Lokalplan nr. 22-010-0001.

Vejrup By

Boligområde ved Stationsvej



19. april 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 Byplaner.dk, arkitekt MAA Stig Hammer Eriksen
Fotos/Illustrationer: Byplaner.dk ● Tryk: Esbjerg Kommune

Indhold

Redegørelse 3
1. Lokalplanområdet 3
2. Baggrund 4
3. Lokalplanområdets disposition 5
4. Trafik, forsyning og beplantning 6
5. Forhold til Kommuneplanen 6
6. Bindinger 8
7. Forhold til gældende lokalplan 8
8. Forhold til gældende servitutter 8
9. Miljøvurdering 8
10. Tilladelser fra andre myndigheder 8

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

Bilag
Lokalplankort, Bilag A ..... Indsat bagerst
Illustrationstegning, Bilag B ..... Indsat bagerst
Snit i veje, Bilag C ..... Indsat bagerst

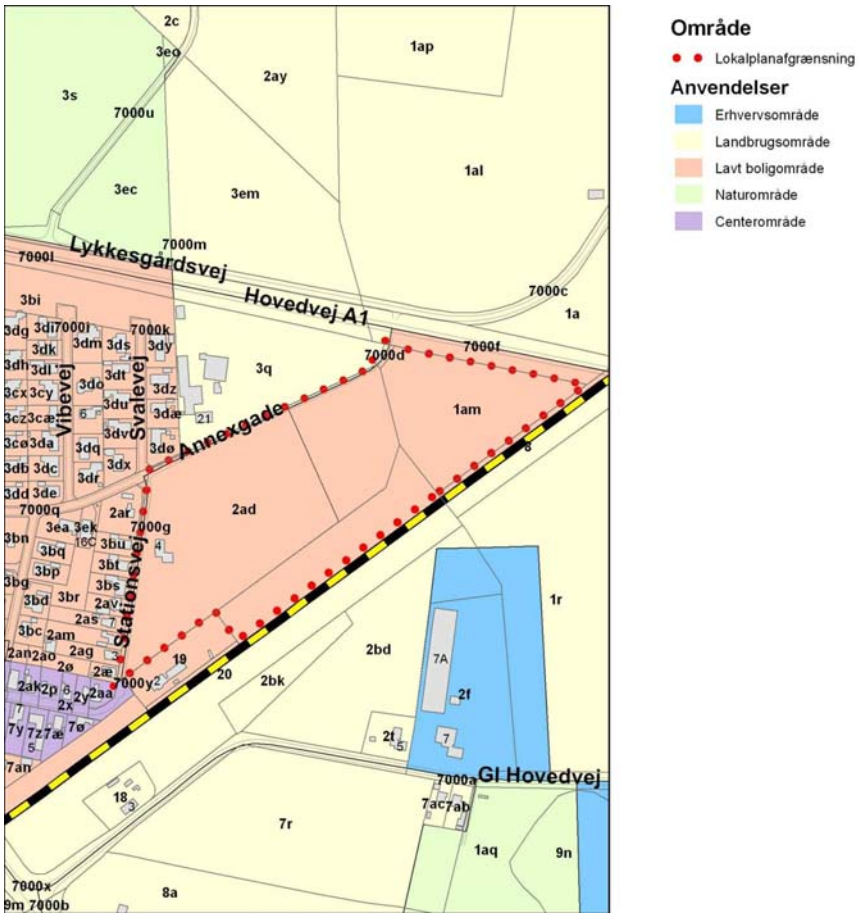
Redegørelse

Lokalplan nr. 22-010-0001.

Vejrup By, Boligområde ved Stationsvej



Lokalplanområdets placering



Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje

1. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige udkant af Vejrup by mellem Stationsvej, Annexgade, Hovedvej A1 og jernbanen. Området omfatter matr. nr. 2ad og en del af matr. nr. 20, Nr. Vejrup By, Vejrup.

Området der udgør ca. 6,2 HA har hidtil været dyrkede landbrugsarealer.

I lokalplanområdet ligger en beboelsesbygning og stald, Stationsvej 4. Bygningerne påregnes nedrevet.

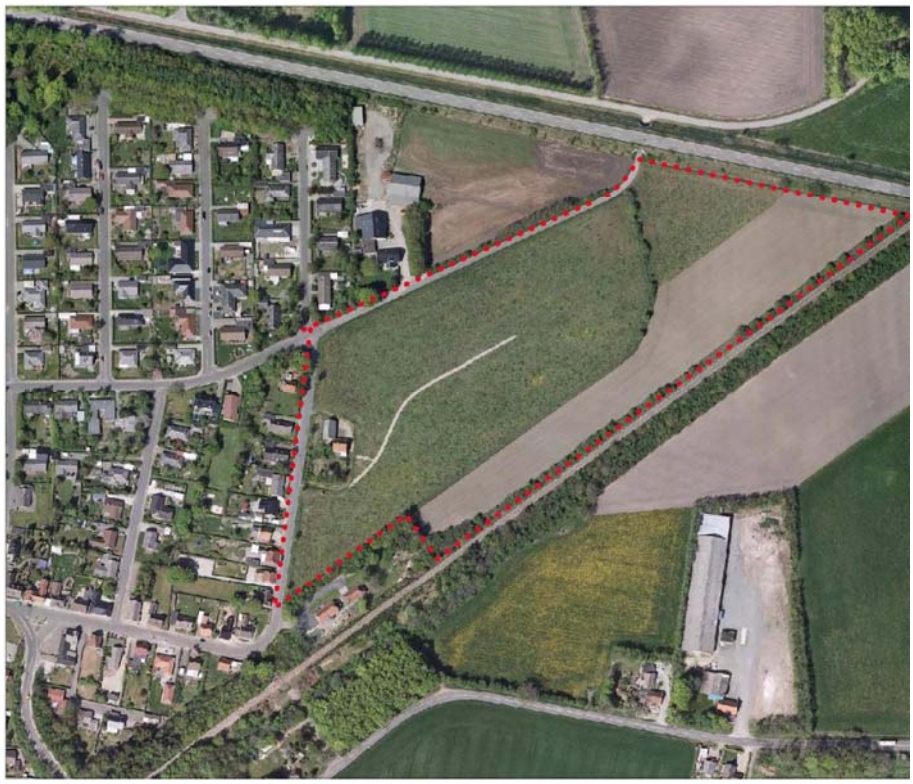
Mod vest grænser lokalplanområdet op til Stationsvej, som på den modsatte side er bebygget med ældre og nyere parcelhuse.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til Annexgade. På nordsiden af Annexgade grænser lokalplanen op til et parcelhusområde og en fritliggende ejendom med landbrugsarealer, der strækker sig op til Hovedvej A1.

Mod sydøst grænser lokalplanen op til jernbanen, der på dette stykke er nedgravet. På hver side af banen er der en skovbeplantning.

Mod sydøst og øst for jernbanen ligger et mindre erhvervsområde.

Syd for, og uden for lokalplangrænsen, ligger den gamle stationsbygning til nedlagte Vejrup Station. Bygningen rummer i dag en bolig.



Luftfoto over lokalplanområdet og en del af byen.

2. Baggrund

Bybilledet i Vejrup bymidte er præget af ældre parcelhusbebyggelse, tætlav boligbebyggelse samt enkelte erhvervsejendomme.

Efter 1960erne voksede byen meget, og bebyggelserne i de nye kvarterer var alle parcelhuse opført i tidens forskellige stilarter. Princippet med forskellig arkitekturformer i bebyggelserne, er blevet videreført i byens nyere udstykninger, der er etableret indenfor de seneste år.



Området set fra nordøst

Baggrunden for lokalplanen er byrådets ønske om, at kunne tilbyde velbeliggende parcelhusgrunde i Vejrup og at udbygningen af byen sker i overensstemmelse med stedets karakter.

3. Lokalplanområdets disposition

Udstykningsprincippet i lokalplanområdet:

I alt påregnes etableret 30 parcelhusgrunde med en størrelse fra 800 m^2 til 1200 m^2.

Fra Stationsvej etableres en stamvej igennem området, hvortil der tilsluttes flere mindre boligveje.

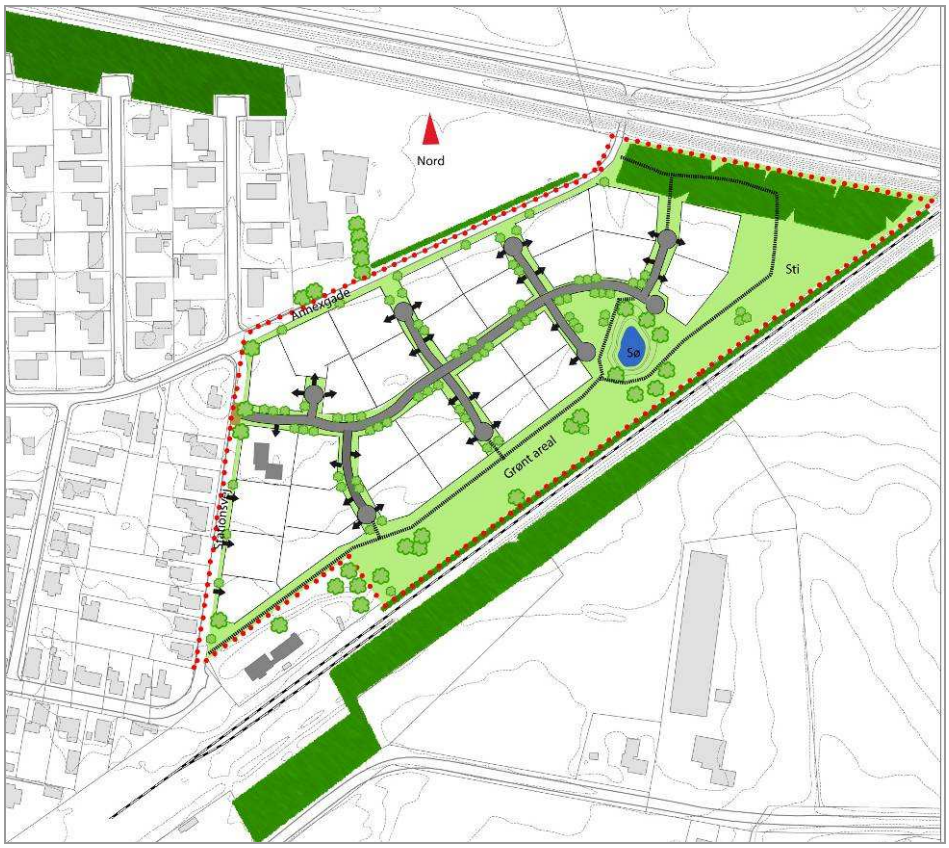
Hovedparten af de kommende grunde får adgang fra de interne boligveje, men der gives også mulighed for - i begrænset omfang, at udstykke en række grunde med adgang direkte fra Stationsvej.

Mellem udstykningsområdet og jernbanen ligger et bredt grønt område, hvor der er mulighed for etablering af fælles legearealer, eventuelt en støjvold langs jernbanen og eventuelt en natursø.

Langs Hovedvej A1 er der planlagt et bredt beplantningsbælte, der skal afskærme bebyggelsen mod hovedvejen, som ligger fra 3 til 5 meter over terræn langs lokalplanområdet.

Området opleves næsten fladt, men har et svagt fald mod sydøst.

Der er mulighed for etablering af en sø, men der er ingen aktuelle planer om at anlægge en sådan. Ved evt. anlæggelse af en sø skal der, så længe der er drikkevandsboringer i området, etableres en membran i bunden, der kan forhindre nedsivning.



Den nye bebyggelsesplan, se også kortbilag B.

Bebyggelsen:

Planens udformning ligger op til, at der kan anvendes forskellige arkitekturformer i området.

For at sikre en sammenhæng i områdets bebyggelser er der fastlagt bestemmelser om bebyggelsernes placering, højde, udformning af tage og materialevalg.

Bebyggelsen kan opføres i 1-1,5 etager og eventuelt med trempelkonstruktion.



Billedet viser området set fra sydvest på Stationsvej.

4. Trafik, forsyning og beplantning

Vejsystemet:

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Stationsvej. Nord for de eksisterende bygninger placeres en stamvej som løber igennem hele området fra vest til øst. Til stamvejen er der tilsluttet en række mindre boligveje.

Stamvejen etableres som 30 km zone med hastighedsdæmpende foranstaltninger ved hver boligvej. Boligvejene etableres som lege/opholdsareal, 15 km zone med tilhørende foranstaltninger.

Vejene, der anlægges i 5 m's bredde, udlægges i 15 m brede arealudlæg. Hensigten med de brede udlæg er, at det skal opleves som om, vejene fører igennem et stort parkområde.

Igennem området bugter vejbanerne sig, således der opstår smalle og brede rabatter i begge sider af vejen i et varieret forløb. I de brede dele af rabatterne plantes grupper af træer jfr. Kortbilag C.

Stisystemet:

Fra Stationsvej ved den gamle station etableres en gangsti langs udstykningens sydside. Stien går forbi fællesområderne og helt frem til beplantningen ved Hovedvej A1 samt videre igennem beplantningen til Annexgade. Stien anlægges i grus.

Formålet med stien er at forbinde bebyggelsen med områdets fællesarealer og bymidten.

Forsyning:

Vand: Området forsynes fra Vejrup Vandværk. Se også pkt. 6.
Varme: Området er udlagt til naturgasforsyning.
Spildevand: Der skal sideløbende med lokalplanens vedtagelse udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvor området ændrer status fra spildevandskloak til separatkloakeret område.

Beplantning:

Beplantningen på de grønne områder fremgår af lokalplanens § 10.

5. Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022.

Jfr. Kommuneplan 2010-2022 ligger lokalplanområdet inden for et område med drikkevandsinteresser.

Drikkevandsinteresser	Inden for lokalplanområdet må der derfor ikke udlægges arealer til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet, hvilket er tilgodeset ved denne lokalplan. Der vil på alle grundene blive tinglyst deklaration med forbud om brug af sprøjtemidler eller lignende.
Zoneforhold	I overensstemmelse med Kommuneplan 2010–2022 overføres de dele af lokalplanområdet der er landzone til byzone.
Anvendelse	I overensstemmelse med Kommuneplanen fastlægges anvendelsen til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.
Bebyggelse	I overensstemmelse med Kommuneplanen fastlægges bygningshøjden til max 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 30.
Friarealer	Kommuneplanens bestemmelser om friarealer er i lokalplanen fulgt op ved, at der er udlagt en fælles grønning langs jernbanen op mod bebyggelsen samt ved etablering af et bredt beplantningsbælte langs Hovedvej A1.



Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje og omfatter hele enkeltområde nr. 160 og enkeltområde nr. 210 i Kommuneplan 2010–2022.

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

6. Bindinger

Bevaringsværdigt miljø

Inden for lokalplanområdet er der ingen bevaringsværdige bygninger eller helheder. Lokalplanområdet grænser op til den nedlagte jernbanestation som er et smukt eksempel på bedre byggeskik. Mellem de nye huse i lokalplanområdet og stationen kommer der et stiareal. Stationen, der i dag er bolig, berøres ikke af lokalplanen.

Naturbeskyttelsesloven

Syd for jernbanen og på begge sider af Hovedvej A1 nordvest for området, ligger der fredskov, der er omfattet af en skovbyggelinie jfr. § 17 i naturbeskyttelsesloven på 300 m, som berører lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplanforslagets offentlighedsperiode er By- og Landskabsstyrelsen v. Miljøcenter Odense ansøgt om ophævelse af beskyttelseslinjen for hele lokalplanområdet.

Skov

En del af lokalplanområdet ligger i "skovrejsningsområde", men dette har udelukkende betydning i forhold til muligheden for tilskud til privat skovrejsning og er derfor ikke relevant for lokalplanen.

Støjisolinier

Den nuværende støjbelastning fra jernbanen, skønnes på nuværende tidspunkt at være så begrænset at der ikke er behov for støjafskærmning. Såfremt der sker en stigning i jernbanetrafikken, vil støjforholdene til den tid blive vurderet. Der vil da eventuelt kunne etableres en støjvold langs banelinjen.
Isolinien fra erhvervsområdet sydøst for lokalplanområdet afkastes af virksomheder, der ved lokalplanens udarbejdelse er miljøklasse 2 og 3.

Kildefelt/Vandbeskyttelsesområde

I forbindelse med udstykning og byggemodning af området tinglyses forbud mod brug af sprøjtemidler og lignende, da lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet for Vejrup Vandværk. Vejrup Vandværks boring lige øst for jernbanen er planlagt afløst af andre kilder inden for de næste år.

7. Forhold til gældende lokalplan

Inden for lokalplanområdet gælder i dag Lokalplan nr. 03.05.14. Den væsentligste forskel mellem den gældende plan og forslaget er, at der nu gives mulighed for alm. parcelhusgrunde på mellem 800 m^2 og 1200 m^2 og ikke store grunde med hestehold. Som det fremgår af § 14, vil Lokalplan nr. 03.05.14 blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

8. Forhold til gældende servitutter

Gældende servitutter vurderes ikke at være i konflikt med Lokalplan nr. 22-010-0001.

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

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.

Jordforureningsloven

Ved den endelige vedtagelse vil lokalplanområdet eller dele heraf 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 for områdeklassificeringen.

Landbrugspligt

Ingen arealer i lokalplanområdet er noteret med landbrugspligt.

Bestemmelser

Lokalplan nr. 22-010-0001. Vejrup By, Boligområde ved Stationsvej.

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

at sikre området anvendt til åben-lav boligbebyggelse.

at sikre området indpasset i landskabet og til den eksisterende bebyggelse langs Stationsvej.

at sikre mulighed for en varieret bebyggelse inden for en række fælles retningslinjer.

at sikre en identitetsskabende grøn struktur omkring bebyggelsens stamvej, boligveje, på fællesarealerne, og et læbælte mellem bebyggelsen og Hovedvej A1.

§ 2. Områdets afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Lokalplankort Bilag A og omfatter matrikelnummer 2ad samt del af matrikelnummer 20, begge Nr. Vejrup By, Vejrup.

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

§ 3. Zonebestemmelser

3.1 Den vestligste halvdel af matrikelnummer 2ad, Nr. Vejrup By, fastholdes som byzone. Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse overføres den østligste del af matrikelnummer 2ad, Nr. Vejrup By, samt del af matrikelnummer 20, Nr. Vejrup By, til byzone, som vist på Lokalplankort Bilag A.

§ 4. Områdets anvendelse

4.1 Området udlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesarealer.

4.2 I lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Bygninger, såsom transformerstation, må opføres med max 10 m^2 og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til den øvrige bebyggelse indpasset til omgivelserne eller afskærmet med beplantning.

4.3 I en boligejendom kan der drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- 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 m^2. Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

§ 5. Udstykning

5.1 Udstykning af lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med principperne vist på lokalplankort Bilag B.

5.2 I lokalplanområdet skal udstykning til fritliggende parcelhuse være min. 800 m^2 excl. veje og fællesareal. Grundene skal have en bredde på mindst 23 m mod vej.

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

§ 6. Veje, stier og parkering

6.1 Området skal vejbetjenes fra Stationsvej i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankort Bilag B.

6.2 Stamvej, boligveje og stier skal anlægges i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankort Bilag B. [1]
Stamvejen skal etableres som 30 km zone med hastighedsdæmpende foranstaltninger ved hver boligvej. Boligvejene skal etableres som lege/opholdsareal, 15 km zone med tilhørende foranstaltninger.

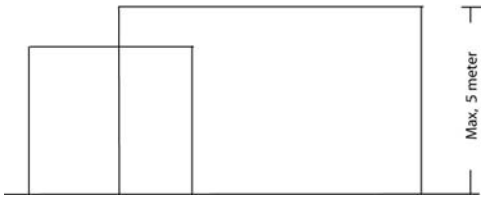
6.3 Der skal udlægges arealer til følgende veje jfr. Lokalplankort Bilag B og C: Stamvej A-B i 15 m bredde og boligvejene C….N i 15 m bredde. Vejene anlægges i asfalt i 5 m bredde.

6.4 Der skal udlægges areal til følgende stier jfr. Lokalplankort Bilag B og C:
De overordnede stier (i-j, k-l, g-h-d) skal anlægges i 2,5 m bredde og belægges med asfalt og forsynes med gadelys.
Øvrige stier på fællesarealet skal anlægges i 2 m bredde og være grusbelagte.
Udlægget til stien a-b skal være min. 8 m målt fra skellet til Den gamle Station.

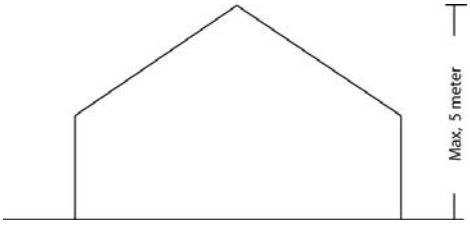
6.5 Stationsvej skal bibeholdes i sin nuværende form i en bredde på 10 m, med fortov i den vestre side og græsrabat i den anden side.

6.6 Annexgade skal bibeholdes i sin nuværende form med græsrabatter i begge sider af en ca. 4,5 m bred asfaltvej, der fra Stationsvej fører frem til viadukten under Hovedvej A1, med en samlet udlægsbredde på 10 m.

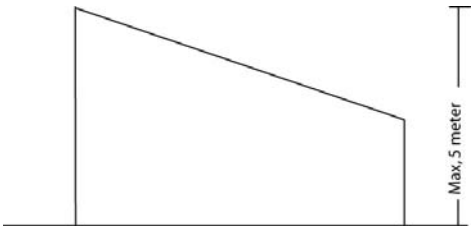
[1] Stamvejen optages som offentlig vej, mens boligveje og stier får status som private fællesveje og stier.



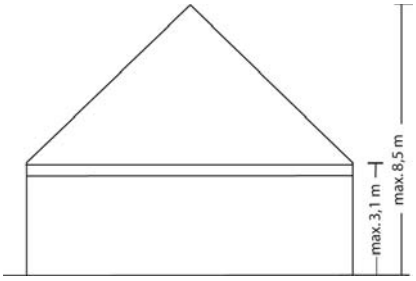
En etage - eventuelt forskudte etager med fladt tag



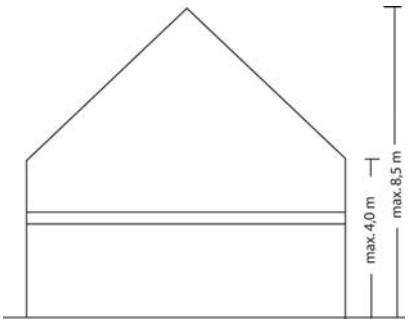
En etage med sadeltag



En etage med ensidig taghældning



1½ etage med sadeltag uden trempel



1½ etage med sadeltag og trempel

6.7 Der skal anlægges min. 2 P-pladser pr. parcelhus incl. garage- og carportpladser, og der skal altid forefindes 1 P-plads udover garage- og carportpladserne.

6.8 Belysning på stamvej, boligveje og stier skal udføres som parkarmaturer.

6.9 Henstilling af busser samt last-, flytte-, 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 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 %.

8.2 Bygningshøjden må ved bebyggelse med sadeltag og evt. trempel ikke overstige 1 etage og udnyttet tagetage (max 8,5 m til kippen, undtaget er dog skorstene) over eksisterende terræn. Se reglerne på tegningerne i margin.

8.3 Bygningshøjden må ved bebyggelse med fladt tag eller med ensidig skrå taghældning ikke overstige 1 etage (max 5,0 m, undtaget er dog skorstene) over eksisterende terræn.

8.4 Fritliggende parcelhuse skal placeres parallelt med eller vinkelret på naboskel eller vejskel i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel.

8.5 Garager, carporte og udhuse m.v. skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra stamvejen A-B.

8.6 Mod boligvejene (C….N), stier og grønne områder skal garager, carporte og udhuse m.v. placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra skel, og i størrelse underordne sig hovedhuset.

§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

9.1 Boligens tage skal udføres som symmetriske tage, tage med ensidig taghældning eller som flade tage efter de i margin viste principper.

9.2 Boligens taghældning for sadeltage skal være mellem 25º og 45º. For tage med ensidig taghældning skal hældningen være mellem 15º og 30º. Tagbeklædning (for tage med hældning) skal bestå af teglsten/betontagsten, zink og pandeplader med stående false, eternitskiffer-/naturskifferplader eller tagpap med lister.

Tage på garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning og materialevalg som beboelsesbygningen eller udføres som flade tage med tagpap.

9.3 Tage må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer. Solceller af reflekterende materiale må ikke være synlig fra vej og sti.[2]

[2] Ved blanke materialer menes reflekterende blanke metalplader, glaserede tagsten og lign. Herudover engoberede tagsten, der af Esbjerg Kommune vurderes at være blanke og reflekterende.

9.4 Til boligens udvendige bygningssider må kun anvendes teglsten, som må pudses, vandskures eller behandles tilsvarende. Mindre partier, maksimalt 15 % af facadearealet tillades udført i træ, zink, eller eternitskifer.

9.5 Skiltning jfr. afsnit 4.3 samt anden form for reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger må ikke opsættes uden indhentning af særlig tilladelse ved Esbjerg kommune.

§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer

10.1 Der udlægges fælles grønne arealer som vist på Lokalplankort Bilag B. Inden for området kan der bl.a. etableres legeplads, støjvold[3] og sø.[4]

På fællesarealet skal plantes grupper eller enkeltstående løvfældende træer af vintereg og alm. eg, hvidtjørn eller hassel.

Langs jernbanen skal der være/etableres en min. 7 m bred beplantning.

10.2 Langs Hovedvej A1 skal der være/etableres en min. 30 m bred randbeplantning som vist på Lokalplankort Bilag B.

Randbeplantningen skal bestå af vintereg og alm. eg, alm. bøg, avnbøg, hassel, rødgrenet kornel og 10 % nåletræer.

10.3 Langs stamvejen og langs boligvejene, på de ikke-private arealer, skal der plantes grupper af paradisæbletræer med bund af rød snebær. Der må ikke plantes snebær i oversigtsarealerne. Disse skal ligesom rabatterne iøvrigt tilsås med græs.

10.4 Beplantning i skel (på de private arealer) mod stamvejen, Stationsvej og Annexgade skal udføres som hæk af alm. bøg.

10.5 Mod interne boligveje (C….N) skal der være åbne forhaver med græs og evt. spredt beplantning fra hus til vej.

10.6 Langs Stationsvej skal plantes enkeltstående træer af vintereg eller stilkeg.

10.7 Overkørsler fra ejendomsskel til vej skal udføres i græsarmering i maksimalt 6 m bredde. Herudover kan der etableres flisebelagt gangsti i op til 1 m bredde.

10.8 Uindregistrerede køretøjer o. lign. må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

§ 11. Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanområdet.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes af grundejerne, når Esbjerg Kommune kræver det, dog senest når 25 % af grundene er solgt.

---

[3] Støjvolden kan blive aktuel, såfremt trafikken på jernbanen mellem Bramming og Grindsted bliver udvidet (som lokalbane til Billund), og kommunen i den forbindelse vurderer at det er nødvendigt.

[4] Det er muligt at etablere en sø, men der er ved lokalplanens udarbejdelse ingen aktuelle planer om at anlægge den. Så længe der er drikkevandsboringer i området skal der etableres en membran i bunden, så nedsivning ikke kan ske.

11.3 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af boligveje, stier, friarealer, læbælter og anden beplantning indenfor lokalplanområdet, jfr. § 6.2, § 6.3, § 6.4 og § 10.1, § 10.2, § 10.3, bortset fra stamvejen A-B samt det ikke-private grønne areal langs stamvejen.

11.4 Grundejerforeningen skal udarbejde en drift- og plejeplan for den i § 10.1, § 10.2 og § 10.3 nævnte beplantning, når den er overdraget fra kommunen.

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

11.6 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver og til at kræve nødvendig sikkerhed hos medlemmerne for eventuelle lån.

11.7 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealerne, når disse er anlagt, og når Esbjerg Kommune kræver det. Fællesarealerne omfatter alt areal udenfor parcelhusgrundene d.v.s. boligveje, stier, fællesarealer og fællesanlæg, beplantning jfr. § 6.2, § 6.3, § 6.4 og § 10.1 , § 10.2, § 10.3, bortset fra stamvejen A-B (15 m udlæg).

11.8 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af Esbjerg Kommune.

§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

12.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal de i § 6 nævnte veje og den i § 10 nævnte beplantning være etableret i godkendt omfang.

§ 13. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

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

13.2 Skovbeskyttelseslinien i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 på 300 m vil i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse blive søgt ophævet ved By- og Landskabsstyrelsen v. Miljøcenter Odense for hele lokalplanområdet. Der må ifølge § 17 ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign. inden for linien.

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 Museumsloven: Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det om-

fang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 27). Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.[5]

§ 14. Aflysninger i Tingbogen/PlanDK

14.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til PlanDK aflyses lokalplan nr. 03.05.14.

§ 15. 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.

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

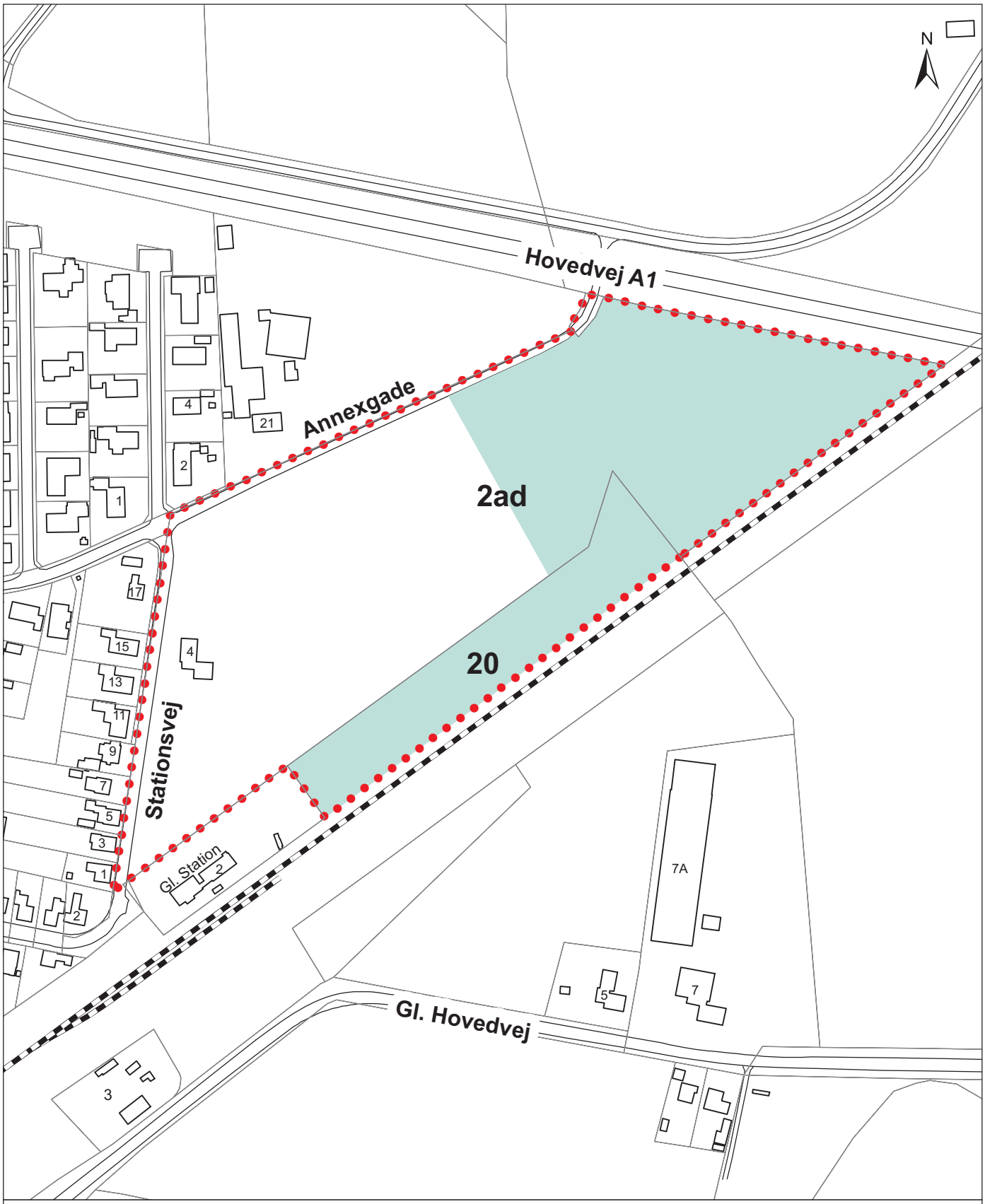
Esbjerg Kommune har påtaleret, for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

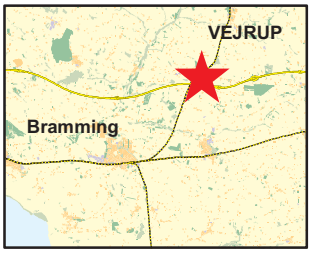
§ 16. Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 22-010-0001 udarbejdet efter Lov om Planlægning er vedtaget endeligt af Esbjerg Byråd den 19. april 2010.

Johnny Søtrup	Hans Kjær
Borgmester	Direktør for Teknik & Miljø

[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.





Lokalplangrænse

Areal der overføres til byzone

Meter
0 25 50 100

Bilag A

Lokalplan 22-010-0001

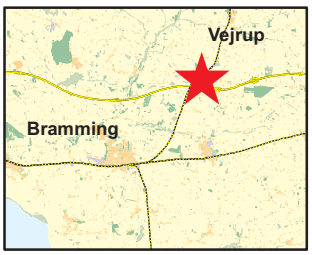
Lokalplankort

Dato: December 2009

Mål 1:3000

Esbjerg Kommune



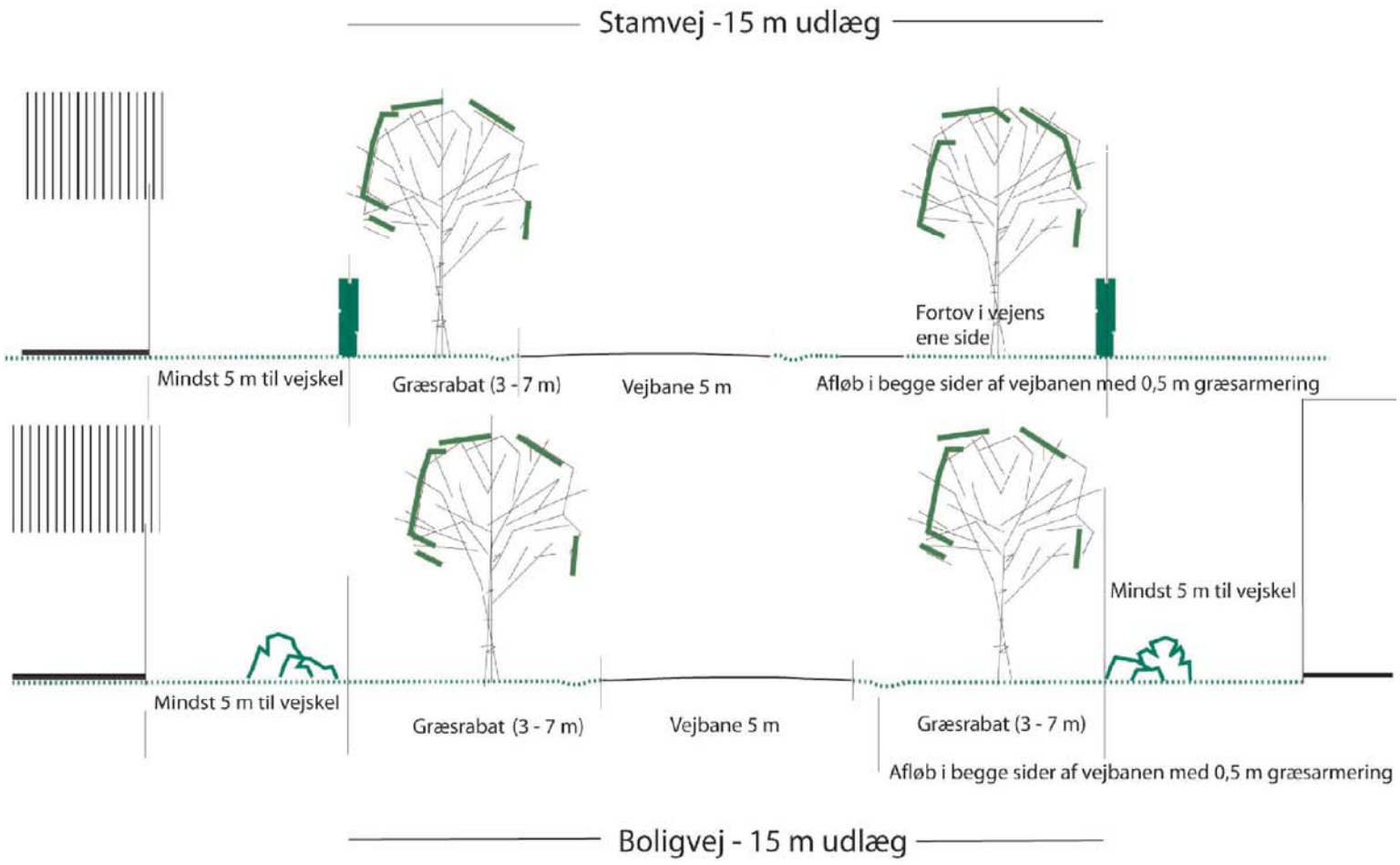


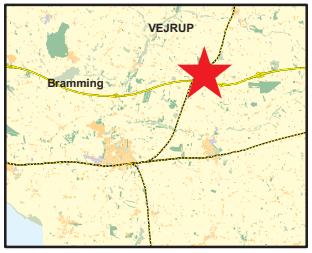
●●● Lokalplangrænse

Meter
0 25 50 100

Bilag B
Lokalplan 22-010-0001
Lokalplankort
Dato: December 2009
Mål 1:3000

Esbjerg Kommune





Esbjerg Kommune

Bilag C

Lokalplan 22-010-0001

Lokalplankort

Dato: December 2009