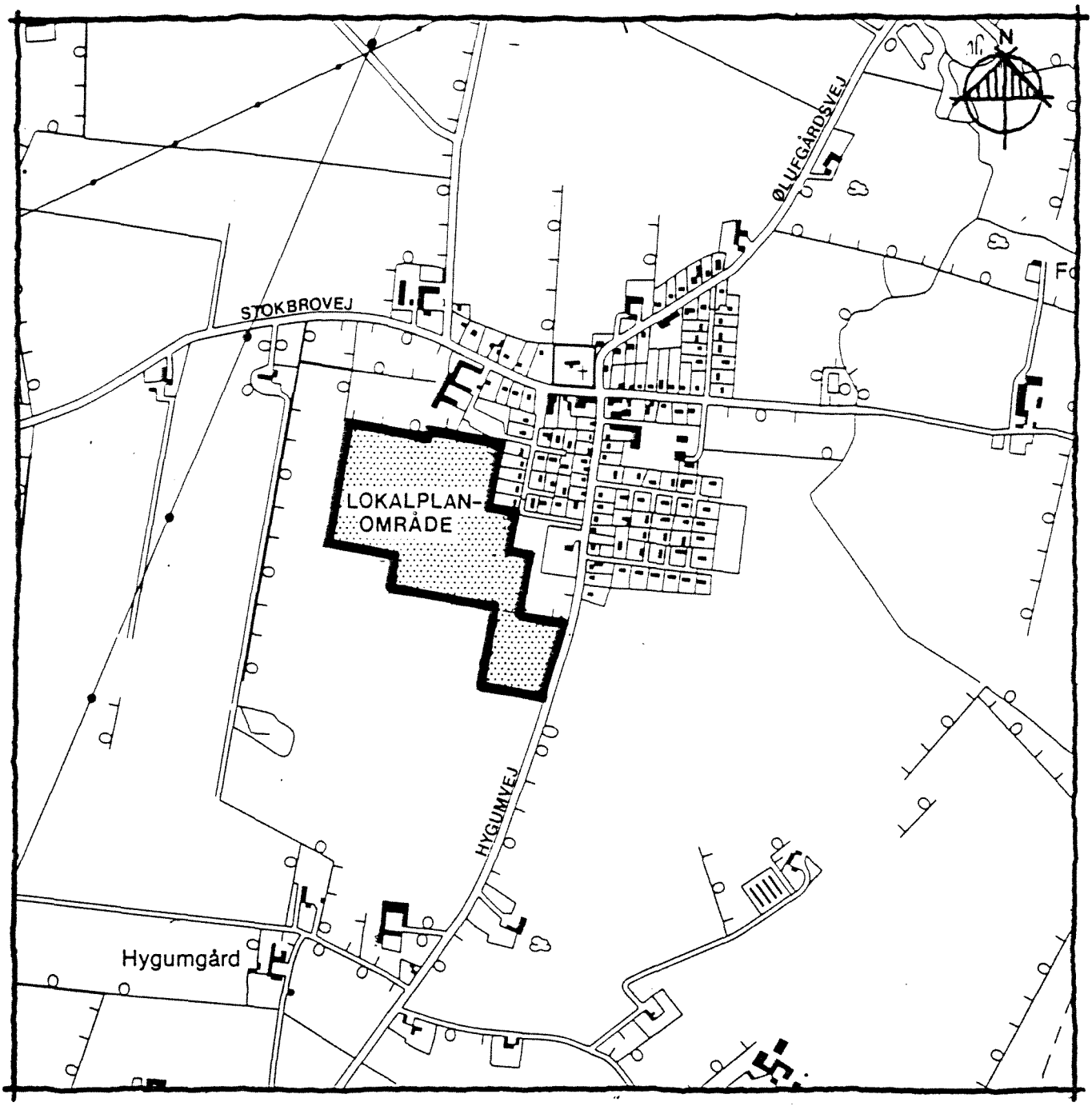
LOKALPLAN NR. 241

FOR ET OMRÅDE VED HYGUMVEJ I VESTER NEBEL SYDVEST.



ESBJERG KOMMUNE 1987

HVAD ER EN LOKALPLAN

En lokalplan er den type plan, byrådet kan anvende til at fastlægge bestemmelse om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse.

Byrådet udarbejder en lokalplan f.eks.

* før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder,

* hvis et bestemt bymiljø ønskes skabt eller fastholdt,

* hvis et areal ønskes overført til byformål eller til sommerhusområde,

* hvis et område ønskes erhvervet til offentlige formål, eller

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

En lokalplan skal overholde kommuneplanen, men lokalplanen kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse, som kommuneplanen angiver.

En lokalplan tinglyses på de ejendomme den omfatter.

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS INDHOLD.....side 1

LOKALPLANENS AFSNIT:

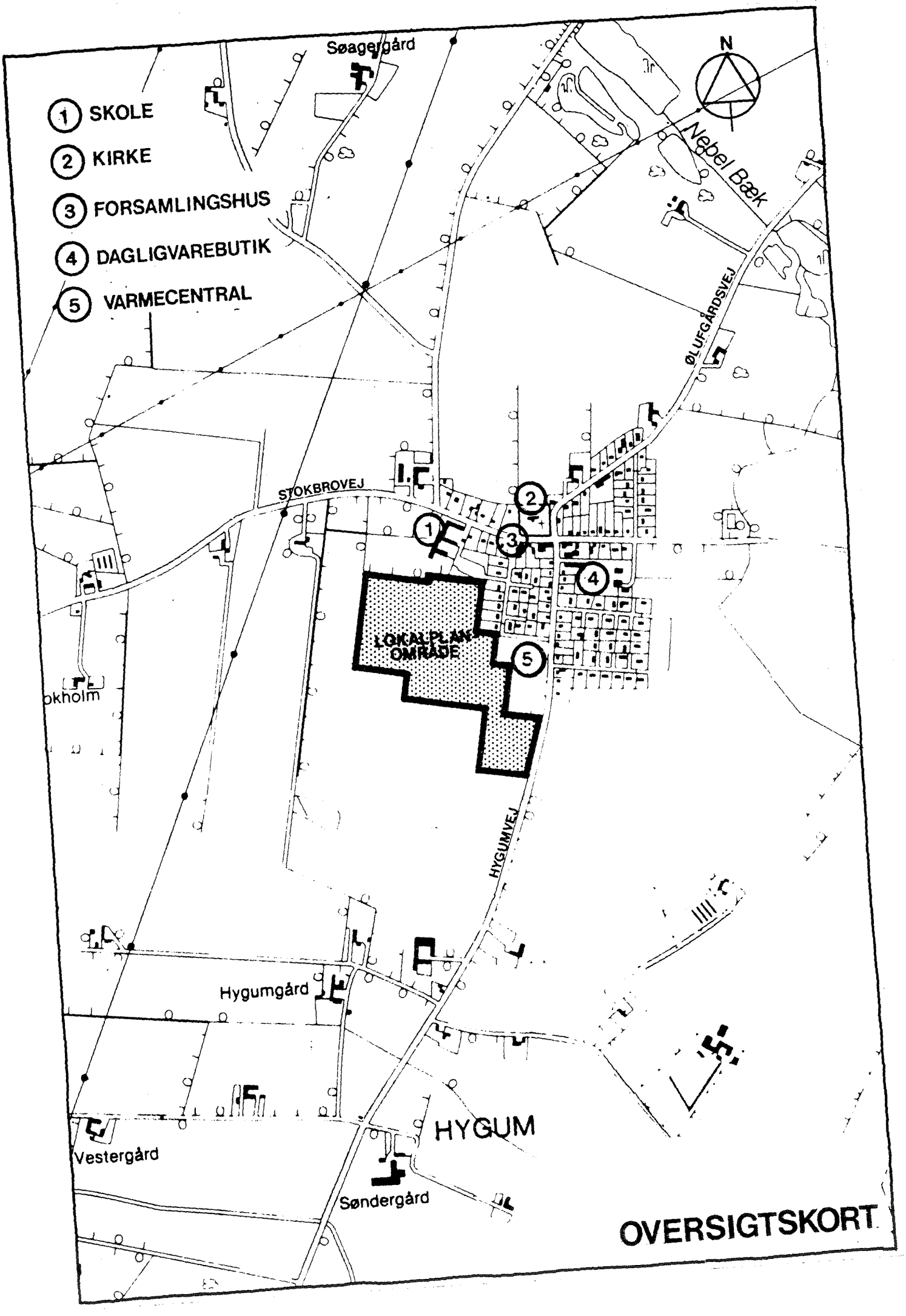
1. Lokalplanens formål.....side 7
2. Område- og zonestatus.....side 7
3. Områdets anvendelse.....side 9
4. Udstykning.....side 11
5. Vej- og stiforhold.....side 12
6. Tekniske anlæg.....side 14
7. Bebyggelsens omfang og placering.....side 14
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....side 15
9. Ubebyggede arealer.....side 16
10. Forudsætninger for ibrugtagelse af ny bebyggelse.....side 18
11. Grundejerforening.....side 18
12. Vedtagelsespåtegning.....side 19

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....side 20

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....side 21

Vedhæftet: Lokalplankort, tegn.nr. LP 241.1.87.

Lokalplanen er udarbejdet af Stadsarkitektskontorets byplanafdeling, Esbjerg kommune.


1 SKOLE
2 KIRKE
3 FORSAMLINGSHUS
4 DAGLIGVAREBUTIK
5 VARMECENTRAL
N
Søagergård
Nebel Bæk
ØLUFGÅRDSVEJ
STOKBROVEJ
LOKALPLAN-OMRÅDE
HYGUMVEJ
okholm
Hygumgård
HYGUM
Vestergård
Søndergård
OVERSIGTSKORT

FORORD

Esbjerg byråd vedtog den 26.04.88 et forslag til lokalplan for et område i Vester Nebel syd/sydvest

BAGGRUND

Det er kommunens ønske at tilbyde areal til boligformål med mulighed for varierende boligformer samt mulighed for erhvervsgrunde.

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, "jordbrugsparceller" og til erhvervsbebyggelse.

BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Vester Nebel med vejadgange til Hygumvej.

Området er beliggende nært op til skolen. Arealerne syd og sydvest for området er typiske landbrugsarealer.

Der er gode adgangsforhold via stiforbindelser til skole, forsamlingshus og indkøbssteder.

BESKRIVELSE AF BYGGEMULIGHEDER

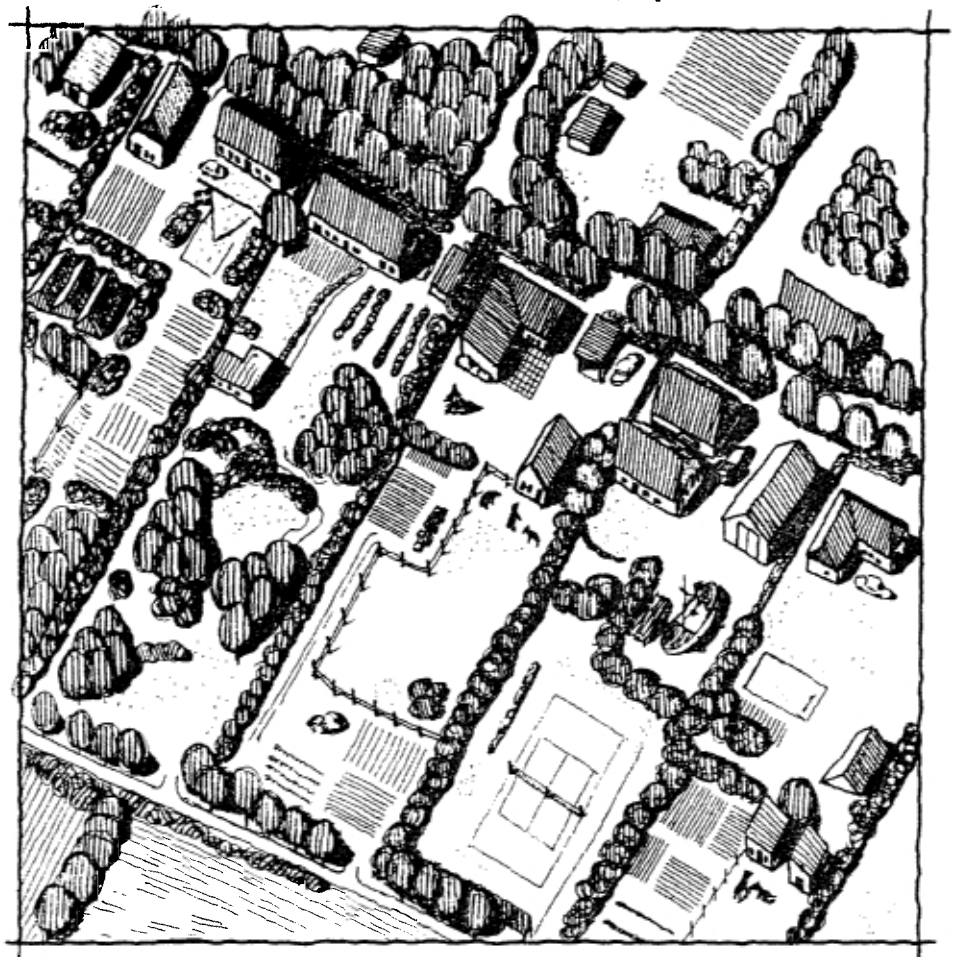
Område A: "Jordbrugsparceller".

"Jordbrugsparceller" er en udstykningsform, som består af et byggefelt, der svarer til en almindelig parcelhusgrund samt et brugsareal, som giver mulighed for forskellige aktiviteter.

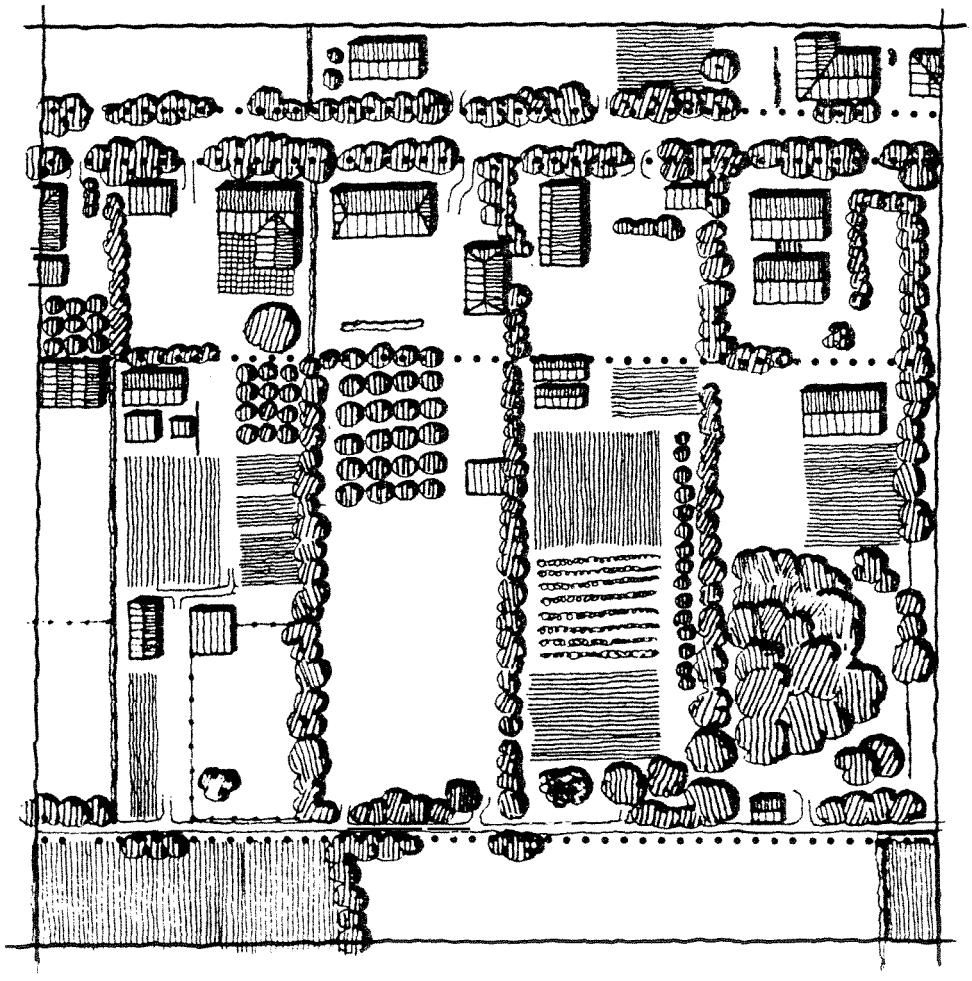
En af jordbrugsparcellens vigtigste fordele er, at fritidsaktiviteterne kan finde sted i umiddelbar tilknytning til boligen.

Fritidsaktiviteter, som f.eks. frugtavl, gartneri, mindre dyrehold m.v., kræver et areal, der er større end en normal parcelhusgrund.

Eksempel på "tænkte" jordbrugsparceller



Isometri



Vej

Byggefelt

Brugsareal

Jordbrugsparcellens opbygning

Den enkelte parcel omfatter et byggefelt, svarende til en normal parcelhusgrund på 700-1.000 m^2, og derudover et brugsareal, der kan være af forskellig størrelse, f.eks. 1.000-2.000 m^2.

I byggefeltet kan opføres en bolig samt de bygninger, der normalt hører til en parcelhusgrund, såsom garage, carport, redskabsrum.

På brugsarealet er der mulighed for at opføre bygninger, som knytter sig til de fritidsaktiviteter, der foregår, for eksempel drivhuse, værkstedshuse, stalde og lignende.

OMRÅDE B: Parcelhusgrunde/storparceller.

Parcelhusudstykning er en velkendt udstykningsform med en bolig på hver parcel i 1-1½ etage med tilhørende garage, carport, redskabshuse på en grund af størrelse ca. 700-1.000 m^2.

Storparcellen giver mulighed for udbygning af den enkelte storparcel med enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, hvilket giver mulighed for udformning af større eller mindre boliggrupper, udformet specielt for den enkelte storparcel, som igen giver mulighed for varieret boligbyggeri.

OMRÅDE C. Varmecentral.

Område C er en udvidelse af den eksisterende varmecentrals areal.

OMRÅDE D. Jordvarmeanlæg.

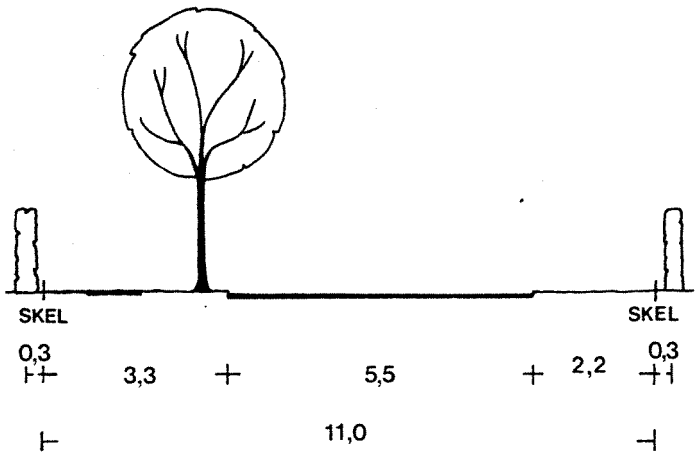
Område D indeholder jordslanger for varmecentral.

OMRÅDE E. Let industri m.v.

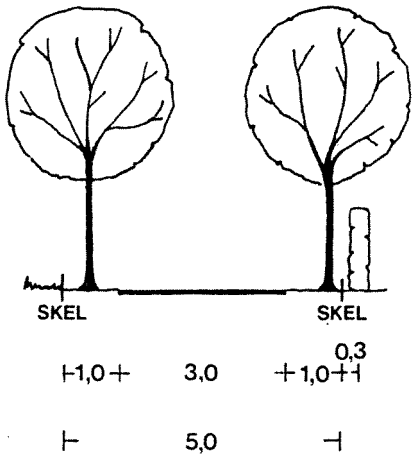
Området forbeholdes til mindre virksomheder inden for fremstilling, håndværk og byggefag, lager og transport, samt til mindre servicevirksomheder. Grundstørrelserne vil være mellem 1.400-2.000 m^2.

VEJ- OG STIFORHOLD

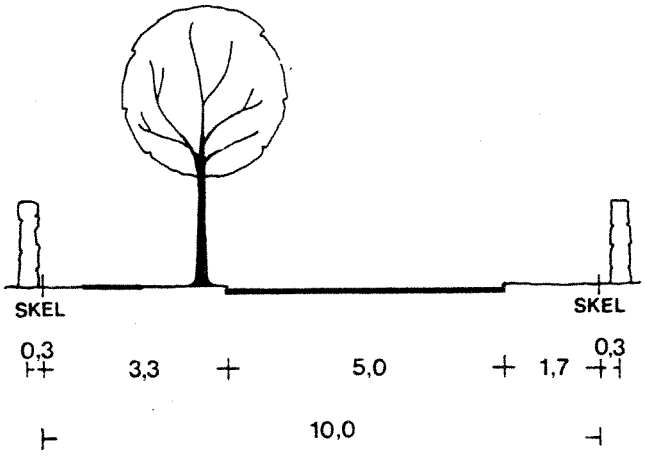
Vejadgangen til området foregår som vist både for boligområdet og erhvervsområdet fra Hygumvej.



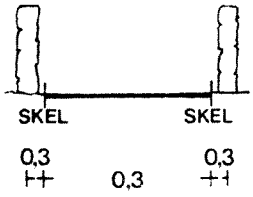
SNIT I STAMVEJ



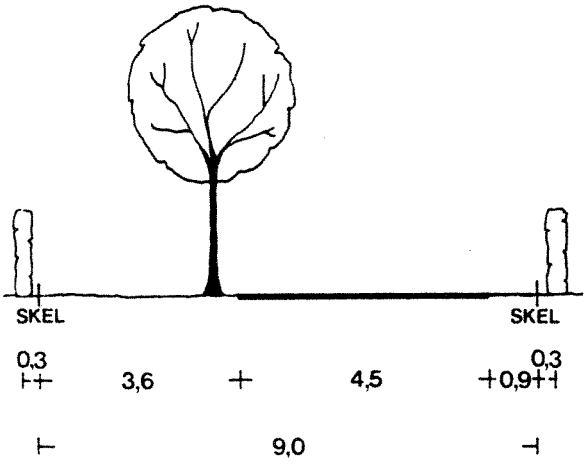
SNIT I BAGSTI (område A)



SNIT I BOLIGVEJ (åben lav boligbebyggelse)



SNIT I STI



SNIT I PRIVAT FÆLLESVEJ (område A)

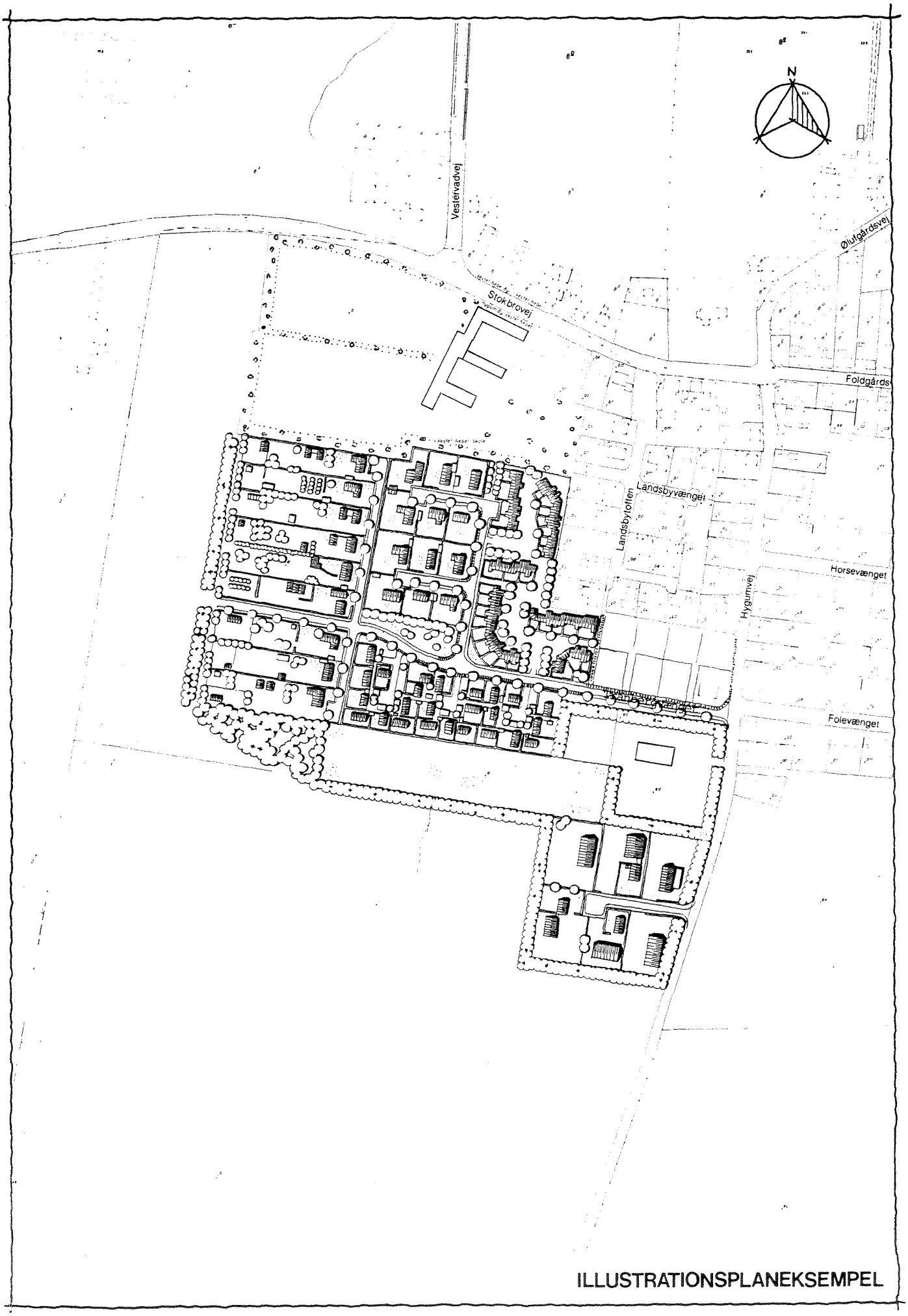
PRINCIPSNIT FOR VEJE OG STIER

Stamvejen udlægges i 11 m bredde med en kørebane på 5,5 m. Boligvejene udlægges i 10,0 m bredde med 5,00 m kørebane ved udbygning af parcellerne med åben-lav boligbebyggelse.

Ved udstykning af storparcellerne vil vejene inden for den enkelte storparcel få status som private fællesveje.

Samtlige veje og bagstier i område A udlægges som vist på kortbilaget, men som private fællesveje med grusbelægning/asfalt og uden fortov.

Stierne fra lokalplanområdet forbinder området med resten af landsbyen. Nord for området er skolen beliggende, og der er direkte stiadgang til denne. I den nordøstlige del er der stitilslutning til de eksisterende stier, som har direkte adgang til forsamlingshuset og byens indkøbssteder.



ILLUSTRATIONSPLANEKSEMPEL

ESBJERG KOMMUNE

For et område i Vester Nebel sydvest.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juli 1975 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

Afsnit 1.

LOKALPLANENS FORMÅL.

Lokalplanen har til formål at sikre det eksisterende landsbymiljø bevaret ved:

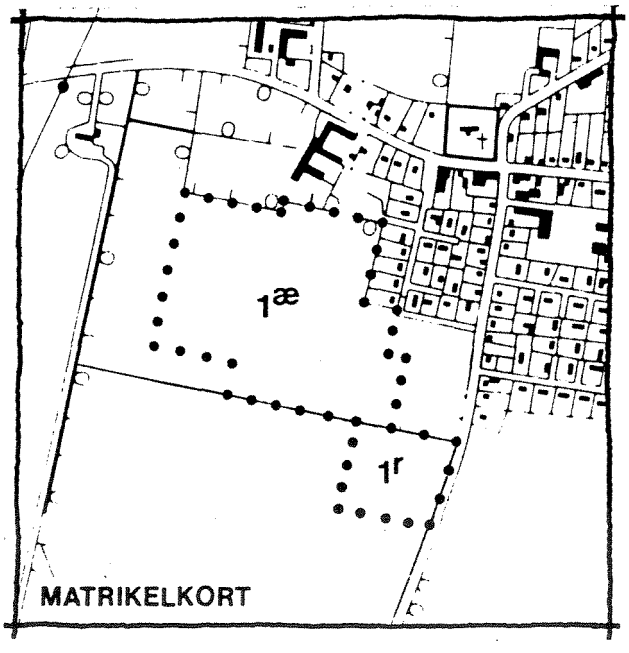
at sikre områdets anvendelse til boligformål med en placering og udformning samt et materialevalg, som er tilpasset den stedlige byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø,

at sikre, at området kan udstykkes til åben-lav boligbebyggelse på parcelhusgrunde, og til tæt-lav boligbebyggelse på storparceller,

at sikre, at området kan udstykkes til åben-lav boligbebyggelse på jordbrugsparceller,

at sikre, at området kan anvendes til let industri m.v.,

at sikre oprettelse af lokal grundejerforening/er.



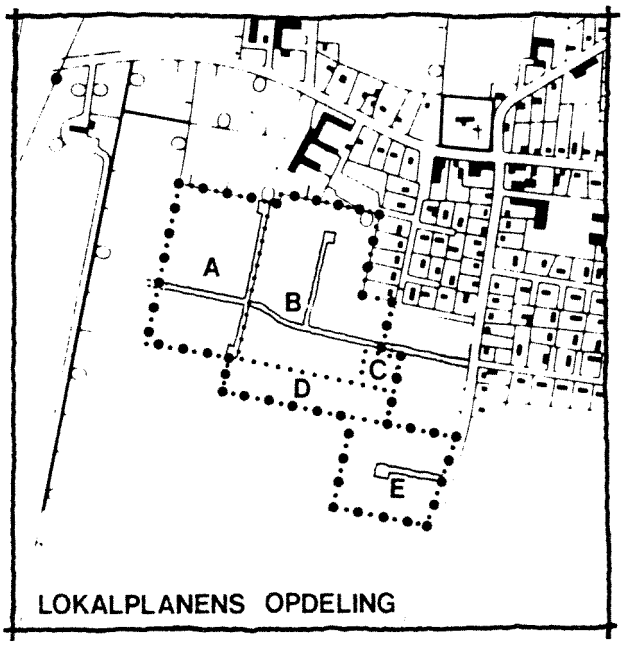
Afsnit 2.

OMRÅDE OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kort, tegn.nr. LP.241.1-87, omfattende følgende matr.nr.e del af læ og lr Hygum, Vester Nebel, samt alle de parcel-

ler, der efter den 1. april 1987 udstykkes fra nævnte ejendomme i det omfang, de helt eller delvis ligger inden for området.

Lokalplanens bestemmelser gælder dog kun den del af ovennævnte matrikelnumre, der ligger inden for lokalplanområdet.



LOKALPLANENS OPDELING

2.2. Lokalplanen opdeles i områderne A, B, C, D og E.

2.3. Lokalplanens områder A, B, C og E ligger helt eller delvis i landzone. Med byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan udvides byzonen til helt at omfatte områderne A, B og C.

2.4. Det viste landzoneareal, erhvervsområde E, del af matr.nr. 1r Hygum, overføres via nærværende lokalplan til byzone, når der foreligger en godkendt kommuneplanændring med de fornødne retningslinier.

2.5. Det viste landzoneareal, område D, del af matr.nr. læ Hygum, forbliver i landzone.

2.6. Lokalplanområdet, der omfatter del af matr.nr.e. læ og 1r Hygum, er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten skal dog ikke være til hindring for, at byrådet kan tillade, at arealerne tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da skal arealerne drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.[1])

1

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykningen. Landbrugsministeriet kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2, vedrørende jordernes drift eller stk. 3 om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Afsnit 3.

OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. Område A må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse og ikke erhvervsprægede hobby- og fritidsformål, såsom havebrug, frugtavl, mindre husdyrhold m.m.

3.2. Inden for område A må der holdes husdyr som heste, høns, geder, får, kaniner, fuglehold m.v. Der må ikke forekomme svin, mink eller andre dyr, der ved deres lugt er til gene for de omboende.[2])

3.3. I område A kan opføres sådanne bygninger og anlæg, som efter byrådets skøn naturligt hører med til hobbypræget jordbrug og/eller dyrehold, så som udhuse, drivhuse, hobbyværksteder samt mindre staldbygninger, møddinger og lignende.

3.4. Område B må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse, eller åben-lav boligbebyggelse med dertil hørende garager/carporte med redskabsrum.

Der må kun opføres eller indrettes 1 bolig pr. parcelhusejendom.

---

2 Opmærksomheden henledes på, at i medfør af miljøloven kan kommunalbestyrelsen fastsætte særlige bestemmelser for ejendommens anvendelse, samt forbyde visse anvendelser, såfremt disse medfører væsentlige ulemper for de omboende.

I et område med fritliggende parcelhuse kan der dog i særlige tilfælde med byrådets tilladelse opføres eller indrettes 2 boliger pr. ejendom, såfremt bebyggelsen fremtræder som én beboelsesbygning og ikke bryder med områdets karakter.

3.5. Område C må kun anvendes til varmecentralformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse og anlæg til varmecentral.

3.6. Område D må kun anvendes til kabelanlæg, jordvarmeslanger og transmissionsledninger.[3])

3.7. Område E må kun anvendes til mindre virksomheder inden for fremstilling, håndværk og byggefag, lager og transport, samt til mindre servicevirksomhed, med tilhørende bolig for en til virksomheden knyttet person, såsom indehaver, driftleder, opsyn og lignende.

3.8. Bygninger og anlæg i område A (såsom staldbygninger og møddinger) må kun opføres inden for de med prikskravering på vedhæftede kortbilag viste arealer. Øvrige bygninger (så som drivhuse, udhuse, hobbyværksteder og lignende må opføres såvel indenfor det stregskraverede som på øvrige arealer.

3.9. I områderne A og B må ejendommene ikke indrettes eller anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed, men byrådet kan tillade, at der i de enkelte boligejendomme kan drives en sådan virksomhed, der normalt kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

---

3 Jorden må dyrkes jfr. deklaration af 17. oktober 1985.

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres, bl.a. ved skiltning, parkering eller lignende, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering af motorkøretøjer, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

3.10. Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m^2 bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.11. Der kan placeres affaldscontainere på nærmere af byrådet godkendte steder.

Afsnit 4.

UDSTYKNINGER

4.1. Område A må kun udstykkes i overensstemmelse med principperne i den på vedhæftede kort, tegn.nr. LP.241.1-87, viste udstykningsplan.

4.2. Område B udstykkes i storparceller, i princippet som vist på tegn.nr. LP.241.1-87.

4.3. Ingen grund i område B må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m^2 til fritliggende parcelhuse.

4.4. Storparcellerne i område B kan underudstykkes i parceller på under 700 m^2 efter en helhedsplan for bebyggelse, vej, sti og ledningsanlæg, der kan godkendes af Esbjerg byråd og jfr. afsnit 7.

4.5. I område B skal plan, udvisende bebyggelse, friarealer, beplantning, ledningsanlæg m.v., sikres i tinglyst deklaration.

4.6. Område C, D og E må kun udstykkes i overensstemmelse med den på vedhæftede kort, tegn.nr. LP.241.1-87 viste udstykningsplan.

Afsnit 5.

VEJ- OG STIFORHOLD

5.1. Der udlægges 11 m brede offentlige stamveje, som vist på vedhæftede kort LP.241.1-87.

5.2. I område A udlægges der 9 m bred privat fællesvej,

5.3. Boligvejene skal anlægges som "stilleveje" eller lege-/opholdsgader.

5.4. De private fællesstier samt interne stier inden for de enkelte storparceller skal anlægges i en min. bredde på 3 m.

5.5. Der pålægges følgende byggelinier i de neden for angivne afstande:

Område A

Åben og lav boligbebyggelse

Stamvej	2,5 m
9,00 m privat fællesvej	5,00
Stier	2,5 m.

Område B

Åben og lav boligbebyggelse

Stamveje	5,0 m
Boligveje	2,5 m
Stier	2,5 m.

Tæt-lav boligbebyggelse

Stamveje	5,0 m
Boligveje	0,5 m dog max. 1,5 m
Stier	2,5 m.

For P-pladser gælder følgende:

5.6. Ved udbygning af område B med tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges mindst 1½ p-bås pr. bolig, og ved ibrugtagelse skal der være anlagt mindst 1 p-bås pr. bolig.

5.7. Ved udbygning af område B med almennyttigt boligbyggeri kan der tillades anlagt 0,7 p-bås pr. bolig, og kommunen kan forlange p-pladserne udbygget til 1½ p-bås pr. bolig, når det efter byrådets skøn findes nødvendigt.

5.8. I område E skal der på hver erhvervsejendom anlægges mindst 1 p-bås pr. 50 m^2 bruttoetageareal.

5.9. Ovennævnte parkeringsanlæg med kørselsarealer, overkørsler m.v., skal i øvrigt vedrørende placering, omfang og udformning etableres efter detailplaner, der skal godkendes af byrådet.

Afsnit 6.

TEKNISKE ANLÆG.

6.1. Der reserveres arealer til ledningsanlæg og kloakanlæg med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort, tegn.nr. LP.241-1-87.[4])

Afsnit 7.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1. Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme i område A må ikke overstige 25 inden for byggefeltet, og den må ikke overstige 10 for resten af parcellen.

7.2. Bebyggelsesprocenten inden for område B må ikke overstige 25 ved åben-lav boligbebyggelse, og ikke overstige 30 ved tæt-lav boligbebyggelse.

7.3. I område E inden for den enkelte ejendom i erhvervsområdet må bebyggelsens samlede rumfang højst udgøre 3 m^3/m^2 grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

7.4. I området må der ikke uden byrådets særlige tilladelse indrettes kælder.

7.5. Stuegulvet må, medmindre særlig tilladelse gives, højst være hævet 25 cm over færdigt terræn mod vej.

7.6. Ved åben, lav boligbebyggelse må carporte og garager ikke opføres nærmere skel mod vej end 5,0 m. Ikke adgangsgivende facader må dog placeres i byggelinie.

---

4 De nærmere bestemmelser vedrørende ledningsanlæg og kloakanlæg vil blive fastlagt i tinglyst deklaration.

7.7. Ved udbygning af område B med storparceller skal private boliger og andelsboliger opføres eller hensigtsmæssigt kunne udvides til gennemsnitlig ca. 120 m^2.

Projekterne for de enkelte storparceller skal udvise fremtidige udvidelser op til de ca. 120 m^2 af de enkelte boliger inden for storparcellen.

7.8. Tæt-lav bebyggelse må kun opføres efter en samlet plan for området, der skal godkendes af byrådet. Planen skal redegøre for bebyggelsens placering, omfang og udformning samt veje, stier, parkering, friarealer, beplantning og ledningsanlæg. Planen skal sikres i en tinglyst deklaration.

7.9. I område E må erhvervsbygninger højst opføres i 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveauplan). Enkelte dele af bebyggelsen kan dog opføres i større højde, hvis virksomhedens drift nødvendiggør dette.

7.10 Erhvervsbygninger skal i øvrigt placeres med hovedretningen parallelt med eller vinkelret på adgangsvejens skel.

Afsnit 8.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1. I områderne A, B, C og E må skiltning og reklamering kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2. I områderne A, B og E skal beboelseshusets tagvinkel med vandret plan være mellem 20° og 50°. Ved anvendelse af andre tagvinkler end ovenstående kræves byrådets særlige godkendelse.

8.3. Tagene på garager, carporte, der er sammenbyggede, skal være lig beboelseshusets tag, og kun med byrådets særlige godkendelse må der anvendes andre tagvinkler.

8.4. Inden for områderne A og B skal tagene dækkes med røde tegl eller røde cementtagsten Ved anvendelse af andre tagdækningsmaterialer kræves byrådets særlige godkendelse.

8.5. Bebyggelsen i områderne A og B skal udføres med ydervægge af blank teglstensmur.

Udbygninger, facadepartier, gavltrekanter, tagudhæng m.v., må dog udføres i andre materialer, f.eks. træ, eternit, pudset murværk.

8.6. Inden for område C og E må der ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende for området, f.eks. større udvendige bygningssider i signalfarver.

8.7. I område A og B må der ikke opsættes nogen form for synlige antenner på de enkelte grunde.

8.8. Antenner i område E må kun opsættes på de enkelte ejendomme med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Afsnit 9.

UBEBYGGEDE AREALER

9.1. Ved fritliggende parcelhuse i område B må ubebyggede araler kun anvendes som have.

Hegn mod vej og sti og i naboskel må kun etableres som løvtræshække.

9.2. Ved tæt-lav bebyggelse skal der udlægges fælles friareal, svarende til 20 m^2 pr. bolig, dog mindst 600 m^2.

Hegn mod områdets grænser må kun etableres som løvtræshække.

9.3. Ved tæt-lav bebyggelse skal ubebyggede arealer, der ikke anvendes som haver til de enkelte boliger, vedrørende befæstelse, belysning, beplantning, opstilling af legeredskaber m.v., anlægges efter en samlet plan for området, der skal godkendes af byrådet og sikres ved tinglyst deklaration, jfr. afsnit 7.8.

9.4. Hegn mod vej og sti skal plantes 0,3 m fra skel.

9.5. På en ejendoms ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende, må der ikke ske opbevaring af større både, uindregistrerede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer.

Der kan indrettes specielle pladser til opbevaring af ovenstående efter byrådets nærmere godkendelse.

9.6. Der skal på hver erhvervsejendom etableres opholdsareal, svarende til mindst 15% af etagearealet.

9.7. I erhvervsområde E må der ikke findes tankoplag, gødningsoplag eller anden form for åbent oplag af materialer, der ud over hver enkelt virksomheds skelgrænser kan give anledning til gener, som skønnes at være væsentlige.

9.8. Udendørs oplagring af affald må ikke finde sted.

9.9. Ubebyggede erhvervsarealer, herunder de i afsnit 5 nævnte kørsels- og parkeringsarealer m.v., skal anlægges efter en plan, som er godkendt af byrådet, og i det hele taget ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Finder byrådet, at sådanne arealer henligger i skæmmende, forsømt eller uordentlig tilstand, kan der stilles krav om foranstaltninger, som efter byrådets skøn bringer dette forhold til ophør.

Afsnit 10.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGELSE AF NY BEBYGGELSE.

10.1. Ny bebyggelse skal inden ibrugtagelse være tilsluttet det offentlige kloak-, vand-, el- og fjernvarmenet.

10.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal vej-, sti- og parkeringsanlæg m.v., jfr. afsnit 5, og anlæg af fælles friarealer, jfr. afsnit 9, være etableret i det omfang, byrådet finder det fornødent.

Afsnit 11.

GRUNDEJERFORENING

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening/er med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i område A og B inden for lokalplanområdet.

11.2. Grundejerforeningen/er skal oprettes, når Esbjerg byråd kræver det.

11.3. Grundejerforeningen/er skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles anlæg.

11.4. Grundejerforeningen/er skal udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.5. Grundejerforeningen/er kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

11.6. Grundejerforeningen/er er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.7. Grundejerforeningen/er er uafhængig af partipolitiske interesser.

11.8. Grundejerforeningens/ers vedtægt og ændringer skal godkendes af Esbjerg byråd.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Esbjerg byråd den 23. november 1987.

A. K. Nielsen

/

Poul Pedersen
juridisk chef

Endeligt vedtaget af byrådets miljø- og planlægningsudvalg, den 26. april 1988.

A.K. Nielsen

/

Poul Pedersen
juridisk chef

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN KOMMUNALE PLANLÆGNING

En lokalplan skal tilvejebringes, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og skal overholde bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. I en lokalplan kan bestemmelserne skærpes i forhold til rammedelen, men ikke lempes.

I kommuneplanen 1984-92, som er vedtaget af Esbjerg byråd den 9. december 1985, ligger lokalplanområdet inden for områderne BB 632 og LA 632, henholdsvis område til lav boligbebyggelse, og jordbrugs- og naturområde (fig. 1).

For område E, der ligger i LA 632, jordbrugs- og naturområde, må de nærmere bestemmelser om zonestatus, anvendelse og bebyggelse m.v. fastlægges i en ændring af kommuneplan 1984-92.

Område E overføres først til byzone via lokalplanen, når kommuneplanændringen har fundet sted, hvorefter lokalplanens øvrige bestemmelser for område E træder i kraft.

Lokalplanen overholder kommuneplanen.

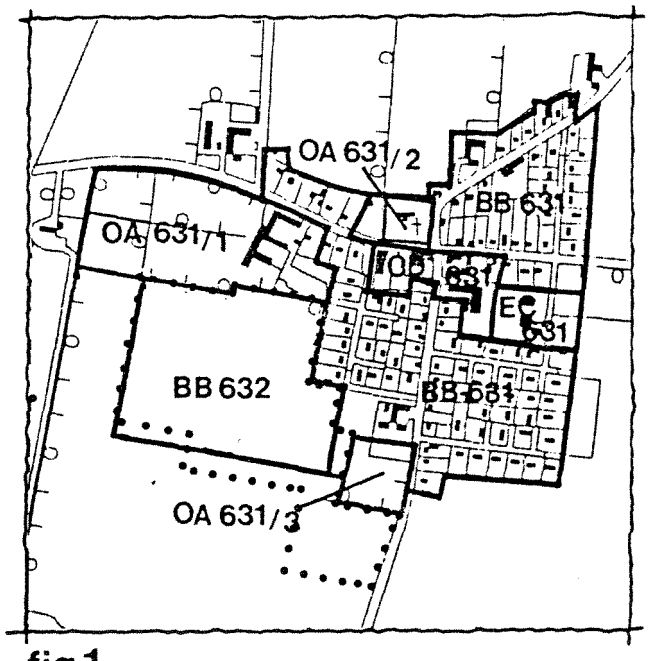


fig.1.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, jfr. kommuneplanlovens § 31 kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

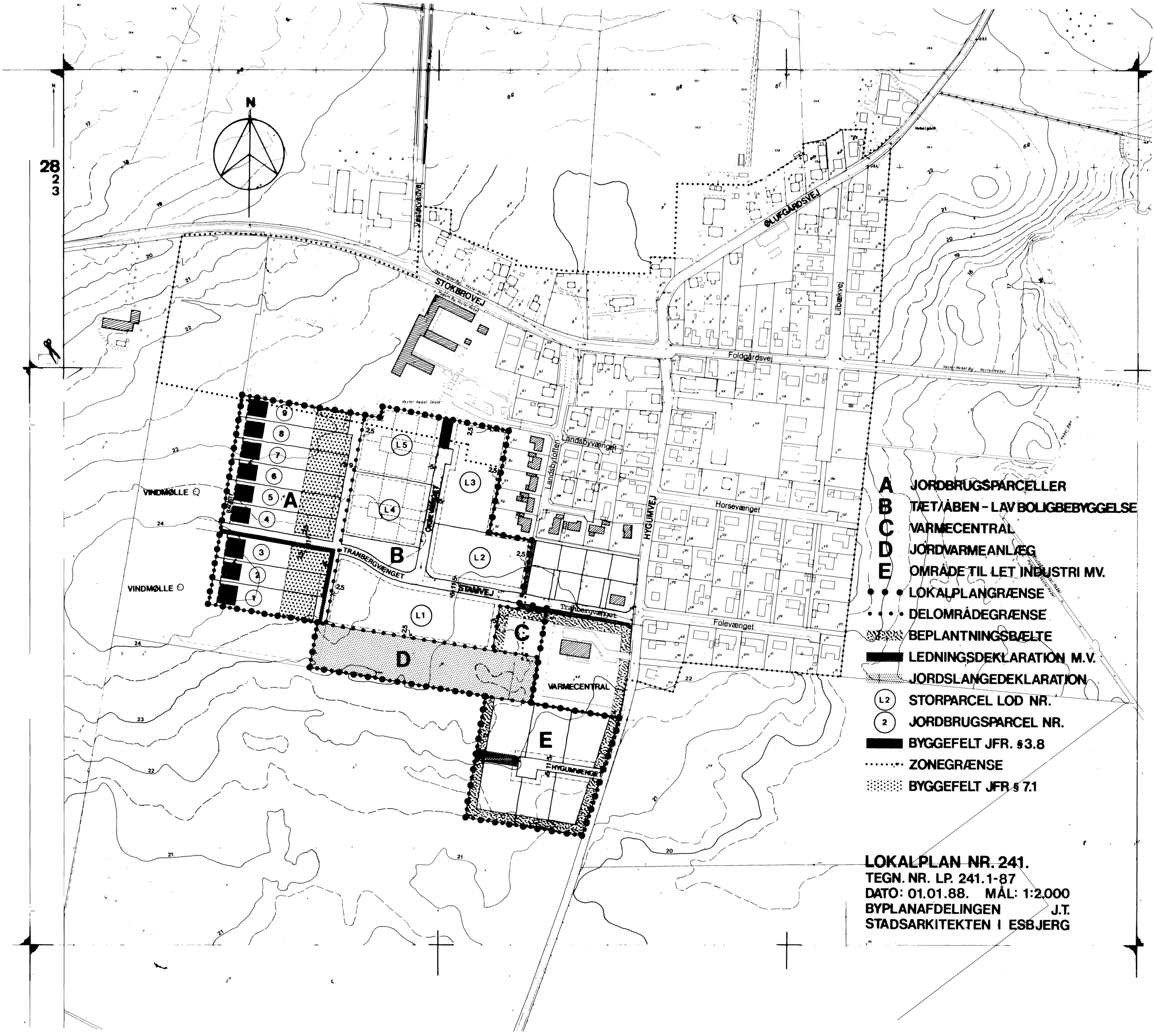
Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.


N
28
2
3
STOKBROVEJ
Vestervadvej
ØLUFGÅRDSVEJ
Lilbækvej
Foldgårdsvej
Vester Nebel By
Vester Nebel Skole
Landsbyvænget
Landsbytoften
HYGUMVEJ
Horsevænget
Folevænget
TRANBERGVÆNGET
STAMVEJ
Tranbergvænget
VINDMØLLE
VINDMØLLE
VARMECENTRAL
HYGUMVÆNGET
A
B
C
D
E
L1
L2
L3
L4
L5
A JORDBRUGSPARCELLER
B TÆT/ÅBEN - LAV BOLIGBEBYGGELSE
C VARMECENTRAL
D JORDVARMEANLÆG
E OMRÅDE TIL LET INDUSTRI MV.
LOKALPLANGRÆNSE
DELOMRÅDEGRÆNSE
BEPLANTNINGSBÆLTE
LEDNINGSDEKLARATION M.V.
JORDSLANGEDEKLARATION
L2 STORPARCEL LOD NR.
2 JORDBRUGSPARCEL NR.
BYGGEFELT JFR. §3.8
ZONEGRÆNSE
BYGGEFELT JFR § 7.1
LOKALPLAN NR. 241.
TEGN. NR. LP. 241.1-87
DATO: 01.01.88. MÅL: 1:2.000
BYPLANAFDELINGEN J.T.
STADSARKITEKTEN I ESBJERG