Lokalplan nr. 12-010-0001.

Boligområde nord for Hulvej

Tjæreborg By



Juni 2010

Esbjerg Kommune

Byrådet udarbejder lokalplan for at fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse med henblik på tinglysning på ejendommen.

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 i samarbejde med H. Thule Hansen MAA
Fotos/Illustrationer: H.T.Hansen og Esbjerg Kommune ● Tryk: 100 eksemplarer, marts 2010

Indhold

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

Bestemmelser 15
§ 1. Lokalplanens formål 15
§ 2. Områdets afgrænsning 15
§ 3. Zonebestemmelser 15
§ 4. Områdets anvendelse 15
§ 5. Udstykning 18
§ 6. Veje, stier og parkering 18
§ 7. Ledningsanlæg m.v. 19
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering 19
§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden 22
§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer 23
§ 11. Grundejerforening 25
§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse 26
§ 13. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder 26
§ 14. Retsvirkninger 27
§ 15. Vedtagelse 28

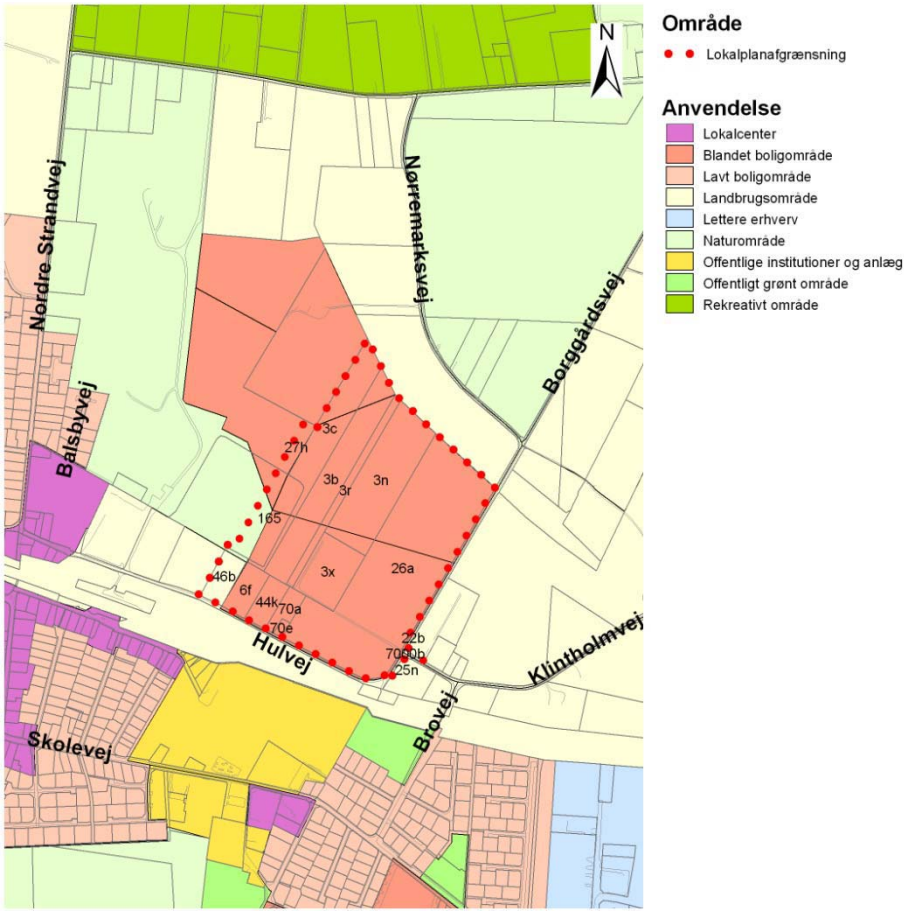
Bilag
Bilag A Matrikelkort ..... Indsat bagerst
Bilag B Lokalplankort ..... Indsat bagerst
Bilag C Illustrationsplan ..... Indsat bagerst
Bilag D Principsnit. Boligveje og stamvej ..... Indsat bagerst

Redegørelse

Lokalplan nr. 12-010-0001. Boligområde nord for Hulvej, Tjæreborg By



Lokalplanområdets placering



Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje

1. Lokalplanområdet

Denne lokalplan gælder for et område, der er beliggende umiddelbart nord for Tjæreborg By og jernbanen. Lokalplanområdet er knap 20 ha stort og er beliggende i landzone. Ved planens udarbejdelse er området privatejet.



Foto fra lokalplanområdet. Udsigt fra skrænten i retning mod syd, hvor eksisterende minkfarm ses i baggrunden.



Foto fra Lokalplanområdet. Udsigt fra skrænten mod vest til "put and take"-søen og kvarteret ved Balsbyvej.

Lokalplanområdet er mod syd afgrænset af Hulvej, mod øst af Borggårdsvej og mod nord af Tjæreborgvad Bæk. Mod vest følger lokalplangrænsen en linje for foden af skrænten mod en tidligere grusgrav og videre langs et markskel mod nord til Tjæreborgvad Bæk. Grusgravarealet mod vest er i kommuneplanen udlagt til naturområde.

Af eksisterende bebyggelse findes 4 beboelsesbygninger i 1 etage med udnyttet tagetage ved Hulvej samt en minkfarm i drift i den sydvestlige del af området. Området i øvrigt er under landbrugsmæssig drift.

Terrænmæssigt har området sit højeste punkt langs skrænten mod vest, hvor der er en højdeforskel på godt 13 m til skrænten fod. Skrænten er opstået i forbindelse med tidligere grusgravning. Fra det højeste punkt i kote 20 falder terrænet jævnt i sydlig retning mod Hulvej og i østlig og nordlig retning mod henholdsvis Borggårdsvej og Tjæreborgvad Bæk i lokalplanområdets laveste punkt i kote 9.

Beplantninger og hegn er sparsomme i området, bortset fra på skrænten og på et dige langs områdets vestlige grænse.

2. Baggrund

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 samt børneinstitution og ældrecenter/-boliger. Derudover er formålet at der skabes et varieret boligområde med tilhørende faciliteter og offentligt tilgængelige friarealer og grønne områder.

Lokalplanens udlæg af området til blandet boligbebyggelse er i konflikt med den i lokalplanområdet eksisterende minkfarm i henhold til gældende miljølovgivning. En forudsætning for lokalplanens virkeliggørelse er derfor, at minkfarmen nedlægges og driftsbygningerne nedrives.

3. Lokalplanområdets disposition

Lokalplanområdet er udformet som et boligområde med gode, nære grønne arealer af forskellige størrelser og udformninger.

Lokalplanområdet ligger i sammenhæng med den eksisterende by i Tjæreborg. Boligområdet kan udbygges jf. dispositionsplanen, på næste side.



Dispositionsplan for udbygning af hele boligområdet. Lokalplanområdet er vist med den røde linje.

Lokalplanområdet er opdelt i en række delområder med forskellig anvendelse. Delområderne A1 – A5 er udlagt til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse). Delområderne B1 – B7 er udlagt til enten åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse. Delområde C er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Delområde D, der omfatter 4 eksisterende boligbebyggelser, er udlagt til åben-lav boligbebyggelse.



Illustrationsplan. Eksempel på delområde B6 og B7, når områderne udlægges til åben-lav boliger.



Illustrationsplan. Eksempel på delområde B6 og B7, når områderne udlægges til tæt-lav boliger.

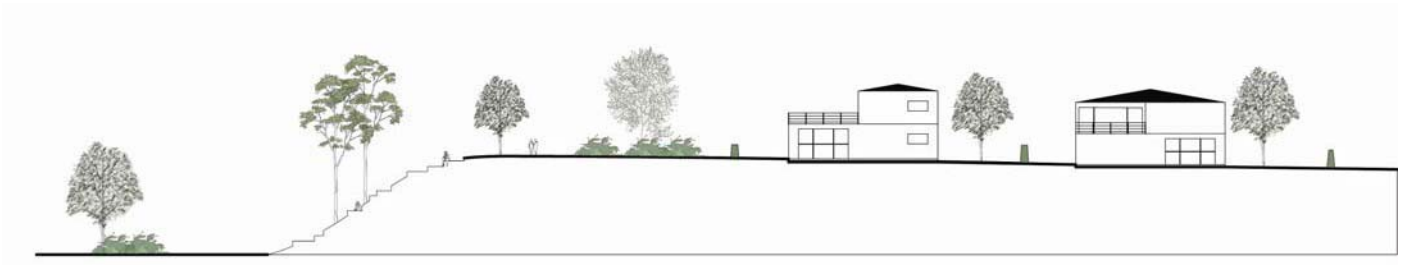
Delområde E er udlagt til børneinstitution. Delområde F er udlagt til ældrecenter/-boliger. Delområde G er udlagt til områdets stamvej og rundkørsel i vejkrydset mellem Hulvej, Borggårdsvej og Klintholmvej. Delområde H er udlagt til offentligt friareal og grønne områder med stier, opholdsarealer, regnvandssø og pladser for leg og boldspil. Delområde I1 og I2 er udlagt til beplantningsbælte langs Hulvej og Borggårdsvej.

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 områder skal udbydes til. Dog skal der udbydes et minimum antal m^2 til tæt-lav boligbebyggelse. Dette gøres for at undgå en for ekstensiv udnyttelse af lokalplanområdet, så de jordbrugsmæssige interesser der er, når jord i landzone overføres til byzone, varetages. Der bliver således i alt minimum 8 boliger per ha. i den del af lokalplanområdet, der er udlagt til boligformål. Den del af lokalplanområdet der ikke er udlagt til boligformål kan fratrækkes i udregningen af boliger per ha. Det drejer sig om ældrecentret, børneinstitutionen, regnvandsbassinet og de støjskærmende arealer i delområderne I1 og I2. Desuden fratrækkes det grønne fællesareal, der ligger på og langs skrænten fra den gamle grusgrav. Det skyldes, at dette fællesareal er tænkt til rekreativt brug for alle i Tjæreborg, og ikke kun til beboerne i det nye boligområde.

Ved udnyttelse til maksimalt antal parcelhusgrunde i lokalplanområdet vil der derfor blive ca. 82 åben-lav boliger og ca. 27 tæt-lav boliger, i alt ca. 109 boliger. Ved udnyttelse til maksimalt antal tæt-lave boliger vil der i lokalplanområdet blive ca. 34 åben-lav boliger og ca. 103 tæt-lav boliger, i alt ca. 137 boliger. Antallet af mulige boliger afhænger dog meget af den detaljerede udformning af bebyggelserne.

Lokalplanen fastlægger en række bebyggelsesregulerende bestemmelser om placering af bebyggelse, maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde og etageantal samt ydre fremtræden, materialer, farver og taghældning. Bestemmelserne veksler i indhold og detaljeringsgrad fra delområde til delområde. Der er begrænsning på bygningshøjden nærmest jernbanen på grund af støj fra togene.

Der er særlige bestemmelser om boligerne længst mod vest. Boligerne skal her være fritliggende hvide parcelhuse i 2 etager med sorte tage. De samme farvebestemmelser gælder for boligerne ud til den store grønning mod nordøst.



Snit i skrænten ned mod den tidligere grusgrav og nærmeste åben-lave boliger, parcelhus i 2 etager. Der er mulighed for udsigt fra boligerne og etablering af et spændende grønt og kuperet område for beboerne.



I Tjæreborg er der særlige bestemmelser for nogle af delområderne. F.eks. skal husene langs skrænten ned mod den tidligere grusgrav alle være hvide parcelhuse i 2 etager med sorte tage. På denne måde opnås en arkitektonisk helhed, der markerer den i forvejen flotte og dramatiske skrænt.

Referencefoto fra Skanderborg Bakker.



I baggrunden ses skrænten ned mod den tidligere grusgrav.

Stamvejen gennem lokalplanområdet anlægges i et kurvet forløb og er 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 D bagest i hæftet med kørebane, fortov, rabatter og beplantning samt trug for afledning af regnvand.

Boligvejene påtænkes udformet som lege- og opholdszoner med maksimal kørehastighed på 15 km/t. Vejene udformes med et tværprofil, i princippet som vist på Bilag D bagest i hæftet.

Der bliver hævede flader eller lignende på vejene for at sikre lave kørehastigheder.

På friarealet oven for skrænten i den vestlige del af lokalplanområdet etableres en nord – syd gående hovedsti med forbindelser til

vendepladserne for enden af boligvejene. Hovedstien anlægges som dobbeltrettet sti i en bredde af mindst 2,5 m og udført i asfalt eller andet fast materiale. Mod nord kan hovedstien videreføres til de fremtidige boligområder nordvest for lokalplanområdet. Mod syd uden for lokalplanområdet videreføres hovedstien over jernbanen ved tunnel eller bro til skolen og Tjæreborg By.

Fra skrænteområdet og delområde H, kan der etableres rekreative stiforbindelser mod vest ned til det i kommuneplanen udlagte naturområde, hvor der tidligere var grusgrav.

I lokalplanområdet udlægges desuden sekundære stier til rekreativ anvendelse som løb, spadsereture m.v., så der i området etableres et sammenhængende stinet. Disse stier anlægges i en bredde af mindst 1,5 m og udføres i stenmel eller lignende.

En relativ stor del af lokalplanområdet er udlagt til offentligt friareal, herunder skrænten mod vest og regnvandssø mod nordøst. Friarealerne skaber sammenhængende grønne forbindelser i området og gives en parkmæssig karakter med en variation mellem åbne græssletter og beplantninger. På friarealerne skal der etableres pladser for leg og boldspil.

Sammenlagt gives mulighed for et aktivt og sundt udeliv for både voksne og børn i boligområdet.

4. Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af en ny stamvej, der sydøst i området tilsluttes vejkrydset mellem Hulvej, Borggårdsvej og Klintholmvej. Lokalplanen muliggør, at tilslutningen kan udformes som en rundkørsel.

Lokalplanen sikrer mulighed for, at stamvejen på sigt kan give vejforbindelse til fremtidige byområder nordvest for lokalplanområdet.

Fra Klintholmvej og Brovej er der vejforbindelse til Tjæreborg by, bycentret, skole og institutioner samt til det overordnede vejnet. Det indgår i vejplanlægningen, at broen over jernbanen (Brovej) udvides, og at der etableres en ny rundkørsel i vejkrydset mellem Klintholmvej og Brovej.

Lokalplanområdet stibetjenes af en ny hovedsti, der er udlagt på friarealet langs toppen af skrænten i den vestlige del af lokalplanområdet. Det indgår i stiplanlægningen, at hovedstien videreføres til skolen syd for jernbanen. På Hulvej etableres en foranstaltning til sikring af de bløde trafikanters krydsning af vejen. Hovedstien etableres med en niveaufri krydsning af jernbanen som tunnel eller bro.

5. Forhold til Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Esbjerg Kommuneplan 2010-2022, som byrådet har vedtaget.

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområderne 12-010-200 og 12-010-210 samt del af 12-010-190 og 12-010-230. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for disse områder, bortset fra anvendelsen til offentligt formål, ældrecenter/-boliger.

Mindre dele af lokalplanområdet mod vest er beliggende i rammeområderne 12-030-170 og 12-030-190, der er udlagt til henholdsvis naturområde og landbrugsområde.

For at bringe kommuneplanen i overensstemmelse med lokalplanen gennemføres en grænsejustering mellem rammeområderne, og der udlægges et område – svarende til lokalplanens delområde F – til offentligt formål, ældrecenter/-boliger.

Den nødvendige ændring nr. 2010.03 af Kommuneplanen for reviderede rammeområder er derfor offentliggjort i høring m.v. samtidig med denne lokalplan.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen og kommuneplanændringen overføres lokalplanområdet til byzone.

Rækkefølge

Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser.

Anvendelse

I overensstemmelse med kommuneplanen / kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen til lav boligbebyggelse. Desuden muliggøres offentlige formål i form af ældrecenter/-boliger og børneinstitution.

Det sker ved at fordele de enkelte anvendelser i delområder.

Kommuneplanens mulighed for etageboliger udnyttes ikke i lokalplanen.

Bebyggelse

Kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent på henholdsvis 30/45 for området/50 udnyttes kun delvist i lokalplanen. 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. For ældrecenter/-boliger og børneinstitution fastlægges den maksimale bebyggelsesprocent til 45 for det enkelte delområde.

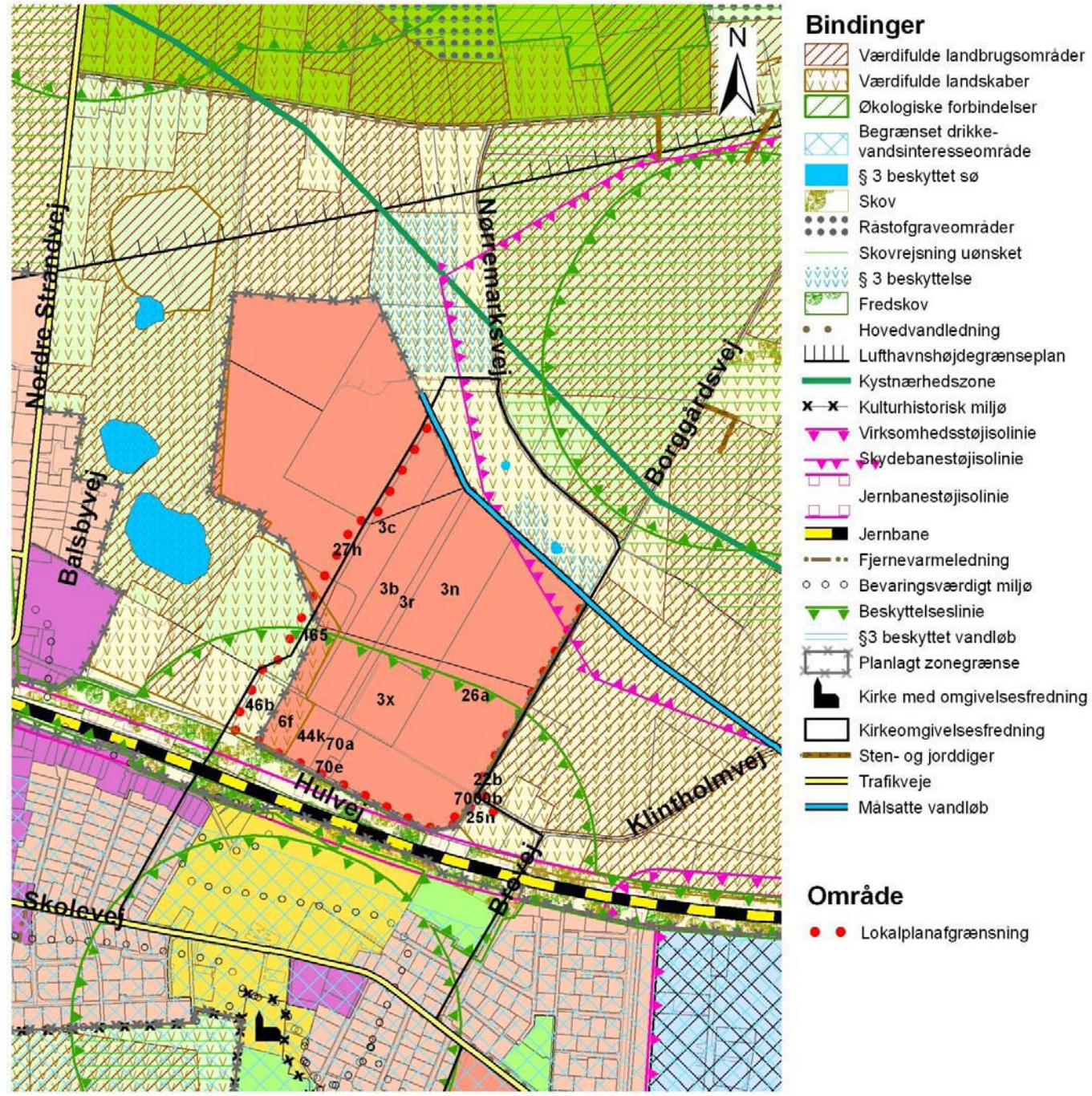
Kommuneplanens maksimale etageantal på 4 etager udnyttes ikke. Lokalplanen fastlægger, at det meste af ny bebyggelse maksimalt må opføres i 2 etager.

Friarealer

Kommuneplanens bestemmelser for friarealer er i lokalplanen fulgt op ved at ca. 28 % af lokalplanens område er udlagt til sammenhængende offentligt friareal.

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

Naturbeskyttelsesloven

Syd for lokalplanområdet, på arealer mellem Hulvej og jernbanen findes fredskov, der afstedkommer skovbyggelinje inden for den sydlige del af lokalplanområdet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17.

For lokalplanområdet søges Miljøcenter Odense derfor om ophævelse af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet, jf. også lokalplanens § 13.

Tjæreborgvad Bæk er et beskyttet vandløb i henhold til § 3 i Naturbeskyttelsesloven. I lokalplanen er der udlagt friareal i en bredde af 40 – 50 m langs bækken. Dette brede areal skyldes en påtænkt bundhævning og / eller genslyngning af bækken. På friarealet langs bækken er der udlagt sekundær sti, der påtænkes etableret som trampesti. Stien skal anlægges i en afstand på mindst 30 – 40 m fra top af bækkens bredkant.

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 byggeri med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, og lokalplanområdet er i forhold til kysten beliggende bag den eksisterende by. Det vurderes derfor, at realiseringen af lokalplanen ikke medfører negativ påvirkning af kystlandskabet.

Støjisolinjer

Jernbanestøj

Syd for lokalplanområdet findes jernbanen, en strækning af Esbjerg-Bramming banen. Af kommuneplanens støjbestemmelser fremgår, at boligbebyggelse og lignende støjfølsom anvendelse ikke må påføres et udendørs støjniveau fra togstøj, der overstiger L_{den} 64 dB på døgnbasis (middelstøjniveau), henholdsvis L_{den} 85 dB på døgnbasis (maksimalstøjniveau).

Der foretages nærmere beregning og vurdering af, om ny boligbebyggelse i lokalplanområdet bliver påført et støjniveau fra togstøj over grænseværdierne. Såfremt det vurderes som nødvendigt med støjafskærmning indeholder lokalplanens bestemmelser mulighed for etablering af støjskærm i den sydlige del af lokalplanområdet mod jernbanen.

For at undgå støj fra togene kan bebyggelsen mellem jernbanen og den nærmeste boligvej kun opføres i én etage uden udnyttet tagetage.

Skydebanestøj

Nordøst for lokalplanområdet – i en afstand af ca. 450 m fra lokalplangrænsen – findes Tjæreborg Jagtforenings eksisterende skydebane ved Borggårdsvej. Skydebanen er miljøgodkendt, og på bindingskortet er der angivet skydebanestøjisolinje, der berører den nordøstlige del af lokalplanområdet. I lokalplanen er der taget hensyn hertil, således at nærmeste boliggrund til skydebanen ikke berøres af støjisolinjen.

Under lokalplanens udarbejdelse foreligger ansøgning fra jagtforeningen om udvidelse af skydebanen. I forbindelse med en eventuel udvidelse af skydebanen vil der i miljøgodkendelsen blive stillet krav og vilkår til anlægget, således at gældende grænseværdier for skydebanestøj overholdes i forhold til nærmeste bolig.

7. Forhold til gældende lokalplan

Inden for lokalplanområdet findes ikke gældende lokalplaner og byplanvedtægter.

8. 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.

9. Forsyning

Vandforsyning: Området vandforsynes af Esbjerg Kommune.

Varmeforsyning: Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser. Såfremt byggeri opføres som lavenergihuse kan der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, dispenseres herfra.

Spildevand: Lokalplanområdet er medtaget i den gældende spildevandsplan.

Regnvand: Regnvand påregnes afledt via trug langs stamvej og boligveje til regnvandsbassin, der etableres på offentligt friareal (delområde H) mod nordøst i lokalplanområdet, jf. lokalplankortet.

10. Jordforurening

Under lokalplanens udarbejdelse er der ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

11. Tilladelser fra andre myndigheder

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før der er opnået tilladelse hertil vedrørende:

Skovbyggelinje

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelse fra Miljøcenter Odense til ophævelse af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet som vist på Bilag B, lokalplankortet. Såfremt skovbyggelinjen ikke ophæves, forudsætter lokalplanen dispensation fra Esbjerg Kommune til opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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.

Forslaget var i høring fra den 24. marts til den 19. maj 2010.

Bestemmelser

Lokalplan nr. 12-010-0001. Boligområde nord for Hulvej, Tjæreborg By.

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 området anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for opførelse af et varieret udbud af boligtyper,

at en mindre del af området anvendes til offentlige formål, ældrecenter/-boliger og børneinstitution,

at området opdeles i mindre og overskuelige enheder,

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

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet, Bilag A, og lokalplankortet, Bilag B, og omfatter matrikelnumrene, 3b, 3c, 3n, 3r, 3x, 6f, 22b, 25n, 26a, 27h, 44k, 46b, 70a, 70e, 165 samt vejlitra 7000b og 7000bg, Tjæreborg By, Tjæreborg, eller dele heraf.

2.2 Området opdeles som vist på lokalplankortet i delområderne A1 – A5, B1 – B7, C, D, E, F, G, H og I1 – I2.

2.3 I forbindelse med planens anmeldelse til Plansystem DK bemyndiges borgmesteren af Byrådet til at fastlægge det i afsnit 2.1 anførte område matrikulært.

§ 3. Zonebestemmelser

3.1 Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse overføres landzonearealer i området til byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

4.1 Området udlægges til lav boligbebyggelse og offentlige formål, ældrecenter/-boliger og børneinstitution.

Fællesbestemmelser for delområderne A – H

4.2 I delområderne A – H må der ikke opføres bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, såsom transformerstation og lignende.

Delområder A1 – A5

4.3 Delområderne A1, A2, A3, A4 og A5 udlægges til åben-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse), fritliggende parcelhuse.

4.4 På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

Delområderne B1 – B7

4.5 Delområderne B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7 udlægges til enten åben-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse), fritliggende parcelhuse eller tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse), række-, kæde-, gård-, klyngehuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter.

4.6 Der skal udlægges minimum 7.500 m^2 til tæt-lav boligbebyggelse inden for delområderne B1 – B7.

4.7 Et delområde kan opdeles i to storparceller, hvor en storparcel skal være beliggende på samme side af boligvejen.

4.8 Den valgte anvendelse – åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse - skal være for delområdet eller for storparcellen som helhed.

Delområde C

4.9 Delområde C udlægges til tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse), række-, kæde-, gård-, klyngehuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter.

Delområde D

4.10 Delområde D, der omfatter 4 eksisterende ejendomme, udlægges til åben-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse), fritliggende parcelhuse.

4.11 På hver grund må kun opføres og indrettes én bolig.

Delområde E

4.12 Delområde E udlægges til offentlige formål, børneinstitution eller lignende institution.

Delområde F

4.13 Delområde F udlægges til offentlige formål, ældrecenter/-boliger eller lignende institution.

Delområde G

4.14 Delområde G udlægges til offentlige formål, vejareal for etablering af stamvej og dennes tilslutning i vejkrydset mellem Hulvej/Borggårdsvej og Klintholmvej.

Delområde H

4.15 Delområdet udlægges til offentligt friareal, herunder opholdsarealer, regnvandsbassin, pladser for leg og boldspil og stier.

4.16 I delområdet etableres beplantninger efter samlet plan for området.

Delområderne I1 og I2

4.17 Delområderne I1 og I2 udlægges til beplantningsbælter.

4.18 Indenfor delområderne I1 og I2 – i en afstand af højst 50 m fra rundkørslen i delområde G - må der opsættes 1 mobiltelefonmast. Masten må maks. opføres i 36 meters højde og udført som smal gråhvid cylindermast. Diameter af foden

maks. 1 m, diameter øverst maks. 0,36 m. Afstanden fra masten til de nærmeste boligskel skal være min. 20 m. Masten skal være forberedt til opsætning af antenner for min. 4 operatører og skal således stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører mod rimelig betaling. Antennerne skal opsættes med symmetri/med samme afstand på cylinderen.
Ved siden af masten, må der opsættes en teknikkabine for alle operatører på maks. 10 m^2 bebygget areal, og ikke højere end 2,5 m over terræn. Indhegning må udføres i trådhegn på et areal, der måler maks., 7 x 15 m. Hegnet skal skjules af minimum én omkransende trærække.
Inden opsætning skal det på ansøgers foranledning tinglyses på grunden, at mast, øvrige installationer, hegn, beplantning m.m. skal fjernes af ejeren uden udgift for det offentlige og uden erstatning til anlæggets ejer, hvis masten har været ude af drift i mere end 1 år.

4.19 I delområderne I1 og I2 må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Bygninger, såsom transformerstation, må opføres på maks. 10 m^2 og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres under hensyntagen til omgivelserne eller afskærmet med beplantning.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

4.20 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 ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.
- At virksomheden højest udgør 25 % af etagearealet. At der højest er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højest er 0,75 m^2. Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

4.21 Matr. nr. 3b, 3c, 3n, 3r, 6f, 22b, 26a, 27h og 44k er noteret som landbrug. Landbrugspligten hindrer ikke, at arealet kan tages i brug til boligformål og offentlige formål. Indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler.

4.22 Ledningsanlæg i jord, herunder spildevandsledninger, placeres, hvor dette er teknisk mest hensigtsmæssigt indenfor lokalplanområdet.

§ 5. Udstykning

Delområderne A1 – A5, delområde D samt delområderne B1 – B7 ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse

5.1 Udstykning skal i princippet ske som vist på lokalplankortet.

5.2 Ingen parcelhusgrund må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en mindre størrelse end 850 m^2.

5.3 Der må ikke udstykkes parcelhusgrunde med en facadebredde på mindre end 23 m bortset fra hjørnegrunde, der kan have en mindre facadebredde.

Delområde C samt delområderne B1 – B7 ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse

5.4 Ved yderligere udstykning af delområdet/storparcellerne til tæt-lav boligbebyggelse gælder,

at for tæt-lav bebyggelse, der ligger mellem en boligvej og grønt område (delområde H), må ingen grund udstykkes med mindre størrelse end 250 m^2,

at for tæt-lav bebyggelse, der ikke ligger mellem en boligvej og grønt område (delområde H), må ingen grund udstykkes med mindre størrelse end 350 m^2,

at en del af grunden kan indgå i fælles opholds- og legearealer, men må medregnes ved udregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte grund, jf. nærmere bestemmelser i § 8 og 10.

Delområde E og F

5.5 Yderligere udstykning af delområderne må kun ske på grundlag af en af Esbjerg kommune godkendt udstykningsplan.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

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

§ 6. Veje, stier og parkering

6.1 Området skal vejbetjenes fra en ny rundkørsel i vejkrydset mellem Hulvej/Borggårdsvej og Klintholmvej i overensstemmelse med principperne som vist på lokalplankortet.

6.2 Området skal stibetjenes via ny hovedsti med tilslutning til Hulvej som vist på lokalplankortet, bilag B.

6.3 Der udlægges areal til følgende veje i princippet som vist med signatur på lokalplankortet, bilag B:

Stamvejen i en bredde af 23 m.

Boligveje i en bredde af 17 m.

Illustrationskort C viser placeringen af stamvej og boligveje i lokalplanområdet. Bilag D viser principsnit for stamvejen og boligveje med arealbredder for anlæg af vej, fortov, rabat, trug og træbeplantning.

6.4 Stamvejen i delområde G er offentlig vej. Boligvejene i delområderne A1 – A5, B1 – B7 og C samt interne veje i delområderne E og F er private fællesveje.

6.5 Stamvejen skal anlægges som "Stillevej" [1] og udformes med fartdæmpende foranstaltninger, hvor boligvejene tilsluttes og hvor stier krydser stamvejen.

6.6 Boligvejene skal anlægges som "lege- og opholdsområder" [2] og udformes med fartdæmpende foranstaltninger.

6.7 Der udlægges og anlægges areal til følgende stier i princippet som vist med signatur på lokalplankortet:

Hovedsti udlægges i en bredde af 5 m og der anlægges mindst 2,5 m i asfalt eller andet fast materiale. Hovedsti anlægges og vedligeholdes af Esbjerg Kommune, jf. § 10.

Sekundære stier udlægges i en bredde af 5 m, og der anlægges mindst 1,5 m i stenmel eller lignende.

I den nordlige del af delområde F skal der etableres en sekundær sti med offentlig adgang mellem punkterne a og b jf. lokalplankort Bilag B.

Sekundære stier inden for delområde F, H, I1 og I2 anlægges og vedligeholdes af Esbjerg Kommune, jf. § 10. Øvrige sekundære stier anlægges og vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. § 11.

6.8 Fra Borggårdsvej skal der sikres adgang til service og vedligeholdelse af regnvandsbassin i delområde H.

6.9 Delområde E og F vejbetjenes via tilslutninger til stamvejen i princippet som vist på lokalplankortet.

6.10 Fra stamvejen skal der sikres mulighed for vejforbindelse til området nordvest for lokalplanområdet.

6.11 Fra hovedstien skal der sikres mulighed for stiforbindelse til områder vest for lokalplanområdet.

6.12 Boligveje afsluttes med vendepladser med vendemuligheder for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).

6.13 Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

6.14 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. Der skal anlægges mindst 1 parkeringsbås pr. 50 m^2 institution til børn eller ældre.

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

§ 7. Ledningsanlæg m.v.

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

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Ny bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, skal placeres i overensstemmelse

---

[1] Stillevej betyder fartbegrænsning på 30 km i timen

[2] Lege- og opholdsområde betyder fartbegrænsning på 15 km i timen

med de på lokalplankortet viste bebyggelsesregulerende linjer.

De bebyggelsesregulerende linjer er fastlagt efter følgende afstande:

Fra skel mod udlagte boligveje:	3 m
Fra skel mod udlagt stamvej og stier:	5 m
Fra skel mod andet delområde eller anden storparcel:	5 m
Fra skel mod fælles friareal og udlagt beplantningsbælte:	5 m
I delområde F er de nordlige bebyggelsesregulerende linjer fastlagt efter afstand fra Tjæreborgvad bæk. Afstanden er mellem 40 og 50 m jf. angivelser på lokalplankortet:	40 – 50 m

Delområderne A1 – A5, delområde D samt delområderne B1 – B7 ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse

8.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

8.3 Boliger på 2 etager skal have en afstand til skel mod anden boliggrund på minimum 5 m.

8.4 Bolig på 2 etager må ikke have altaner eller terrasser på 1. sal der vender ind mod naboer, hvor der ikke er vej eller sti imellem.

8.5 Boliger på 1 etage skal have en afstand til skel mod anden boliggrund på minimum 2,5 m.

8.6 Internt på et delområde/storparcel kan garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger placeres i overensstemmelse med bygningslovgivningen, dog skal afstanden til skel mod anden boliggrund være på minimum 1,5 m.

Delområde C samt delområderne B1 – B7 ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse

8.7 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40 % pr. grund. I § 5.4 og 10.3 er fastlagt, at en del af grundene kan udlægges til fælles opholds- og legearealer og dog fortsat medregnes i forbindelse med udregning af byggeretten. Dette fastlægges matrikulært. Udlagt areal til boligvej må ikke indgå i udregningen.

8.8 Internt på delområdet/storparcellen gælder særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold, jf. bestemmelser 8.9 – 8.14, så det sikres, at bebyggelsen har tidssvarende lysforhold, og så væsentlige indbliksgener udgås.

8.9 Afstanden mellem to rækker boliger (rækkehuse) på 1 etage skal være på minimum 12 m. Afstanden mellem to rækker boliger på 2 etager (rækkehuse) skal være på minimum 18 m.

8.10 Boliger på 2 etager skal, når disse ikke er sammenhængende, have en afstand til skel mod anden boliggrund på minimum 5 m.

8.11 Boliger på 1 etage skal, når disse ikke er sammenhængende, have en afstand til skel mod anden boliggrund på minimum 2,5 m.

8.12 Der må højst opføres 5 sammenhængende carporte og garager. Der skal være en afstand til de næste carporte / garager på minimum 5 m.

8.13 I tilknytning til hver bolig skal der på terræn være et udendørs opholdsareal på mindst 50 m^2. Arealerne skal være sammenhængende og solvendte.

8.14 Til sikring af foranstående bestemmelser samt bestemmelser i § 9 for tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelse på det enkelte delområde/storparcel kun ske på grundlag af en af Esbjerg Kommune godkendt bebyggelsesplan.

Planen skal redegøre for:

- Placering af bebyggelse og boligers udendørs opholdsarealer, jf. § 8.13
- Bebyggelsens udformning og materialevalg
- Parkerings-, vej- og stiforhold
- Placering og indretning af fælles opholdsareal, jf. § 10.2
- Beplantning
- Belysning og forsyningsanlæg.

Delområde E og F

8.15 Bebyggelsesprocenten for delområdet under ét må ikke overstige 45 %.

8.16 Bebyggelsen nærmest stamvej skal placeres med en facadelinje parallelt med den på lokalplankortet viste bebyggelsesregulerende linje langs stamvej eller tangenten på denne.

Delområde H

8.17 I delområdet kan der opføres et fællesantenneanlæg, enkelte mindre bygninger til fælles formål samt de for driften af området nødvendige mindre bygninger med en placering og udformning godkendt af Esbjerg Kommune.

Fællesbestemmelser for delområde A1, B1, C og D

8.18 Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage foruden eventuel kælder. Der er ikke mulighed for at udnytte tagetagen.

8.19 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 6,0 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Fællesbestemmelser for delområde A2 – A5, B2 – B7, E og F

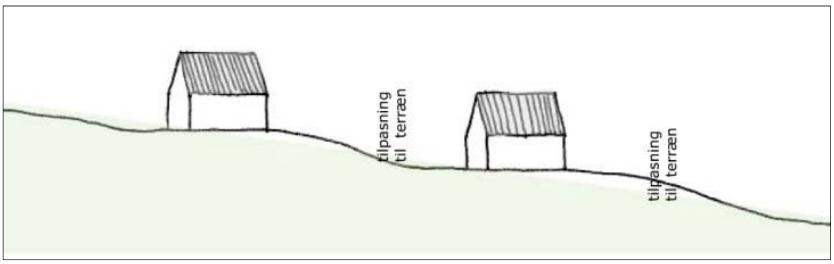
8.20 Ny bebyggelse på grunde, der er markeret med særlig signatur (skravering) på lokalplankortet og beliggende inden for delområde A2 – A5, skal opføres i 2 etager foruden eventuel kælder. Mindst 30 % af etagearealet af den enkelte bebyggelse skal placeres i 1. salen.

Ny bebyggelse inden for delområderne i øvrigt må højst opføres i 2 etager foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7,5 m over terræn, når huset er på 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 6,0 m over terræn, når huset er på 1 etage. ("Terræn" er målt i forhold til eksisterende terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagte niveauplan).

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

8.21 Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,50 m kan dog finde sted uden tilladelse.
Ved terrænreguleringer mod naboskel skal det regulerede terræn tilpasses til det eksisterende eller ved byggemodningen regulerede terræn, så det naturligt indgår med dette terræn, som vist på illustrationen herunder.



§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

9.1 I et delområde/storparcel, der udnyttes til tæt-lav boligbebyggelse, jf. § 4 og 8, skal boligerne udføres i ens materialer og med ens taghældning. Vinterhaver, udestuer, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

9.2 For boliger, der opføres inden for områder af delområde A1 – A5 og B6 – B7 og markeret med særlig signatur (skravering) på lokalplankortet, gælder følgende særlige bestemmelser for at opnå en samlet og god helhedsvirkning:

- Tage skal udføres enten som flade tage eller tage med ensidig taghældning. Taghældning i forhold til det vandrette plan må maks. være 15^0.
- Tage skal dækkes med sorte eller mørke grå skifer/eternitskifer eller sort tagpap med listedækning.
- Facader skal som hovedprincip fremstå i hvid farve. Mindre dele af facade, mindre bygningsdele samt vinterhaver, udestuer, garager, carporte og lignende mindre bygninger 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.

9.3 Parcelhuse, der opføres uden for de i § 9.2 nævnte områder, må opføres som individuelt byggeri, og der gælder ikke de i § 9.2 særlige bestemmelser om taghældning og farver undtagen bestemmelserne om signalfarver.

9.4 I delområderne E og F skal bebyggelsen udformes efter samlet plan i et samlet arkitektonisk formsprog. Bebyggelsen skal indenfor det enkelte delområde udføres i ens materialer og med ens taghældning. Mindre dele af bebyggelsen, garager, carporte og mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

9.5 Tage må ikke udføres med blanke og reflekterende materialer, herunder glaserede tagsten og ædelengoberede tagsten. Engoberede tegltagsten må anvendes.

9.6 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Esbjerg kommune i hvert enkelt tilfælde.

9.7 Solceller eller andre anlæg til indvinding af solenergi kan etableres på bygningers tage og ydervægge. Der skal ved valg af anlæg og materialer tages hensyn til bebyggelsens karakter, således at der opnås en god helhedsvirkning. Anlæggene må ikke give anledning til væsentlige gener eller solrefleksion i forhold til omgivelserne.

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

§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer

10.1 Stamvej og boligveje anlægges med kørebane, rabatter, trug og træer i princippet som vist på Bilag D. Ved udnyttelse af storparceller til tæt-lav boligbebyggelse på den sydlige side af boligveje kan trug undlades og erstattes af én bred grøn rabat med træer.

Træbeplantningen langs stamvejen skal bestå af grupper af opstammede træer. Træerne skal være løvtræer, der fuldt udvokset har en højde på minimum 8 m.

Træplantningen langs boligvejene skal bestå af grupper af opstammede træer. Træerne skal være løvtræer, der fuldt udvokset har en højde på minimum 5 m.

10.2 Vejtræer langs boligveje plantes i anlægsfasen af Esbjerg Kommune som også står for etableringsplejen. Drift og pleje overgår derefter til grundejerforeningen jf. grundejerforeningens bestemmelser.

10.3 På et delområde eller storparcel 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 10 tæt-lave boliger være et samlet og centralt beliggende fælles grønt opholds- og legeareal med beplantning på mindst 500 m^2.

De fælles opholds- og legearealer skal være sammenhængende og solvendte, og der skal være nem og kort afstand fra den enkelte tæt-lave grund til de fælles opholds- og legearealer.

10.4 For tæt-lav bebyggelse der ligger mellem en boligvej og grønt område (delområde H) gælder, at op til 50 m^2 af hver grund kan indgå i de fælles opholds- og legearealer.

For tæt-lav bebyggelse, som ikke ligger mellem en boligvej og grønt område (delområde H) gælder, at op til 100 m^2 af hver grund kan indgå i de fælles opholds- og legearealer.

10.5 For tæt-lav bebyggelse 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.

10.6 De grønne friarealer og opholds– og legeområder inden for delområderne B der udlægges til tæt-lav og delområderne C, E samt F skal udformes efter en godkendt samlet friarealplan.

10.7 Friarealerne inden for delområde H og I udformes efter samlet plan udarbejdet af Esbjerg Kommune. Friarealerne anlægges med en variation mellem åbne græssletter og beplantninger med en parkmæssig karakter.

10.8 Beplantningen i delområde H etableres med markante træer eller trægrupper suppleret med busk- og hækbeplantning. Træbeplantning skal etableres af naturligt hjemmehørende arter.

10.9 I delområde H skal der reserveres arealer til regnvandsbassin, legeplads og boldspil med en placering i princippet som vist på lokalplankortet. Der er mulighed for at placere yderligere lege- og boldspilsarealer i delområdet. I delområdet skal der endvidere etableres hovedsti og sekundære stier, med en placering og et forløb i princippet som vist på lokalplankortet.

Regnvandsbassinet skal udformes som et rekreativt element med flade skråninger og indgå som en naturlig del af friarealerne.

10.10 I delområde H på skrænten langs lokalplanens vestlige grænse skal der etableres opholds- og udsigtspladser samt stier, der kan forbindes med hovedstien.

10.11 I delområderne I1 og I2 – der er udlagt i en bredde af 20 m – skal etableres beplantningsbælte efter samlet plan udarbejdet af Esbjerg Kommune.

I delområderne etableres en gennemgående sekundær sti med en placering som vist i princippet på lokalplankortet.

Beplantningen skal etableres af naturligt hjemmehørende plantearter og skal overvejende være løvtræer.

10.12 I delområde I2 skal beplantningen etableres med åbninger, der giver frie kig fra bagvedliggende boligveje og friarealer til landskabet mod øst.

10.13 Til sikring af, at ny boligbebyggelse og dennes opholdsarealer ikke påføres et støjniveau fra jernbanen over de tilladte grænseværdier, [3] kan der i den sydlige del af lokalplanområdet etableres støjafskærmning.

Eventuel støjafskærmning skal udformes som støjvold beplantet med træer og buske, eller støjskærm der begrønnes med klatreplanter eller lignende, så den fremstår som hæk.

---

[3] jf. Lokalplanens redegørelse afsnit 6

Eventuel støjskærm etableres i en tilstrækkelig højde over terræn og placeres i sydlige skel af delområde A1 og B1 samt i beplantningsbæltet i delområde I1. Højden på støjskærmen må ikke overstige 4,0 m.

Støjafskærmning etableres af udstykkeren i forbindelse med byggemodningen og skal fremstå ensartet.

10.14 For delområderne A, B, C og D gælder, at der langs den enkelte grunds skel mod vej (bortset fra overkørsel), stier, fælles friareal og opholdsareal skal der etableres levende hegn i form af hæk.

I skel mod naboer skal der etableres levende hegn i form af hæk.

Hæk mod boligvej skal klippes i maks. 120 cm højde, øvrige hække skal klippes i maks. 180 cm højde.

Hæk mod færdselsarealer, og delområderne H, I1 og I2 skal plantes 0,30 m inde på egen grund.

I hegn mod sti og delområde H må der på hver grund være én, højst 1 m bred åbning mod henholdsvis sti og delområde H.

For delområderne E og F gælder, at der omkring egne parkerings-, opholds- og friarealer skal etableres levende hegn i form af enten klippede hække eller buske.

10.15 Forareal og bagarealer til den enkelte bygning skal tilplantes med græs eller anden beplantning. Der må ikke jorddækkes med granitskærver, perlegrus eller lignede i forhaven. Befæstede arealer må højst udgøre 1/3 af forarealerne og en 1/3 af bagarealerne og ved græsarmering højst ½-delen.

10.16 De udlagte arealer til fælles grønne områder, inkl. hovedstier og sekundære stier i delområde F, H og beplantningsbælter inkl. sekundære stier i delområderne I1 og I2, udlægges som værende offentlige grønne områder. Beplantningerne etableres og vedligeholdes af Esbjerg Kommune, der skal have uhindret adgang til delområderne. Tilstødende grundejere må ikke ændre plantningens udseende.

10.17 Udendørs oplagring må kun ske bag afskærmning og må ikke fremstå synligt mod omgivelserne.

10.18 Henstilling af campingvogne, lystbåde og lign. samt oplagring, må ikke finde sted på ubebyggede arealer.[4]

§ 11. Grundejerforening

11.1 Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage de fælles grundejerinteresser inden for hvert af delområderne A1 – A5, B1 – B7 og C.

11.2 Den til enhver tid værende ejer af fremtidige udstykkede grunde inden for de i stk. 1 nævnte delområder skal være medlem af grundejerforeningen for området.

---

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

Ejere af ejendomme inden for delområde D har ret men ikke pligt til at være medlem af en grundejerforening.

11.3 Grundejerforeningen skal stiftes når 25 % af grundene er solgte, eller når Esbjerg Kommune kræver det.

11.4 Esbjerg Kommune kan give tilladelse til at udvide grundejerforeningens område og kan i øvrigt kræve grundejerforeningen sammensluttet med anden grundejerforening inden for området.

11.5 Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Esbjerg Kommune.

11.6 Grundejerforeningen skal fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.

11.7 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse, renholdelse og vinterrenholdelse af de fremtidige private fællesveje og stier samt fælles arealer i delområderne, nævnt i § 11.1. Grundejerforeningen skal være pligtig til vederlagsfrit at modtage skøde på disse veje, stier og fællesarealer.

11.8 Grundejerforeningen skal udarbejde en drifts- og plejeplan for private fællesveje og stier samt fælles arealer i delområderne, nævnt i § 11.1. Indtil grundejerforeningen er etableret skal grundejerne i fællesskab udarbejde anlægs-, drifts- og plejeplaner.

§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

12.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal de i afsnit § 6 nævnte veje, stier og parkering være etableret i godkendt omfang eller i takt med byggeriet gennem anfordringsgaranti til Esbjerg Kommune.

12.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i afsnit § 10 nævnte opholdsarealer og beplantningsbælter være etableret i godkendt omfang eller i takt med byggeriet gennem anfordringsgaranti til Esbjerg Kommune.

§ 13. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

13.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Esbjerg Byråd, fagudvalg eller administrationen i henhold til bemyndigelse.

Inden for lokalplanområdet skal der ud over ovenstående tilladelse søges særskilt tilladelse fra andre myndigheder jf. nedenfor.

13.2 Naturbeskyttelse: Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje fra fredskov, beliggende på jernbaneareal syd for Hulvej, i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Lokalplanen forudsætter, at Miljøcenter Odense ophæver skovbyggelinjen. Såfremt skovbyggelinjen ikke ophæves vil bebyggelse i stedet forudsætte dispensation fra Esbjerg Kommune i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

13.3 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.

13.4 Landbrugsloven: Arealer der er pålagt landbrugspligt kan udnyttes til lokalplanens formål efter landbrugslovens regler herom.

13.5 Museumsloven: Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 27). Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.[5]

§ 14. Retsvirkninger

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

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

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 vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

Lokalplanens delområde E, F, G, H, I1 og I2 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.

---

[5] Esbjerg Kommune vil forud for igangsætning af byggemodningen af grundene i lokalplanområdet anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse i medfør Museumslovens § 25, om der er arkæologiske interesser i området.

§ 15. Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 12-010-0001 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget endeligt af Esbjerg Byråd den 21. juni 2010.

Johnny Søtrup	Hans Kjær
borgmester	direktør for Teknik & Miljø

Esbjerg Kommune

NORD

Lokalplan grænse

21
46b
165
27h
3c
6f
17
44k
3b
15
13
70a
70e
3r
11
2
3n
3x
Hulvej
26a
26a
2
Nørremarksvej
7000b
4
1
Borggårdsvej
25n
22b
19
7000bg

Ejerlav: Tjæreborg By, Tjæreborg

Bilag A
Lokalplan 12-010-0001
Matrikelkort
Dato: Juni 2010
Mål 1:2000

Meter
0 25 50 100

Esbjerg Kommune



- Lokalplan grænse
- Lokalplan Delområde
- Byggelinie
- Udstykningsprincip
- Vejudlæg

Anvendelse

- Beplantningsbælter
- Grønt område
- Tæt lav
- Åben lav
- Enten åben lav eller tæt lav
- Boligparceller med særlige krav
- Børneinstitutioner
- Ældreinstitutioner og boliger
- Regnvandsbassin
- Principiel placering af lege- og boldområde

Vej- og stiadgang

- Tilslutning til vej
- Hovedsti , principudlæg
- Sekudære stier, principudlæg
- Hastighedsdæmpende foranst.

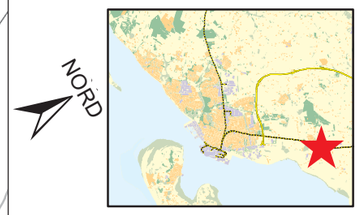
Bilag B

Lokalplan 12-010-0001
Lokalplankort
Dato: Juni 2010

Mål 1:2000

Meter
0 25 50 100

Esbjerg Kommune



- Lokalplangrænse
- Lokalplan Delområde
- Byggelinie
- Udstykningsprincip
- Vejudlægning

Anvendelse

- Beplantningsbælter
- Opholdsareal
- Hastighedsdæmpende foranst.
- Stamvej
- Boligvej
- Regnvandsbassin

Vej- og stiadgang

- Tilslutning til vej
- Hovedsti, principudlæg
- Sekudære stier, principudlæg
- Højdekurver

Bilag C

Lokalplan 12-010-0001
Illistrationsplan
Dato: Juni 2010

Mål 1:2000

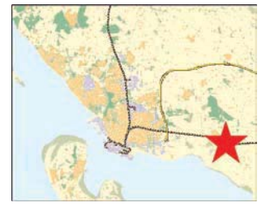
Meter
0 25 50 100

Hulvej

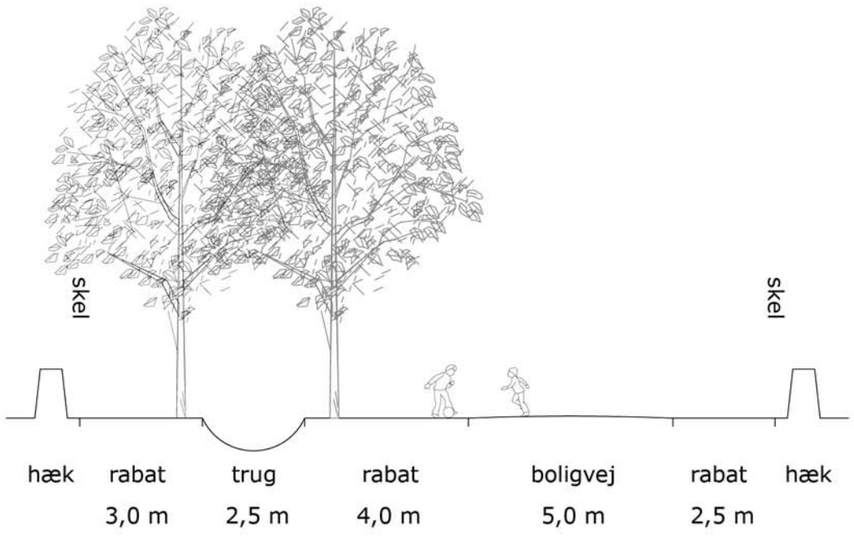
Nørremarksvej

Borggårdsvej

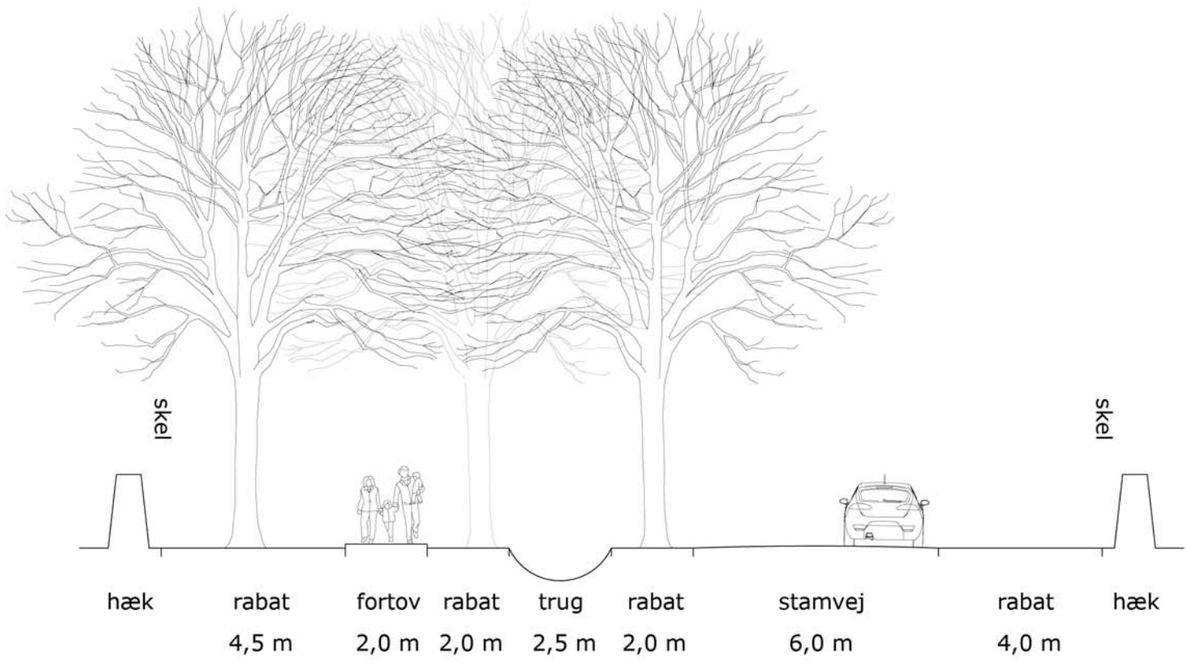
Esbjerg Kommune



Udlæg til boligvej = 17 m



Udlæg til stamvej = 23 m



Bilag D

Lokalplan 12-010-0001

Principsnit for boligveje og stamvej

Dato: Marts 2010