalplanens vedtagelse udgå af beskyttelsen igen, medmindre der i lokalplanen indskrives bestemmelser om digernes bevarelse.
Esbjerg Kommune har taget stilling til digernes bevarelse og indskrevet bestemmelser for de diger der ikke omfattes af museumslovens bestemmelser om beskyttede sten- og jorddiger.

Jf. museumslovens bestemmelser, må der ikke ske ændringer i tilstanden af de beskyttede sten og jorddiger. Tilstandsændringer kan være. Deponering af haveaffald, bortgravning, kørsel på diget eller fjernelse af rødder mm. Tilstandsændringer på digerne kan kun ske efter dispensation fra Esbjerg Kommune.

Naturbeskyttelsesloven

En mindre del af lokalplanområdet og det nære opland øst for delområde F, er registeret som §3-beskyttet eng. Etableringen af bebyggelse og grønne områder og evt. løsninger til håndtering af regnvand i delområde F må ikke påvirke tilstanden af det §3-beskyttede område.

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 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.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. I forbindelse med lokalplanens realisering vil landbrugspligten bliver ophævet.

EUs naturdirektiver Natura 2000

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.

Der er i området registreret strandtudser i en havedam på ejendommen m atr.nr. 4b. Lokalplanen giver mulighed for at området fremadrettet kan anvendes enten til parcelhuse eller rækkehuse.

Med projekttilpasningerne, hvor havedammen, hvori strandtudsen er registreret som ynglende, ikke bliver nedlagt, er det kommunens vurdering, at artens økologiske netværk ikke bliver forringet.

Strandtudsen er en højmobil art, som er i stand til at vandre 3-4 km igennem vanskeligt fremkommeligt terræn og kvækkende hanner kan høres på en afstand på op til 2 km.

Artens økologiske netværk vurderes derfor at strække sig i en radius på mindst 2 km omkring havedammen med hovedudbredelse i de gamle grusgrave hhv. vest og nord for havedammen.

Uden for yngletiden opholder strandtudsen sig i områder med åben vegetation, gerne bar jord eller sand. Den er aktiv og søger føde om natten. Om dagen gemmer den sig, oftest i huller den selv graver. Den opholder sig typisk i et område på ca. 100 m i diameter i et par uger for en nat at vandre videre til et nyt område. Den vil derfor ikke have faste rasteområder, men vil benytte egnede områder inden for en radius af minimum op til 4 km omkring yngleområderne indenfor populationens økologiske netværk.

En eng med højt græs er ikke et egnet raste- eller fødesøgningsområde. Arten synes at foretrække arealer med bar jord og sand, men enge med meget lavt græs, dyrkede marker, grusveje og klippeterræn er acceptable levesteder. De fleste parcelhushaver vurderes derfor at kunne have karakter af acceptable levesteder for strandtudsen.

Da lokalplanen ikke fjerner ynglelokaliteten og raste- og fødesøgningsområderne ikke bliver væsentligt indskrænket, er det kommunens vurdering, at strandtudsens økologiske funktionalitet ikke bliver påvirket med planlægning af et boligområde syd for Tradsborgvej.

Den § 3-registrede eng, vil kun være et egnet raste- og fødesøgningsområde såfremt vegetationen er meget kort. En vej vil ikke i sig selv være en forhindring for arten, men selvfølgelig udgøre en risiko, på lige fod med de øvrige veje i området indenfor artens økologiske netværk. Vejen og den øgede trafik vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på strandtudsens økologiske funktionalitet, da hovedudbredelsen af arten vurderes at være vest og nord for

lokalplanområdet.

Vandområdeplanen
Forhold til gældende servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af en række servitutter, heraf har særligt aftalerne om de nuværende højspændingsledninger betydning for områdets realisering. Inden området kan overgå til anden anvendelse, skal højspændingsledningerne evt. nedgraves.

Ved lokalplanen ophæves der ingen servitutter.

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.

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 området anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper,
- at det er muligt at vælge mellem tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse inden for nogle delområder,
- at området får en grøn karakter med beplantninger og friarealer med gode forbindelser til det omkringliggende landskab,
- at der i området etableres et sammenhængende stisystem med forbindelse til eksisterende byområde og omgivende landskab.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matr.nr. 3b, 4b, 27af, 163 samt dele af 3db, 4l og 67f Tjæreborg By, Tjæreborg.

Lokalplanområdet overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

Området opdeles i delområder som vist på lokalplankortet, Bilag B.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1
Delområde A1 og A2 må kun anvendes til tæt-lave helårsboliger, som fx række-, kæde-, gård-, klyngehuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter i 1 etage. Delområdet må desuden anvendes til opholdsarealer, LAR og stiforbindelser.

3.2
Delområde B1 og B2 må kun anvendes til fritliggende helårsboliger i 2 etager. Delområdet må desuden anvendes til opholdsarealer, LAR og stiforbindelser.

3.3
Delområde C, D1 og D2 må kun anvendes til åben-lave helårsboliger i 1 etage. Delområdet må desuden anvendes til opholdsarealer, LAR og stiforbindelser.

3.4
Delområde E må kun anvendes til åben-lave eller tæt-lave helårsboliger i 1 etage. Delområdet må desuden anvendes til opholdsarealer, LAR og stiforbindelser.

3.5
Delområde F må kun anvendes til offentligt friareal, herunder opholdsarealer, regnvandsbassin, pladser for leg og boldspil og stier.

3.6
Delområde G udlægges til offentlige formål, vejareal for

etablering af stamvej og dennes tilslutning til Tradsborgvej og Ejlif Krogagers Vej. Delområdet må desuden anvendes til opholdsarealer, LAR og stiforbindelser.

3.7
Delområde H må kun anvendes til beplantning og vejtekniske anlæg som fx buslomme og stier samt til opholdsarealer og LAR.

3.8
I en boligejendom kan der drives virksomhed (virksomhedsklasse 1), som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lign. liberale erhverv samt dagpleje og lign. under forudsætning af:
At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
At virksomheden efter Esbjerg Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres.
At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.
At virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering.
Parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen må 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 m2. Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

Mobiltelefonmast
3.9
Der må indenfor lokalplanområdet ikke opsættes mobiltelefonantenner.

§ 4 Udstykning

4.1
Ingen grunde til åben-lave boliger må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde få et mindre grundareal end 550 m² i delområde E, 800 m² i delområde D1 samt D2 og 950 m² i delområde B1, B2 og C.

4.2
Ingen grunde til tæt-lave boliger må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde få et grundareal mindre end 350 m² pr. bolig, inkl. andel i selvstændigt matrikulerede friarealer.

4.3
Der må udstykkes storparceller samt grunde til tekniske anlæg, grønt område, vej og lignende formål, uden mindste grundstørrelse.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1
Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra stamvejen, delområde G, der forbinder Ejlif Krogageres Vej med Tradsborgvej. Der skal sikres mødesigt/stopsigte på alle veje i lokalplanområdet.

5.2
Stamvej udlægges med en bredde på min. 23 m og med kørebane, rabatter, trug og træer i princippet som vist på Bilag D.

5.3
Omkring overkørsel og tilslutning til stamvejen, skal der sikres oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

5.4
Træbeplantningen langs stam- og boligvej skal bestå af grupper af naturligt hjemmehørende og løvfældende træer.

5.5
Boligveje skal udlægges med en bredde på min. 11 m og med et principsnit som vist på Bilag D.

5.6
Boligveje afsluttes med vendepladser med vendemuligheder for lastbiler.

5.7
Der skal udlægges og anlægges stier igennem boligområderne, i princippet med en placering som vist på lokalplankortet, Bilag B.

5.8
Stier skal udlægges i en bredde på min. 5 m og anlægges en med bredde på min. 1,5 m i stenmel eller anden kørefastbelægning.

5.9
Til hver åben-lav bolig skal der anlægges mindst 2 parkeringsbåse
på egen grund. For hver tæt-lav bolig skal der anlægges mindst 1½ parkeringsbås.

5.10
For parkeringspladser til mere end 8 biler gælder, at parkerings- og adgangsarealer skal have et grønt udseende. Parkeringsarealer 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 m svarende til en parkeringsbås.

5.11
Parkeringspladser til mere end 8 biler, skal etableres min. 2 m fra delområdegrænsen og skal afskærmes med hæk- eller purbeplantning af bøg.

5.12
Der må kun etableres en overkørsel til biler fra den enkelte grund til en boligvej, med undtagelse af delområderne A1 og A2, der må tilsluttes direkte til stamvejen. Overkørslen må ikke have en befæstet bredde på mere end 6 m.

Ændring 2

5.13
~~*Der må kun etableres en adgang for gående fra den enkelte til en boligvej, udover adgangen til biler. Adgangen må ikke have en befæstet bredde på mere end 2,5 m.*~~

Der må kun etableres **en** adgang for gående fra den enkelte grund til en boligvej, udover adgangen til biler. Adgangen må ikke have en befæstet bredde på mere end 1 m.

5.14
Henstilling af uindregisterede busser samt last- og flytte- og fragtbiler og lign. på eller over 3.500 kg, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1
Bebyggelsesprocenten for åben-lav boliger må ikke overstige 30%.

7.2
Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boliger må ikke overstige 40%.

7.3
Bebyggelse i delområderne A1, A2, C, D1, D2, E og F må ikke opføres i mere end 1 etage.

7.4
Boligbebyggelsen i delområde B1 og B2 skal opføres i 2 etager, hvor min. 30% af etagearealet af den enkelte bebyggelse er placeret på 1. sal.

7.5
Skure, garager og carporte i delområde B1 og B2, der enten er fritliggende eller sammenbyggede med boligen må ikke opføres i mere end 1 etage.

7.6
Intet punkt af en bygning i 2 etager må være højere end 7,5 m, målt fra højde over eksisterende terræn.

7.7
Intet punkt af en bygning i 1 etage må være højere end 6 m, målt fra
højde over eksisterende terræn.

7.8
I delområde G og H må der etableres mindre bygningsværker, legepladser, transformatorstationer, busskure, bålhytter mv. Der må etableres op til 500 m² overdækket areal, fordelt på maksimalt 100 m² pr. bygning.

7.9
Alt ny bebyggelse i delområderne A1, A2, C, D1, D2, E og F skal min. opføres 5 meter fra skel mod stamvejen og boligveje samt min. 2,5 m fra øvrige skel. Dog kan sekundær bebyggelse som garage, carport, skure og lignende placeres 0,6 m fra skel mod nabo, sti og grønne områder.

7.10
Ny bebyggelse i 2 etager i delområde B1 og B2 skal opføres *minimum* 5 m fra skel mod boligvej. Fritliggende og sammenbyggede skure, garager og carporte og lignende *skal som minimum* opføres 5 m fra skel mod boligveje og 0,6 m fra skel mod naboskel, grønne områder og stier.

7.11
Tagterrasser skal min. etableres 5 m fra skel. Tagterrasser beregnes som 1. sal.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Ændring 3

8.1
Boliger i delområderne A1, A2, C, D1, D2 og E skal opføres med ydervægge som blankt murværk af tegl eller som murværk, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må dele af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. fibercement, træ, zink, kobber eller glas. Farver på materialer må ikke være signalfarver eller blanke og reflekter materialer.

Tilføjelse:
Signalfarver er markante, lysende røde, gule, grønne og blå farver, som f.eks.lilla, turkis, højrød og lignede farver.

8.2

Ved tæt-lav bebyggelse i delområde A1, A2 og E skal bebyggelsen fremstå som en helhed, med ensartet arkitektur, materialeholdning mv.

Ændring 4

8.3
~~*Boligbebyggelse, garage, carporte og der tilhørende skure i delområde B1 og B2 skal opføres med ydervægge pudset eller vandskuret og hvidmalet.*~~

Boligbebyggelse i delområde B1 og B2 skal opføres med ydervægge af lyse hvidgrå mursten, hvid beton, eller pudset/vandskuret hvidmalet facader. Mindre bygningsdele kan opføres i andet materiale såsom cedertræ, men må ikke overstige 30% af bygningens samlede facadeareal ikke medregnet vindure og døre. Mindre dele af facade, kan udføres i andre farver, som ikke er signalfarver. Signalfarver er markante, lysende røde, gule, grønne og blå farver, som f.eks. lilla, turkis, højrød og lignede farver

8.4

Skure, garager og carporte, skal enten opføres i samme materiale som boligen, i træ eller fibercement.

8.5

Tage på boliger i delområderne A1, A2, C, D1, D2 og E må ikke opføres med en taghældning på mere end 40°.

8.6

Tage på boliger i delområde B1 og B2 skal enten udføres med fladt tag eller med en ensidig taghældning på maksimalt 15°.

8.7

Tage skal fremstå sorte, men må ikke udføres med blanke eller reflekterende tage.

8.8

Solenergianlæg må anvendes som facademateriale i op til 10 % af facadearealet i delområde B1 og B2 og op til 30% af facadearealet i delområderne A1, A2, C, D1, D2 og E. Dog skal anlægget være integreret/plan i facaden og må ikke være reflekterende.

8.9

Solceller på tage skal fremstå som individuelle tagsten med en synlig størrelse på maks. 50 x 50 cm og i samme form og farve som bebyggelsens øvrige tagsten.

8.10

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

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1
På et område, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, skal mindst 10 % af områdets areal udlægges til et samlet og centralt beliggende fælles grønt opholds- og legeareal med beplantning for beboerne, dog skal der ved opførelse af mere end 9 tæt-lave boliger være et samlet og centralt beliggende fælles grønt opholds- og legeareal med beplantning på mindst 500 m2.

9.2
Der må ikke plantes med invasive arter i lokalplanområdet.

9.3
Regnvandsbassiner skal udformes som med flade skråninger på maks. 1:5 og indgå som en naturlig del af friarealerne.

9.4
Såfremt den eksisterende havedam, således som udpeget på Lokalplankortet Bilag, ønskes nedlagt eller forandret, må dette alene ske efter opnået dispensations fra artsfredningsbekendtgørelsen.

9.5
Indenfor området udpeget til beplantningsbælte på Lokalplankortet Bilag B, skal der etableres en afskærmende beplantning med et læhegn med min. 5 rækker træer, heraf min. 80% løvfældende træer og buske. Der må ikke anvendes invasive plantearter.

9.6
Hæk og anden beplantning indenfor 1,5 m fra skel må kun etableres af bøg.

9.7
Hæk mod færdselsarealer skal plantes min. 0, 3 m inde på egen grund.

9.8
Der må ikke etableres plankeværk eller andet hegn indenfor en afstand 2,5 m fra skel

9.9
Indenfor en afstand af skel på 2,5 m mod veje, må der kun etableres et befæstet areal på 20 m².

9.10
Langs Tjæreborgvad Bæk, skal der friholdes et 10 m bredt arbejdsareal til brug ved vandløbsvedligeholdelsen.

9.11
Der må ikke foretages ændring i tilstanden af de på lokalplankortet viste diger, ligesom der ikke må graves indenfor en afstand af 2 m fra digefoden.

9.12
I delområderne A1, B1, C, D1 og E skal overfladevand håndteres på den enkelte grund.

9.13
I delområde A2, B2 og D2 må den enkelte grund tilsluttes et fællesanlæg til håndtering af overfladevand.

9.14

Spildevand afledes til spildevandskloakken.

9.15
I boligområderne må bygninger mv. ikke oplyses nede fra terræn, men alene ved lamper monteret på bygningernes facade.

9.16
På grunde til helårsboliger, må der kun foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

9.17
Terrænreguleringer tættere ved naboskel end 2 m, må ikke foretages med en hældning stejlere end 1:3, dvs. 33,3 cm pr. m.

9.18
Indenfor en afstand af 2 m fra skel, må støttemure ikke være højere end 30 cm over eksisterende naturligt terræn.

9.19
På grunde til tekniske anlæg, rekreative formål og i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af overfladevand, må der foretages landskabsmodelleringer op til 2 m over eksisterende terræn samt foretages udgravninger til bassiner.

9.20
Terrænet i delområde A må reguleres, således der opstår plane flader til parkering, manøvreareal og bebyggelse.

§ 10 Grundejerforening

10.1
Der skal etableres en grundejerforening for lokalplanområdet.

10.2
De til enhver tid værende ejere af en grund udstykket til boligformål, er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen for området.

10.3
Grundejerforeningen skal varetage anlæg af grønne fællesarealer herunder stiforbindelser. DinForsyning etablerer, driver og vedligeholder forsinkelsesbassiner i området. Esbjerg Kommune anlægger stam- og boligveje, men driver og vedligeholder alene stamvejen. Drift og vedligeholdelse af boligveje påhviler grundejerforeningen.

10.4
Grundejerforeningen skal senest oprettes, når der er solgt 10 grunde i lokalplanområdet.

10.5
Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Esbjerg Kommune.

10.6
Grundejerforeningen er berettiget til at fusionere og indgå under grundejerforeningen for den udbyggede del af

Ejlif Krogagers Vej, omfattet af Lokalplan 12-010-0001.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1
Overflade- og spildevand skal håndteres jf. §§ 9.12-9.14

11.2
Før ny bebyggelse tages i brug skal de i afsnit § 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser være etableret.

11.3
Før ny bebyggelse i delområde A1 og A2 tages i brug, skal den i afsnit § 9 nævnte afskærmende beplantning mod matr.nr. 4l være etableret.

11.4
Før ny bebyggelse i delområde A2, B2 og D2 tages i brug, skal der være etableret tilslutning til et fællesanlæg til håndtering af overfladevand.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

12.1
Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til Plandata.dk aflyses Lokalplan nr. 12-010-0001 indenfor nærværende lokalplans område.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 12-010-0007 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd, Plan- og Miljøudvalget, den 22.9.2022.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester
Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Annoncering

Lokalplanændring nr. 1 til Lp 12-010-0004 Boligområde Syd for Tradsborgvej, Tjæreborg

Vedtagelse af lokalplan nr. 12-10-0007 for et boligområde Syd for Tradsborgvej, Tjæreborg

Vedtaget

Esbjerg Byråd vedtog den 22.9.2022 det endelige forslag til lokalplan nr. 12-10-0007

Lokalplanændring har til formål

- at tilrette bestemmelserne i Lokalplan nr. 12-010-004, for at sikre et ensartet boligområde som forsætter den overondet planlægning og udtryk
- at man i delområde B1 og B2, får samme muligheder, ift. facadernes materialer og udtryk, som man har givet i sydlige lokalplan.
- at tilrette bredden af den gående adgang, sådan den også stemmer overens med det underliggende boligområde og samtidig bliver tilpasses de hydrauliske beregninger.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planen er der ikke sket ændringer i lokalplanen.

Retsvirkninge

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 planen

Den vedtagne lokalplan kan tilgås i Plandata eller via denne hjemmeside. 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.

Lokalplanen https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/find-lokalplan/

Klagevejledning

Planer 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 denne side under Dokumentation & Tilladelser. For direkte adgang til klageportalen, følg henvisningen i den grå boks med Links.

Klageportalen https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/

4b

163

67f

27af

Tjæreborg By, Tjæreborg

4l

3b

3db



0 40 80 120 160 m

Målforhold gælder ved print i A3

Lokalplanområde

Berørte matrikler

Matrikelgrænse

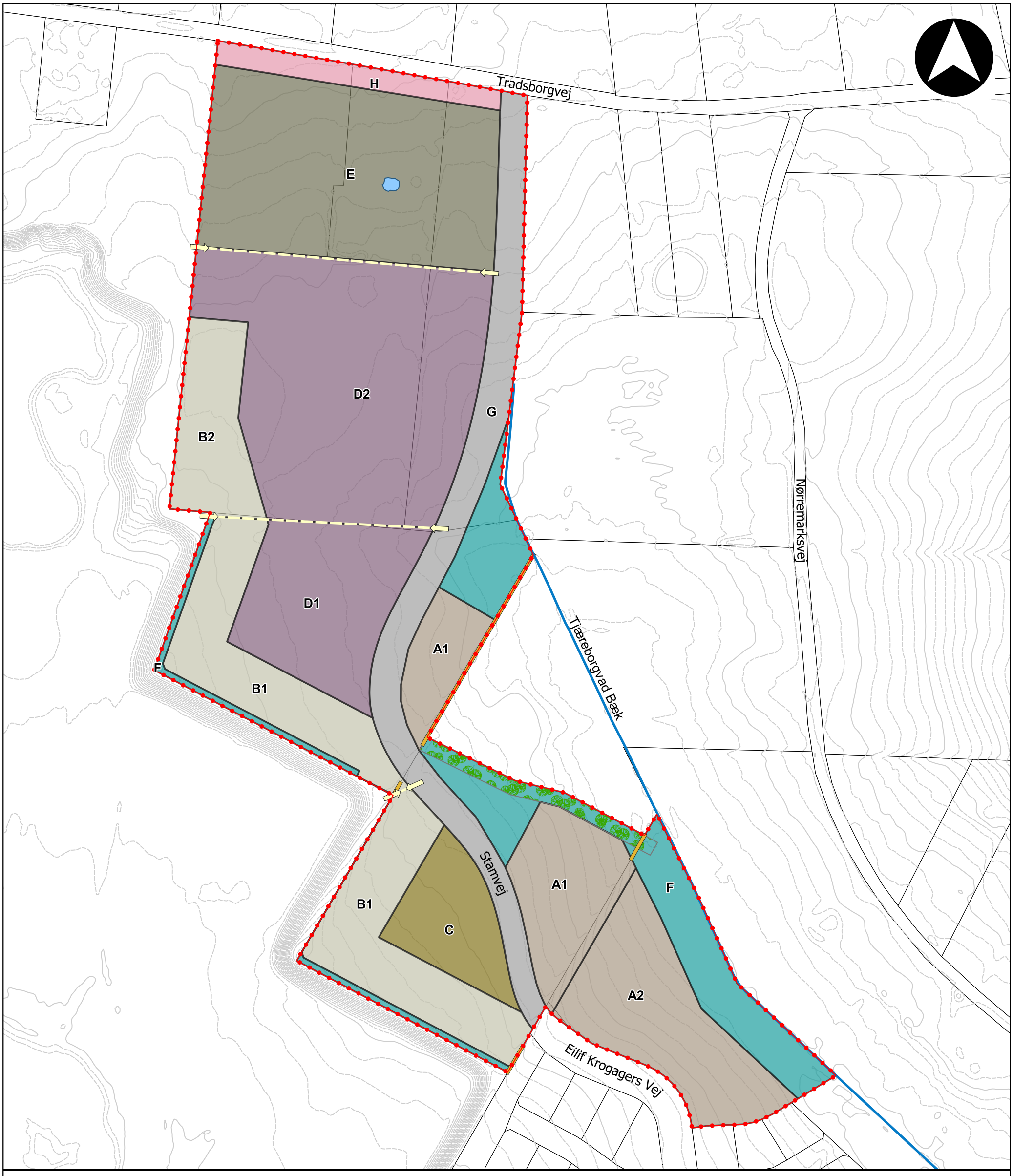
Bilag A

Lokalplan 12-010-0004

Matrikelkort

Mål 1 : 3.000

Esbjerg Kommune





0 30 60 90 120 m

Målforhold gælder ved print i A3

Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Beskyttet dige
- Stiforbindelse
- Beplantningsbaelte
- Vandløb
- Havedam (bevares)
- Højdekurver (2,5 m)
- Højdekurver (0,5 m)
- Matrikelgrænse
- Delområde A
- Delområde B
- Delområde C
- Delområde D
- Delområde E
- Delområde F
- Delområde G
- Delområde H

Bilag B

Lokalplan 12-010-0001

Lokalplankort

Mål 1 : 2.500

Esbjerg Kommune

Grønt bælte

Grønt bælte / sti

Boligvej 6

Adgang til grønt område

Grønt bælte / sti

Grønt bælte / sti

Boligvej 4

Boligvej 3

Grønt bælte / sti

Adgang til grønt område

Grønt areal

Boligvej 2

Adgang til grønt område

Grønt areal

Boligvej 1



0 30 60 90 120 m

Målforhold gælder ved print i A3

Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Grunde
- Grønt område
- LAR område
- Arbejdsbælte
- Sti
- Vej
- Rekreativ adgang
- Eksisterende bygning

Bilag C

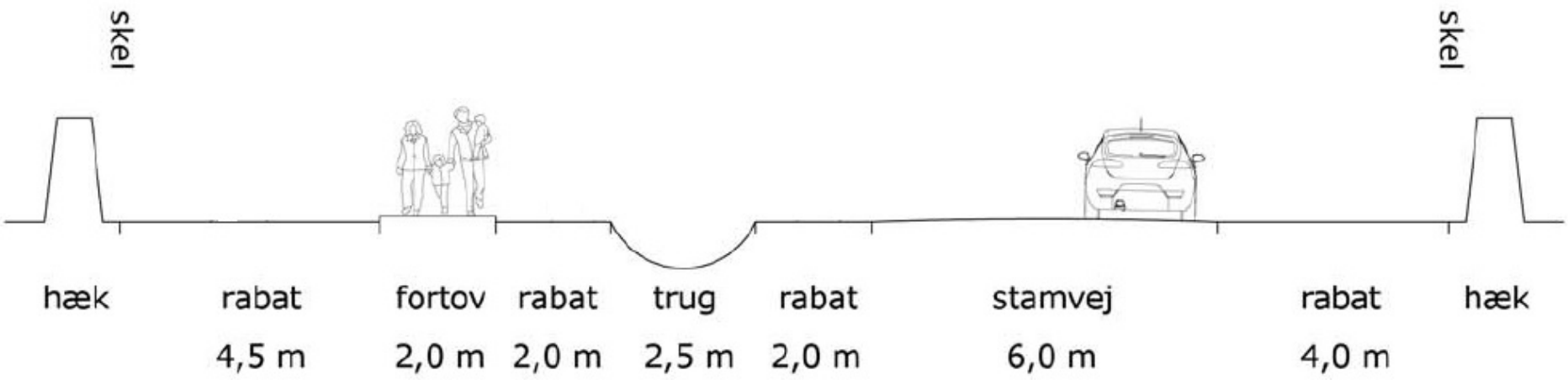
Lokalplan 12-010-0004

Illustrationsplan

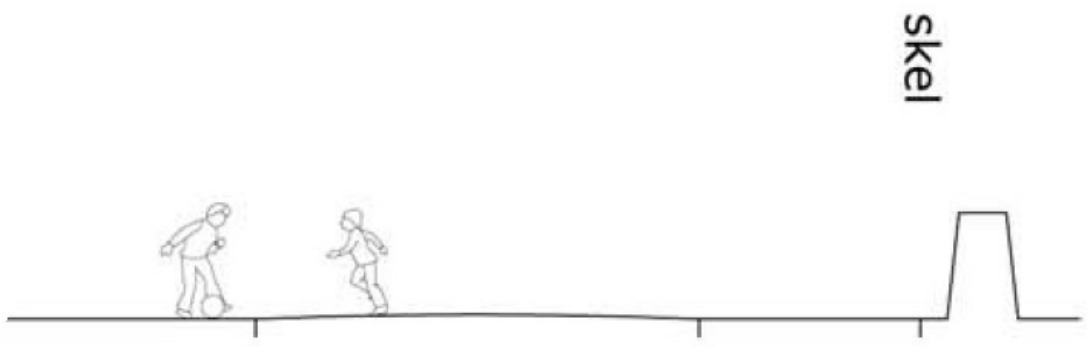
Mål 1 : 2.500

Esbjerg Kommune

Stamvej



Boligvej





0 30 60 90 120 m

Målforhold gælder ved print i A3

Bilag D

Lokalplan 12-010-0004

Tværprofiler

Mål 1 : 2.500

Esbjerg Kommune