Lokalplan nr. 12-010-0002

Tjæreborg-Sneum Landområde

Offentligt grønt område



august 2014

Esbjerg Kommune

Byrådet udarbejder lokalplan for at fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse med henblik på anmeldelse i PlansystemDK.

Byrådet udarbejder lokalplan:

før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder,

hvis et bestemt bymiljø ønskes skabt eller fastholdt,

hvis et areal ønskes overført fra landzone til byzone,

hvis en større bebyggelse ønskes nedrevet,

hvis et område ønskes erhvervet til offentlige formål, eller

hvis bygge- og anvendelsesmulighederne i øvrigt ønskes skærpet eller lempet væsentligt i forhold til gældende bestemmelser.

Lokalplanen skal overholde kommuneplanens rammebestemmelser, men kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse, som kommuneplanen angiver.

Udarbejdet af Plan, Teknik & Miljø
● Tryk: Esbjerg Kommune

Indhold

Redegørelse 3
1. Lokalplanområdet 3
2. Baggrund 5
3. Lokalplanområdets disposition 5
4. Trafikale forhold 6
5. Forhold til Kommuneplanen 8
6. Bindinger 8
7. Forhold til gældende lokalplan 9
8. Forhold til gældende servitutter 10
9. Miljøvurdering 10
10. Tilladelser fra andre myndigheder 10
11. Tilgængelighed for gangbesværede. 10
12. Tryghedsfremmende tiltag 10
13. Forsyning 10

Lokalplanen var i høring fra den 26. feb. til den 7. maj. 2014 10

Bestemmelser 11
§ 1. Lokalplanens formål 11
§ 2. Områdets afgrænsning 11
§ 3. Zonebestemmelser 11
§ 4. Områdets anvendelse 11
§ 5. Udstykning 12
§ 6. Parkering, stier og veje 12
§ 7. Ledningsanlæg m.v. 13
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering 13
§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden 13
§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer 14
§ 11. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder 15
§ 12. Aflysninger i PlansystemDK 16
§ 13. Retsvirkninger 16
§ 14. Vedtagelse 16

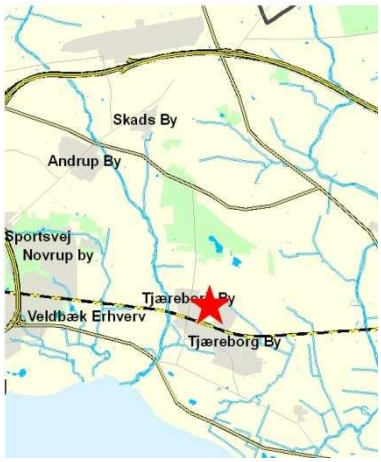
Bilag (indsat bag i hæftet)
Matrikelkort ..... Bilag A
Lokalplankort ..... Bilag B
Illustrationsplan ..... Bilag C

Redegørelse

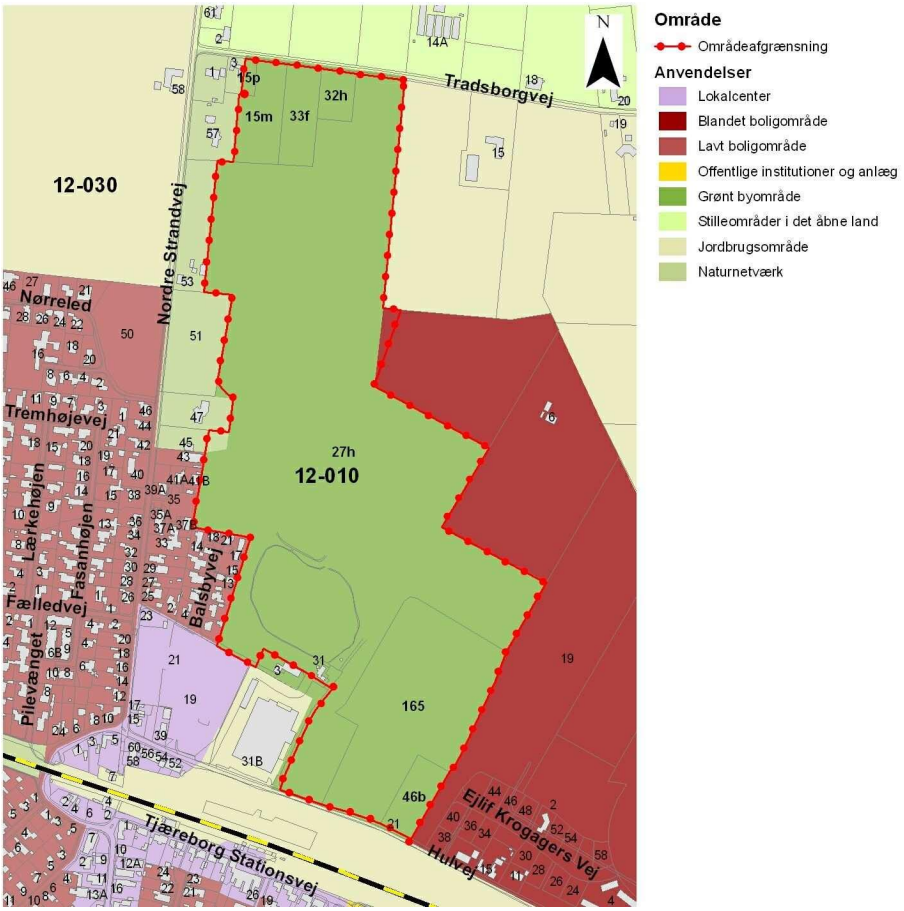
Lokalplan 12-010-0002

Tjæreborg-Sneum Landområde

Offentligt grønt område



Lokalplanområdets placering



Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje.

1. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Tjæreborg og er cirka 29,5 ha stort. Området er privatejet undtagen en kommunalt ejet stribe mod boligområdet mod øst ved Ejlif Krogagers Vej. Området ønskes købt af Esbjerg Kommune til offentligt rekreativt område.

Området er afgrænset af Tradsborgvej mod nord, Hulvej mod syd, boligområdet ved Ejlif Krogagers Vej mod øst og Nordre Strandvej og boligområdet Tremhøje mod vest.

Terrænmæssigt ligger lokalplanområdet i et interessant menneskeskabt kulturlandskab, der stammer fra da området blev anvendt til grusgrav. Størstedelen af området udgøres af en flad bund, der er omgivet af stejle skrænter, der opstod da grusgravningen ophørte.



I baggrunden ses de østlige stejle skrænter. Bag skrænterne er udlagt areal til et nyt stort boligområde.

Fra grusgravningens tid er der tre små søer i området, hvoraf den sydligste af søerne bliver brugt som put and take sø. Størstedelen af området er opdyrket landbrugsareal. De østlige skrænter er tilplantet med buske og enkelte træer, mens resten af skrænterne er bevokset med skovplantninger.

På langs i området løber en markvej, der forbinder hulvej med Tradsborgvej, men udover denne begrænser stiforløbet sig til at løbe rundt om de tre søer.



Søerne er omkranset af skovbeplantning, og der er en hyggelig stemning ved dem.

2. Baggrund

På trods af områdets naturpræg er arealet meget bynært og ligger imellem det centrale Tjæreborg og to store boligområder. På grund af områdets centrale beliggenhed er lokalplanen udarbejdet, så arealet kan udformes som et centralt rekreativt areal i Tjæreborg.



Det flotte naturområde ved den nordlige sø.

3. Lokalplanområdets disposition

Arealet bliver en del af en grøn kile, der forbinder boligområderne i Tjæreborg med Solbjerg plantage nord for byen og giver borgerne meget nem adgang til naturområder. Lokalplanområdet er disponeret, så der opstår forskellige hovedområder, der kan bruges til forskellige aktiviteter. På side 7 er indsat en skitseplan, der viser nogle af mulighederne for brugen af området. Nord for den nordligste sø plantes der skov, hvor der med tiden kan bygges mindre bygninger som eksempelvis madpakkehus og shelters. Den nordlige sø og dens omgivelser er i dag et smukt naturområde, der kan videreudvikles, og arealet vil kunne komme til at lægge i forbindelse med en stor fælled umiddelbart syd for, der kan bruges til forskellige arrangementer og boldspil. Fælleden bliver omkranset af lundbeplantninger, som spreder sig ud over den sydlige del af lokalplanområdet. Træsorterne i lundplantningerne kan variere mellem store skovtræer og mindre træer som frugttræer og tjørn og lignende. Nord for de to sydlige søer, kan der åbnes op i de eksisterende skovplantninger, så der bliver åbninger til legeområder. Imellem de to sydlige søer bliver der mulighed for at etablere en scene til mindre arrangementer. Der er mulighed for at etablere enten en fast scene eller opsætte midlertidige scener, når der er brug for det. En scene skal placeres, som det kan ses på lokalplankortet, så den er brugbar både for den store fælled nord for og for det mindre græsareal syd for. I den sydøstlige del af lokalplanområdet kan der etableres en dyrefold, men der er også mulighed for at bruge området til andre rekreative funktioner. Skrænterne kan som resten af området bruges til rekreative anlæg som terrasser,

siddepladser, udsigtspunkter, leg eller andet, der passer til områdets rekreative anvendelse.

4. Trafikale forhold

Arealet skal stiforbindes med de omkringliggende områder og på den måde være med til at forbinde de store boligområder i byen. Der bliver hovedstier i området, der knytter det vestlige boligområde Tremhøje sammen med det østlige boligområde ved Ejlif Krogagers Vej. Samtidig skal lokalplanområdet knyttes til stitunnellen under jernbanen, så det sydlige og centrale Tjæreborg stiforbindes med det nordlige Tjæreborg og naturområderne ved Solbjerg Plantage.

Der bliver ikke mulighed for at køre i bil igennem lokalplanområdet, men stisystemet kan bruges som adgangsvej til parkeringspladserne, så f.eks. gangbesværede kan besøge området i bil.



Det er nemt at knytte lokalplanområdet til stiforbindelsen under jernbanen.

Bestemmelser



Den eksisterende sø mod nord.

Fælled omkranset af lundbeplantning og skrænter.

Der er plads til legeområder.

Der er mulighed for at opføre en scene til mindre arrangementer.

De eksisterende søer er omkranset af skov og krat.

Hovedindgangen mod byen mod syd kan markeres, så det er tydeligt, at der her er en bynær park.

Skov med f.eks. overnatningsmuligheder.

Lundbeplantninger.

Stiforbindelser mellem park og boligområder. Trapper på de stejle skrænter.

Dyrefold.

På de stejle skrænter kan der anlægges f.eks. siddetrin, udsigtspunkter og promenader.

Skitse der viser en mulig udnyttelse af lokalplanområdet.

5. Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014-2026.

Zoneforhold

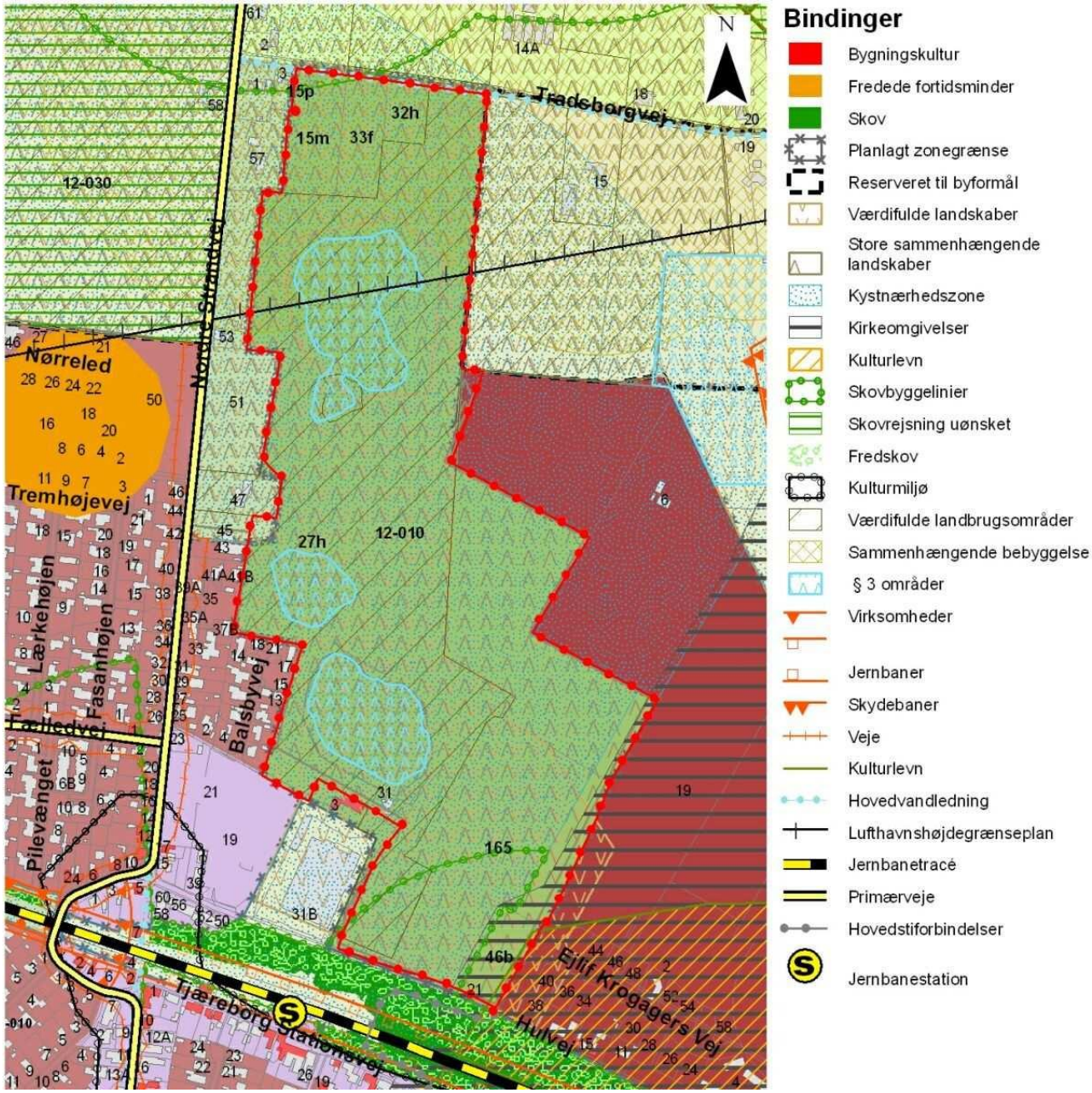
I overensstemmelse med kommuneplanen 2014-2026 fastholdes eller overføres lokalplanområdet til byzone.

Anvendelse

I overensstemmelse med kommuneplanen 2014-2026 fastlægges størstedelen af områdets hovedanvendelse til grønt byområde. Mindre dele af områdets hovedanvendelse er i kommuneplanen fastlagt til lavt boligområde og naturnetværk, men det har ingen betydning for lokalplanens anvendelse af området som rekreativt område. Med kommuneplanens revision i 2017 er det planlagt at ændre disse deles hovedanvendelse til grønt byområde.

6. Bindinger

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



Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje og er en del af Kommuneplanens enkeltområde nr. 12-010-170.

Værdifulde landbrugsområder

I kommuneplanen er hovedanvendelsen fastlagt til grønt byområde med det sigte at beskytte, forbedre, genoprette eller tilvejebringe levesteder for vilde dyr og planter samt landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, så de landskabelige værdier, der tilsigtes beskyttet, forringes. I dag er der dyrkede marker i en del af området, men der er ikke landbrugsbygninger eller andre tekniske anlæg til landbrug. Ved brug af lokalplanområdet til rekreativt areal forsvinder mulighed for opdyrkning af arealet, men der bliver dog stadig mulighed for at etablere dyrefold i en del af området.

Værdifulde landskaber

I lokalplanområdet må der kun planlægges for byggerier og anlæg, der er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Et evt. nødvendigt byggeri eller anlæg, skal placeres og udformes så det indpasses bedst muligt i landskabet. Dette overholdes i lokalplanen ved, at byggeri i området kun må ske som mindre bygninger med relation til lokalplanområdets anvendelse. Derudover skal bygninger tilpasses deres omgivelser i lokalplanområdet.

Kirkeomgivelsesfredning

Der opføres ikke bygninger eller skovplantning inden for området med kirkeomgivelsesfredning.

Naturbeskyttelsesloven

Syd for lokalplanområdet, på arealet mellem Hulvej og Jernbanen, findes fredskov, der afstedkommer skovbyggelinie inden for den sydlige del af lokalplanområdet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Der søges ikke om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

Der findes § 3 beskyttede områder i lokalplanområdet.

3 km kystnærhedszone

Tjæreborg By og lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Jf. Planlovens § 16 skal der redegøres for, om lokalplanens udlæg påvirker kysten visuelt. Afstanden til kysten er omkring 2,5 km. Lokalplanen muliggør mindre byggeri med en maksimal bygningshøjde på 6 meter, og lokalplanområdet er i forhold til kysten beliggende bag den eksisterende by i bunden af en nedlagt grusgrav. Det vurderes derfor, at realiseringen af lokalplanen ikke medfører negativ påvirkning af kystlandskabet, da området ikke kan ses fra kysten.

Lufthavnshøjdegrænseplan

Inden for lufthavnens højdegrænseplan må der ikke tillades højere byggeri eller anlæg end tilladt i henhold til de internationale sikkerhedsregler I.C.A.O annex 14. Dette er overholdt ved, at der i lokalplanområdet kun kan opføres mindre bygninger, der overstiger det tilladte.

7. Forhold til gældende lokalplan

Inden for dele af lokalplanområdet gælder følgende lokalplan: Lokalplan nr. 12-010-0001 Boligområde nord for Hulvej Tjæreborg By. Den væsentligste forskel mellem den gældende plan og forslaget er, at de dele af lokalplan nr. 12-010-0001, der aflyses med denne lokalplan ændrer hovedanvendelse til grønt byområde. I lokalplan nr. 12-010-0001 er områderne udlagt til rekreativt område, hvilket de fortsætter med at være med denne lokalplan. Som det fremgår af afsnit § 12 vil den berørte del af planen blive aflyst, ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

8. Forhold til gældende servitutter

Området kan være pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. Esbjerg Kommune vurderer at der ikke er servitutter og byrder, der har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

9. Miljøvurdering

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 3 og 4 og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

10. Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanen medfører, at der ikke skal meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1 i Planloven (zonetilladelse) til virkeliggørelse af lokalplanen.

Museumsloven

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og / eller anlægsarbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

Det fremgår af afsnit § 11 hvilke tilladelser Esbjerg Byråd og andre myndigheder skal og kan give når lokalplanen er endeligt vedtaget.

11. Tilgængelighed for gangbesværede.

Der skal ved lokalplanområdets udformning tages højde for handicappede. Dette er bl.a. sket ved at muliggøre parkering kun for gangbesværede centralt i lokalplanområdet, så tilgængeligheden til hele lokalplanområdet forbedres. Derudover laves der udvalgte steder niveaufri adgange til lokalplanområdet, selvom det er omgivet af stejle skrænter langs flere af områdets grænser.

12. Tryghedsfremmende tiltag

For at øge tryghedsaspektet i lokalplanområdet er der bl.a. lavet mulighed for at opsætte parkbelysning i lokalplanområdet til at øge tryghedsfornemmelsen efter mørkets frembrud. Der er desuden flere gennemgående stier igennem området, der øger antallet af besøgende fra de omkringliggende boligområder.

13. Forsyning

Kloak: Lokalplanområdet er ikke omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan.

Vand: Er planlagt fremført som kommunal forsyning.

Elforsyning: Er planlagt fremført fra SYD ENERGI i Esbjerg.

Regnvand: Regnvand påtænkes afledt inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen var i høring fra den 26. feb. til den 7. maj. 2014

Bestemmelser

Lokalplan 12-010-0002

Tjæreborg-Sneum Landområde

Offentligt grønt område.

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

at sikre at hele lokalplanområdet anvendes til et sammenhængende offentligt grønt byområde.

at bevare eksisterende landskabstræk samt fastholde bynære naturkvaliteter i området,

at sikre stiforbindelser gennem området, og stiforbinde området med omkringliggende veje og stier og resten af Tjæreborg.

at der kun kan opføres i bebyggelse i området med relation til områdets rekreative anvendelse.

at Bygninger skal fremtræde i materialer og en arkitektur, der er indpasset til områdets naturpræg.

§ 2. Områdets afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 15m, 15p, 165, 27h, 32h, 33f, 46b Tjæreborg By, Tjæreborg, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2 Kommune bemyndiges til efter planens godkendelse at fastlægge det i afsnit 2.1 anførte område matrikulært endeligt.

§ 3. Zonebestemmelser

3.1 Lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

4.1 Anvendelsen af området fastlægges til grønt byområde til offentligt rekreative formål.

4.2 I lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Disse bygninger skal skjules med beplantning.

4.3 I lokalplanområdet må der kun opføres mindre bygninger og anlæg med relation til områdets anvendelse. Det kan f.eks. være en mindre scene eller mindre bygninger som shelters, madpakkehus, fugletårn, bålhytte, toiletbygning og lignende. Der må desuden opstilles faste legeredskaber, fitnessredskaber og lignende. Disse små bygninger og anlæg skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne.

4.4 Der kan anlægges dyrefold med en maksimal afgrænsning, som vist på lokalplankortet, Bilag B.

4.5 Lokalplanområdet må anvendes til mindre koncerter tilhørende kategori 1 og kategori 2, jf. Esbjerg Kommunes Forskrift for udendørs koncerter mv. Koncerterne skal afholdes på og omkring en scene, der kan etableres ved punkt I, som vist på lokalplankortet Bilag B.

For kategori 2 koncerter gælder, at der maksimalt må afholdes 3 arrangementer om året, der skal være afsluttet senest kl. 22.00.

4.6 Inden for lokalplanområdet må der ikke opsættes mobiltelefonmaster eller lignende.

§ 5. Udstykning

5.1 Der må foretages yderligere udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning inden for lokalplanområdet.

§ 6. Parkering, stier og veje

Parkering

6.1 Parkeringspladser skal placeres i overensstemmelse med de overordnede principper, som angivet som punkterne P1, P2 og P3 på lokalplankortet, Bilag B.

6.2 Ved punkterne P1, P2 og P3 kan der anlægges parkeringsplads til lokalplanområdets besøgende. Der må ikke anlægges parkering andre steder i lokalplanområdet.

Ved punkt P3 må der kun anlægges parkeringsplads for gangbesværede. Alt anden parkering skal foregå ved punkterne P1 og P2.

6.3 Parkeringspladserne skal vejbetjenes via hovedstierne henholdsvis fra punkt A og punkt B, som vist på lokalplankortet Bilag B og jf. § 6.11.

6.4 Henstilling af køretøjer må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

sti

6.5 Der skal etableres et sammenhængende stinet til fodgængere og cyklister i området. Stinettet deles op med hovedstier og sekundære stier, som vist i princippet på lokalplankortet, Bilag B

Stisystemet skal være sammenhængende med Tradsborgvej mod nord, Ejlif Krogagers Vej mod øst, Hulvej mod syd og Balsbyvej mod vest samt de omkransende stisystemer til lokalplanområdet.

Der må etableres stitilslutning til omkransende vej- og stisystemer langs hele lokalplanområdets grænse.

6.6 Hovedstierne skal forbinde punkterne A ved Tradsborgvej, B ved Hulvej, C ved stien ved Balsbyvej og D ved stisystemet i boligområdet Ejlif Krogagers Vej, som vist i princippet på lokalplankortet, Bilag B.

6.7 Hovedstier kan dimensioneres og befæstes, så de kan anvendes til arbejdskørsel og lignende jf. § 6.10. Hovedstier må have en maks. bredde på 3 meter.

6.8 De sekundære stier kan anlægges, dimensioneres og befæstes efter behov, så der opstår et sammenhængende stinet i lokalplanområdet, som vist i princippet på lokalplankortet, Bilag B. Sekundære stier må have en maks. bredde på 2,2 meter.

6.9 Der skal etableres niveaufri adgang til lokalplanområdet for gangbesværede ved punkt A og ved punkt B.

6.10 Stinettet må ikke anvendes til bilkørsel med undtagelse af hovedstierne, som må anvendes til følgende:

- Arbejdskørsel i forbindelse med vedligeholdelse af lokalplanområdet.
- Arbejdskørsel til arrangementer i området.
- Arbejdskørsel mellem punkt B og punkt E.
- Vejadgang til områdets parkeringspladser jf. § 6.11.

6.11 Den nord-syd gående hovedsti mellem punkt A og punkt B må bruges som vejadgang for biler til parkeringspladserne ved punkterne P1, P2 og P3, med placering som vist i princippet på lokalplankortet, Bilag B. Hovedstien må kun bruges som vejadgang til parkeringspladserne på følgende strækninger:

- mellem punkt A og punkt P1
- mellem punkt B og punkt P2
- mellem enten punkt A til punkt P3 eller punkt B til punkt P3. Parkeringspladsen ved punkt P3 må ikke have vejadgang fra både punkt A og punkt B.

Vej

6.12 Der må ikke anlægges vej i lokalplanområdet.

Belysning

6.13 Evt. belysning af stier og parkeringspladser skal udføres som sti- og parkarmatur med begrænset oplys eller som pullertbelysning.

§ 7. Ledningsanlæg m.v.

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

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

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

8.1 En evt. fast scene til mindre arrangementer kan opføres i området ved punkt I, som vist på lokalplankortet, Bilag B.

Andre mindre bygninger som f.eks. shelters, madpakkehus, bålhytte, toiletbygning, legeredskaber og lignende, må opføres afhængig af, hvor der er brug for dem i lokalplanområdet.

8.2 En scene eller musikpavillon ved punkt I, som vist på lokalplankortet Bilag B, kan opføres i maks. 10 meters højde.

Anden bebyggelse må opføres i maks. 7 meters højde.

§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Materialer

9.1 Bygningers mure og vægge skal udføres som listedækning i træ eller som blank mur i tegl. Mindre bygningsdele som f.eks. stolper kan udføres i metal.

9.2 Vægge i forbindelse med en scene skal være åbne som f.eks. en gitterkonstruktion eller som stolpekonstruktion, så et tag fremstår svævende. I forbindelse med et lovligt an-

meldt arrangement kan væggene beklædes midlertidigt med presenning eller lignende materiale.

9.3 Tagbeklædning skal udføres som sort tagpap med listedækning, træspåner eller som grønt tag.

9.4 Solceller må kun anvendes som bygningselementer eller som en integreret del af en bygnings facader herunder tagfacader. Solceller skal sidde plant med facadens øvrige materialer og ikke ovenpå allerede anvendte materialer. Solceller må højst udgøre ¼ af facadernes samlede areal.

Farver

9.5 Tegl skal være i røde eller brune nuancer og må ikke males.

Træ må kun fremtræde i træets ubehandlede naturfarve

Metal må kun fremstå i matte farver i farverne hvid og sort eller blandinger heraf.

Der må ikke anvendes signalfarver på eller i bygningerne. Signalfarver er markante, lysende røde, gule, grønne og blå farver som f.eks. højrød, neongul, turkis, lilla og lignende farver.

Udformning

9.6 Bygninger skal have skråt tag.

Skiltning og reklamering

9.7 Skiltning relateret til lokalplanområdets offentlige rekreative brug er tilladt. Anden skiltning og reklamering af enhver art må kun finde sted i forbindelse med et lovligt anmeldt arrangement og skal udføres som midlertidig skiltning og reklamering.

9.8 Opstilling af reklameflag og vimpler er kun tilladt i forbindelse med et lovligt anmeldt arrangement.

§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer

Beplantning

10.1 Beplantningen i lokalplanområdet skal i princippet udføres som vist på illustrationsplanen, Bilag C, med en afveksling mellem solitærtræer, lundbeplantning, buskplantninger og skov.

10.2 Området nord for og rundt om den nordligste sø skal tilplantes med skov.

Skrænterne vest for den nord-syd gående hovedsti, mellem punkt A og punkt B, skal bevares med deres nuværende udtryk med skovbeplantning.

Disse områder er vist med speciel signatur på lokalplankortet, Bilag B.

Skovplantningerne skal fremstå som blandet skov med almindelige danske skovtræer og buske med min. 10 % stedsegrønne eller vintergrønne arter.

10.3 Skrænterne øst for den nord-syd gående hovedsti, mellem punkt A og punkt B, skal friholdes for sammenhængende træbeplantning undtagen solitærtræer og mindre grupper af træer. Skrænterne er vist med speciel signatur på lokalplankortet, Bilag B

10.4 Indenfor en afstand på 20 meter fra søernes østlige, sydlige og vestlige bredder, kan beplantning og søbred reguleres efter behov til fordel for søernes flora og fauna.

10.5 Resten af lokalplanområdet skal beplantes som vist i princippet på illustrationsplanen, Bilag C, med spredte lundbeplantninger og græsarealer.

10.6 Fra Hulvej skal der sikres indkig til skrænterne øst for den nord-syd gående hovedsti.

Hegn

10.7 Eventuel hegning i naboskel skal udføres som levende hegn.

Terræn

10.8 Blottede sandflader på søbredderne skal bevares. Der må ikke pålægges jord indenfor 10 meter fra søerne.

10.9 Terrænregulering må ikke finde sted inden for en afstand af 0,5 meter fra skel.

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

Belysning

10.10 Evt. belysning af lokalplanområdet skal udføres som sti- og parkarmatur med begrænset oplys eller som pullertbelysning.

Oplagring

10.11 Der må ikke forekomme permanent udendørs oplagring af nogen art. Oplagring må kun forekomme i forbindelse med arrangementer.

10.12 Beholdere, stativer og lignende må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelser eller områdets publikum.

andet

10.13 Der må ikke opsættes andehuse, foderflåder el. l. i søerne.

§ 11. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

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

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

11.3 Jordforurening: Inden for lokalplanområdet kan der være ejendomme, der er eller bliver kortlagt iht. Lov om forurenet jord. For disse ejendomme skal Esbjerg Kommune give tilladelse efter jordforureningslovens § 8, inden ejendommene tages i brug til miljøfølsom anvendelse (som f.eks. til boligformål). Før jord flyttes fra et kortlagt areal, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

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

11.5 Museumsloven: Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 27). Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.

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

§ 12. Aflysninger i PlansystemDK

12.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK aflyses de dele af lokalplan nr. 12-010-0001 der ligger indenfor lokalplanens område.

§ 13. Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil.

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

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

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

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

Det område, der omfattes af lokalplanen udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter Planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

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

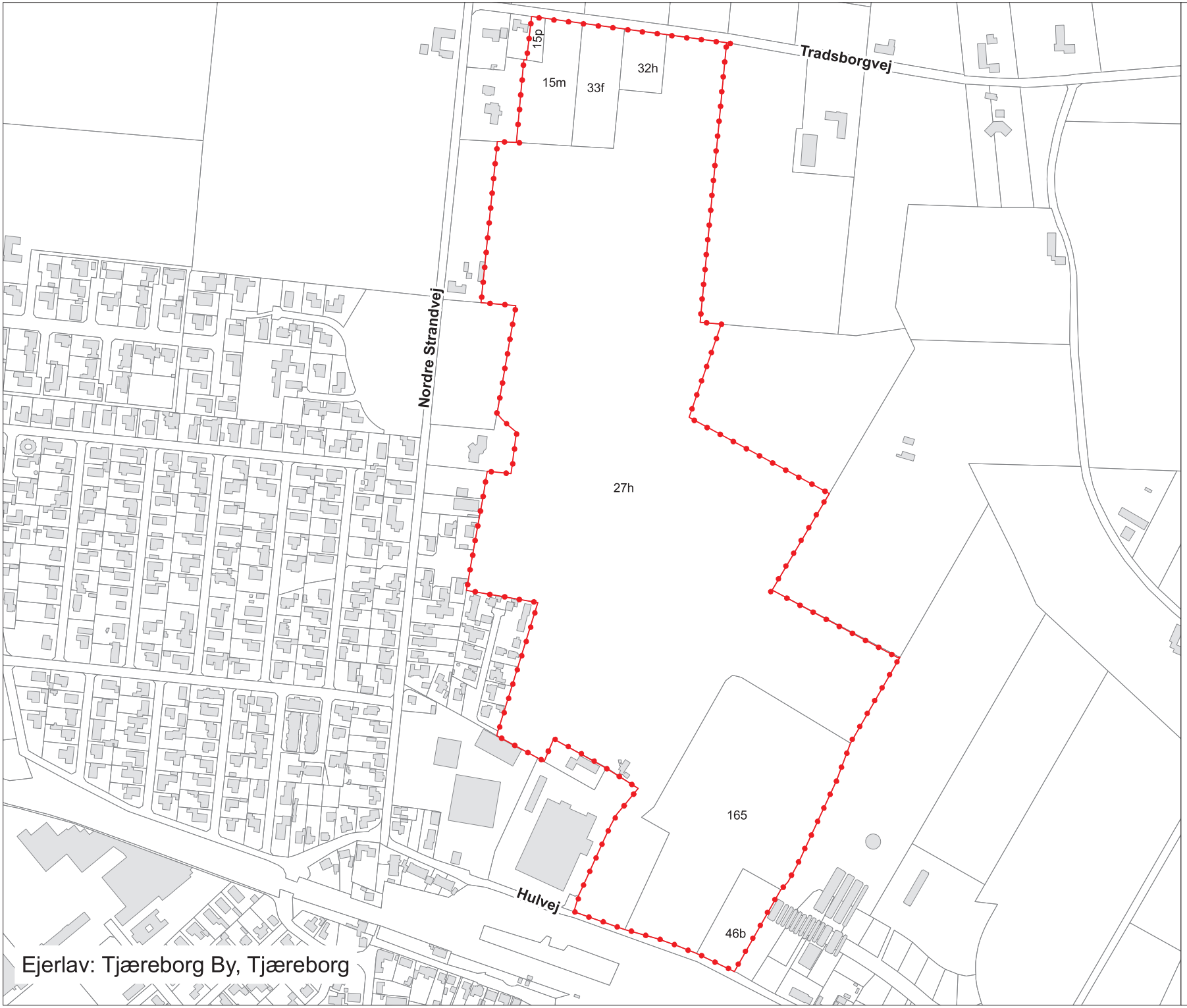
Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

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

§ 14. Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 12-010-0002 er udarbejdet efter Lov om planlægning og er endelig vedtaget af Esbjerg Kommune den 18. august 2014.

Johnny Søtrup	Hans Kjær
Borgmester	Direktør for Teknik & Miljø



Esbjerg Kommune

N

Lokalplan grænse

Bilag : A
Lokalplan 12-010-0002
Matrikelkort
Dato : August 2014
Mål 1:4000

Meter
0 25 50 100


Esbjerg Kommune
N
Lokalplangrænse
Hovedsti, principudlæg
Sekundær Sti, principudlæg
Anvendelse
Maksimal udstrækning af dyrefold
Skovplantninger
Solitærtræer og buskplantninger på de vestlige skrænter
Principiel placering af legeområde
P1-P3 Mulig placering af parkeringspladser
Mulig Placering af scene
Principiel lundbeplantning
Bilag : B
Lokalplan 12-010-0002
Lokalplankort
Dato : August 2014
Mål 1:4000
Meter
0 25 50 100
Tradsborgvej
Nordre Strandvej
Vesterled
Nørreled
Tremhøjevej
Spurvehøjen
Vibehøjen
Lærkehøjen
Fasanhøjen
Fælledvej
Granvænget
Hasselvænget
Pilevænget
Poppelvænget
Balsbyvej
Nørremarksvej
Borggårdsvej
Eljif Krogagers Vej
Huhvej
Kærvej
Vossevangen
P1
P2
P3
A
B
C
D
E
I



Esbjerg Kommune

N



Bilag : C
Lokalplan 12-010-0002
Illustrationsplan Dato :
August 2014