

Bramming Vestby, Erhvervsområde, Industrivej og Vardevej



Lokalplan 21-030-0011



Esbjerg
Kommune



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.

Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.

Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Esbjerg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Esbjerg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget sendes i offentlig høring. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.

Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at opføre et kontordomicil i det pågældende område. En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone, og skal derfor overføres til byzone før området kan udnyttes til erhvervsformål.

En del af lokalplanområdet er registreret som fredskov, idet et beplantningbælte, anlagt af daværende Bramming Kommune, har vokset sig så stort, at det, jf. Skovlovens § 3, er defineret som fredskov. En del af lokalplanens formål er derfor dels at bevare beplantningen, og dels at give mulighed for placering af et byggeri, der ikke er i konflikt med fredskovsarealet.

Beliggenhed og eksisterende forhold

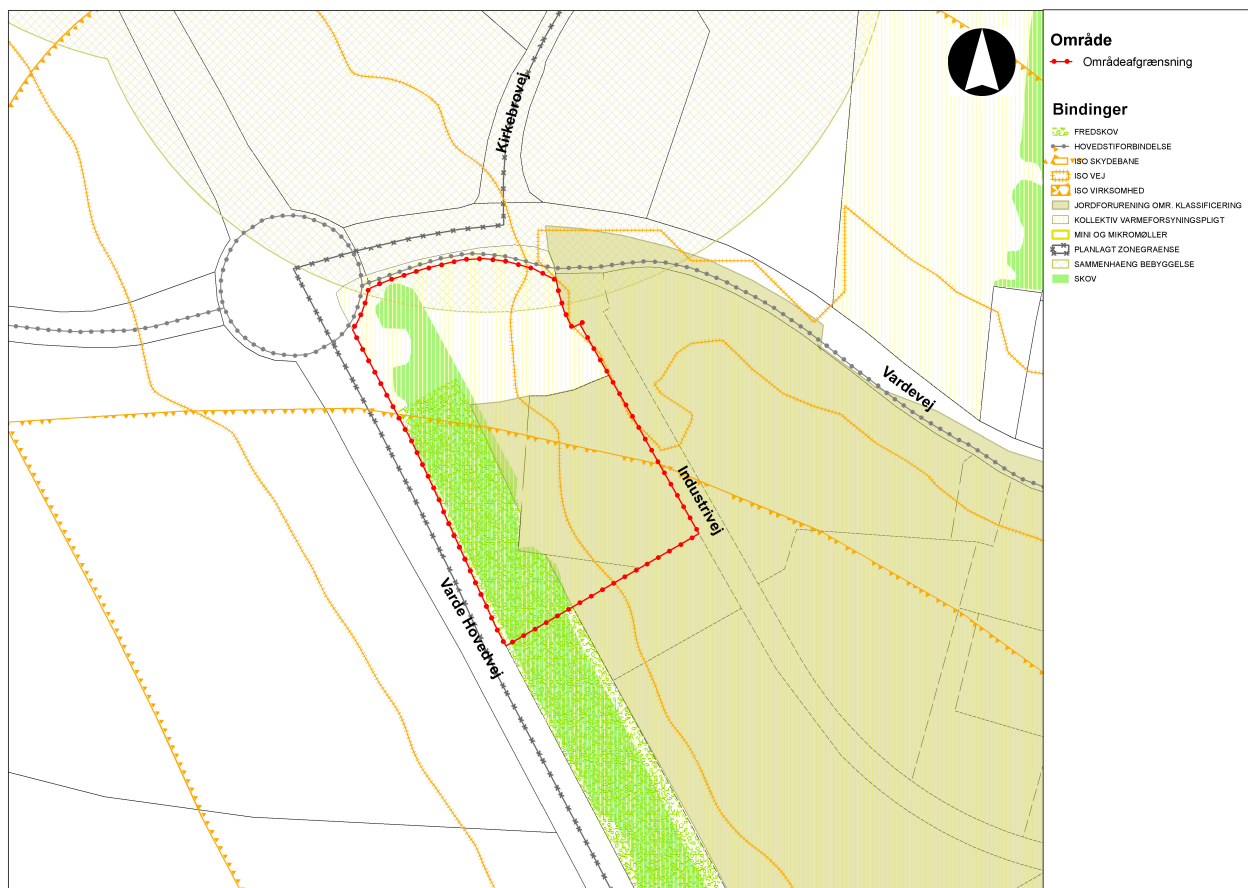
Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Bramming. Mod vest afgrænses området af Varde Hovedvej, mod øst af Industrivej, mod nord af Vardevej og mod syd grænser lokalplanområdet op til en eksisterende erhvervsvirksomhed.

Området omfatter et areal på cirka 17.700 m².

En del af lokalplanområdet anvendes i dag som grønt område, i form af beplantingsbælte, og udlagt i græs med forårsblomster. Den resterende del af lokalplanområdet udgøres af en mindre nedlagt landbrugsejendom, som i dag står tom.

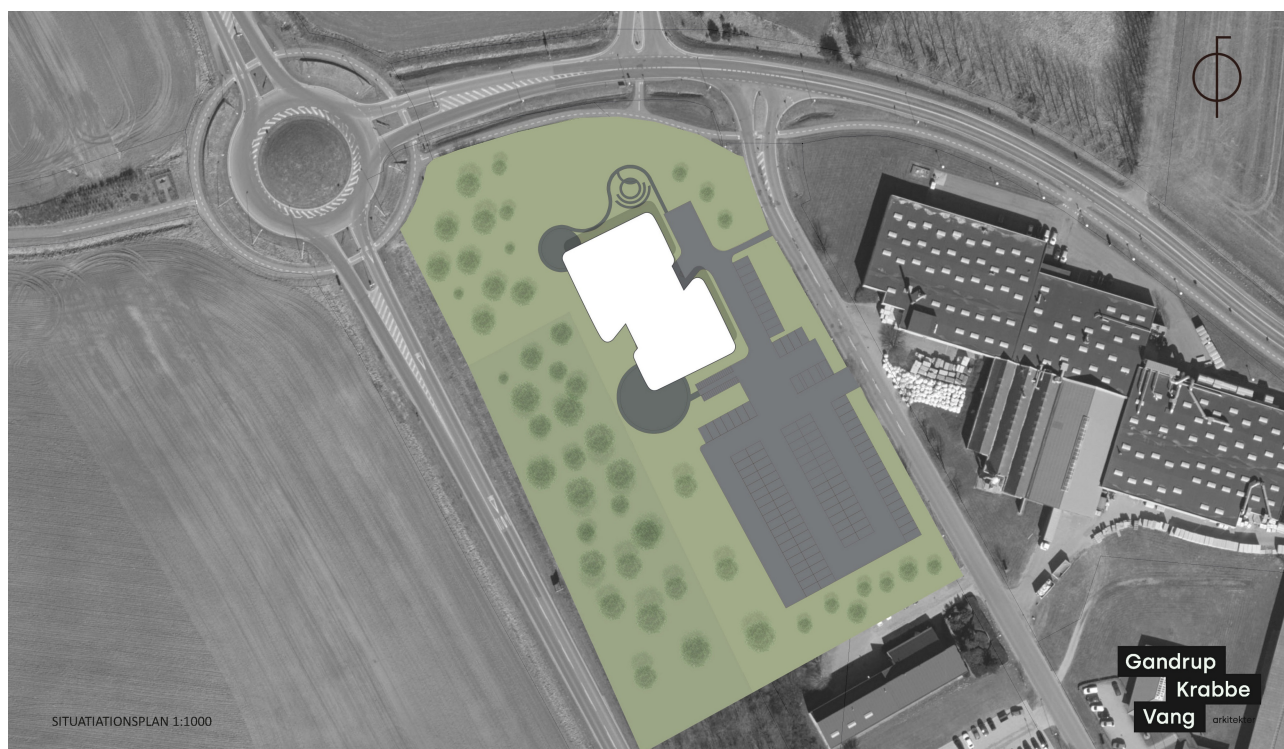
Den eksisterende bebyggelse i området består af en ældre landejendom, opført i 1907. Ejendommen er ikke registreret som bevaringsværdig. Bebyggelsen forudsættes nedrevet for at realisere lokalplanens formål om at give mulighed for opførelse af kontorbyggeri.

Langs Varde Hovedvej er et beplantningsbælte, der er plantet af daværende Bramming Kommune for at afskærme det eksisterende erhvervsområde mod hovedvejen. Beplantningen er senere blevet registreret som fredskov og skal derfor bevares med udtryk som skov.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et byggeri til kontorformål i to etager med fladt tag. Bebyggelsen og de tilhørende parkeringsfaciliteter og opholdsarealer skal placeres, så det eksisterende beplantningsbælte respekteres.



Anvendelse

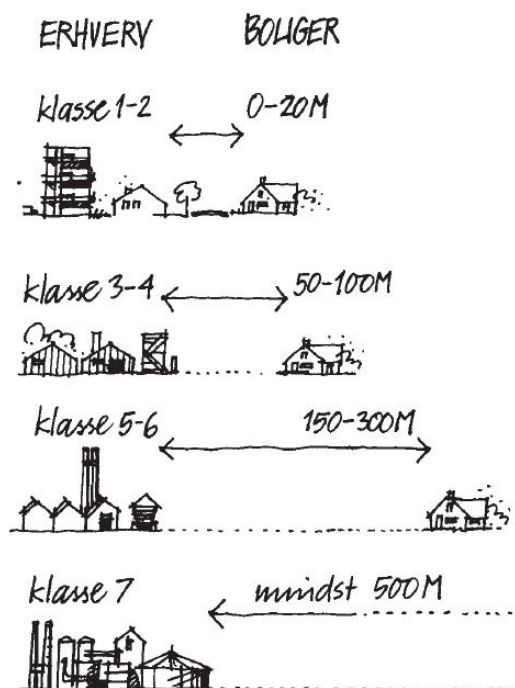
I lokalplanen fastlægges anvendelsen til erhvervsformål i form af kontor eller lignende. Der må kun etableres funktioner med en miljøpåvirkning, der svarer til miljøklasse 1-2 i Håndbog om Miljø og Planlægning.

Afstandsklasser

Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

Klasse 1	0 meter	forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter	bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 meter	maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 meter	asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 meter	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stål-valseværker.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af kontorbyggeri i to etager med fladt tag, og en højde på højst 10 meter. Bebyggelsen skal placeres indenfor to udlagte byggefelt, som er fastlagt, så det eksisterende beplantningbælte og øvrige bindinger på grunde respekteres.

Bestemmelserne i lokalplanen er fastlagt således, at byggefelt 1 skal udnyttes først, og byggefelt 2 kan tages i brug, såfremt, der er behov for en udvidelse af bebyggelsen. Rækkefølgen er fastlagt for at sikre, at der opføres et byggeri ud mod rundkørslen, som definerer overgangen mellem by og land, og sikrer at parkeringsarealer kommer til at ligge bag ved bebyggelsen. Det er hensigten, at der skal opføres et byggeri, der giver en præsentabel ankomst til Bramming fra vest.



Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at de ubebyggede arealer mellem bebyggelsen og Varde Hovedvej og Vardevej skal henligge som grønt areal.

Det eksisterende beplantningsbælte er registreret som fredskov, og skal bevares med karakter af skov.

Der er udlagt et område til parkeringsarealer syd for bebyggelsen.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Industrivej. Da der er tale om kontorformål vurderes der ikke at ske øget belastning på det omkringliggende vejnet i området.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

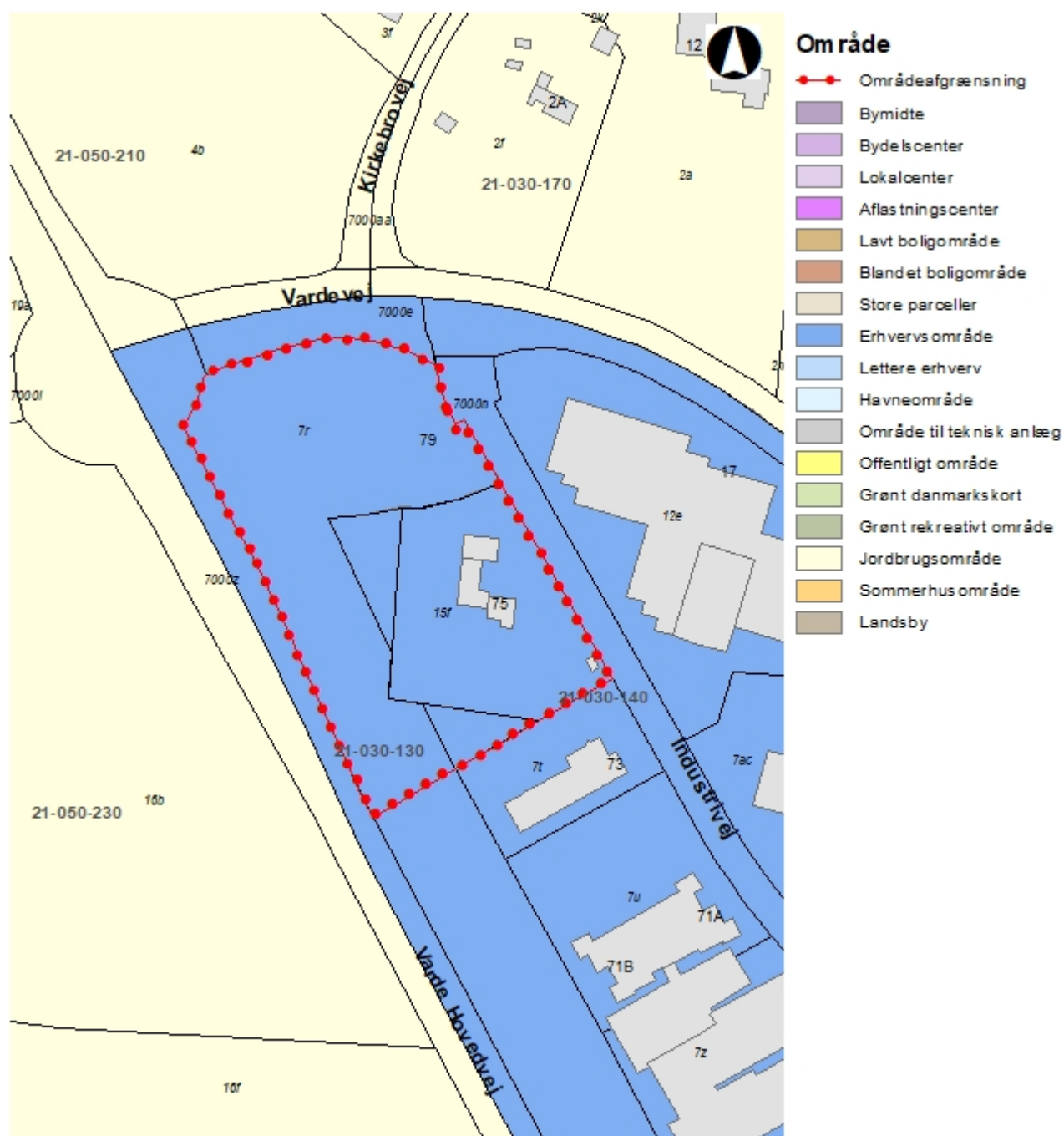
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030.

Uoverensstemmelsen er følgende punkter:

- Den del af lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, er omfattet af en kommuneplanramme, der fastlægger, at der alene må opføres byggeri til områdets drift. Lokalplanens formål er blandt andet at give mulighed for opførelse af byggeri til kontorformål, hvilket ikke er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.
- Den del af lokalplanområdet, der er beliggende i byzone er omfattet af en kommuneplanramme, der fastsætter byggehøjden til højst én etage med udnyttelig tagetage. For at give mulighed for at opføre et kontordomicil med et moderne udtryk fastlægger lokalplanen byggehøjden til to etager og 10 meter.

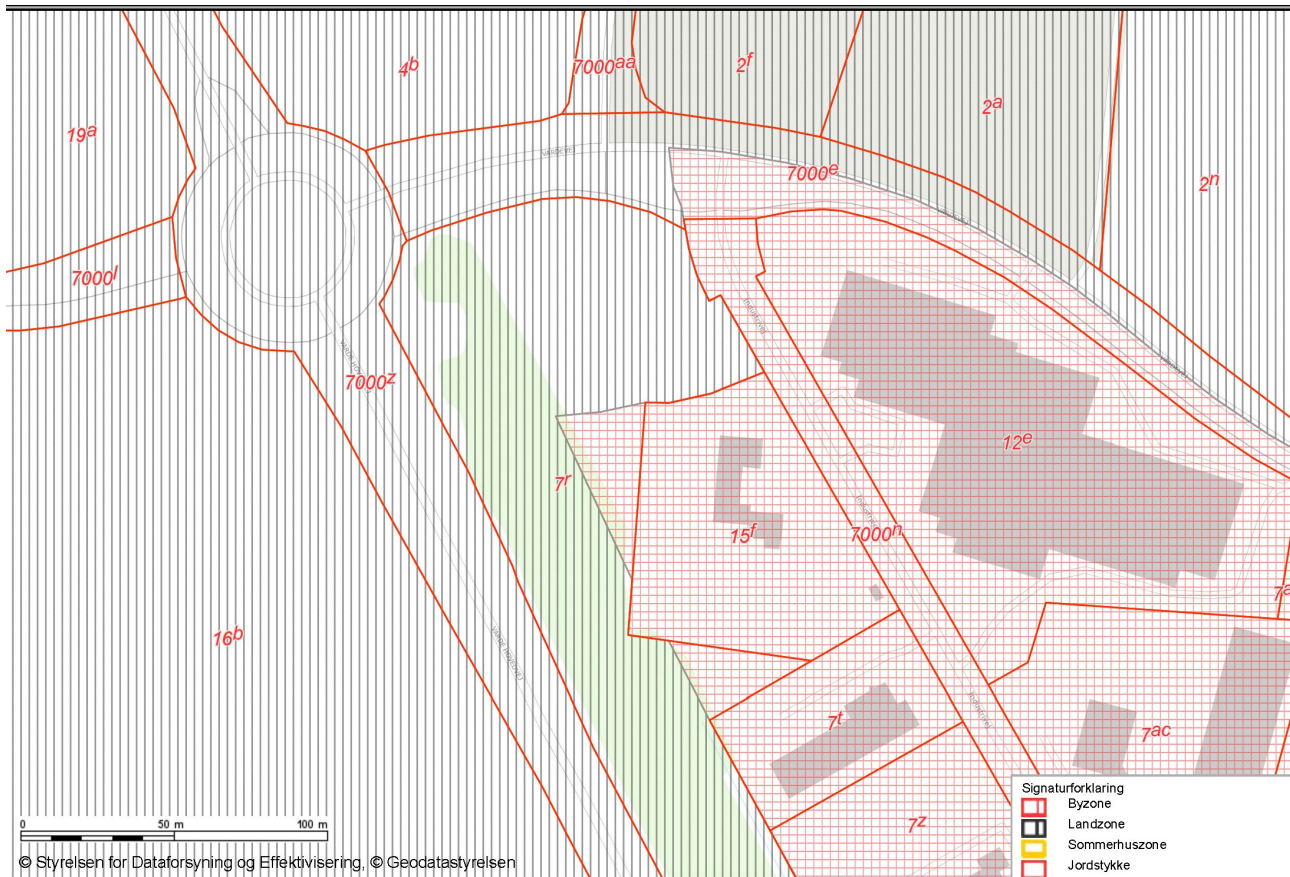
På den baggrund er ændring nr. 2019.35 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det efterfølgende redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.



Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen overføres en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone. Den del, der allerede ligger i byzone fastholdes i byzone.



Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til erhvervsområde uden boliger, dvs. erhverv i form af miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker. Der kan gives mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 5. Der må ikke etableres virksomheder, der skærper miljøkravene til omgivelserne. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til erhvervsområde i form af kontorerhverv, miljøklasse 1-2 i Håndbog om Miljø og Planlægning.

Bebyggelse

Kommuneplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 60, hvilket er videreført i lokalplanen.

Der er udarbejdet en kommuneplanændring, der ændrer kommuneplanens bestemmelse om bebyggelse i 1½ etage til 2 etager, for at gøre det muligt at opføre et kontordomicil med et moderne udtryk.

Opholdsarealer

Kommuneplan 2018-30 stiller krav om at der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Lokalplanen sikrer dette ved at der er fastsat en bestemmelse om, at der skal etableres opholdsarealer svarende til 5 % af bebyggelsens etageareal, og at disse skal anlægges som sammenhængende, velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ.

Eksisterende lokalplaner

Inden for en del af lokalplanområdet gælder lokalplan nr. 01.45.30 Bramming By, del af industriområde vest. Lokalplan nr. 01.45.30 medtager ikke hele lokalplanområdet, hvoraf en del er beliggende i landzone. Som det fremgår af § 12 vil planen, ved denne lokalplans endelige vedtagelse, blive aflyst for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

Spildevandsplanen

Området er omfattet af Spildevandsplan 2016-2021, som et separatkloakeret kloakopland. Der skal derfor ikke udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Regnvandsledningen i vejen er ikke dimensioneret til at kunne modtage tag- og overfladevand fra området uden at ledningen overbelastet, men i det sydvestlige hjørne af området er der en åben nedsivningsgrøft med overløb til et regnvandsbassin. Denne er omfattet af spildevandsplan, og den har den fornødne kapacitet til at kunne aflede den maksimalt tilladelige regnvandsmængde på 60 % af grundarealet for et område der er udlagt til erhverv, jf. spildevandsplan.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Anlæg i lokalplanområdet, der må antages at påvirke miljøet væsentligt, må ikke påbegyndes, før der er meddelt en § 25-tilladelse i henhold til Miljøvurderingsloven på baggrund af en miljørapport/miljøkonsekvensrapport (VVM).

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 og bilag 2, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

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.

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.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Det fredskovspligtige areal på matrikelnummer 7r, Tømmerby By, Bramming afkaster en skovbyggelinje, der omfatter hele lokalplanområdet.

Opførelse af bebyggelse indenfor lokalplanområdet kræver derfor dispensation fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelsesloven.

Jordforureningsloven

Ved den endelige vedtagelse vil dele af lokalplanområdet overgå til byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenede (områdeklassificering). Derfor skal der ved et regulativ tages stilling til, om det område der overgår fra landzone til byzone, skal undtages fra områdeklassificeringen.

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenede (områdeklassificering). En del af lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret område.

Før jord flyttes fra et områdeklassificeret område, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

Ved nybyggeri skal det ifølge jordforureningslovens § 72b dokumenteres, at den øverste 1/2 m jord er ren.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område uden særlige drikkevandsinteresser.

Skovloven

Fredskovspligt

Der er efter skovloven pålagt fredskovspligt på del af matrikelnummer 7r, Tømmerby By, Bramming. Fredskovsarealet er markeret på bilag B.

For det fredskovspligtige areal gælder:

1. Arealet skal holdes bevokset med træer, der danner, eller som inden for et rimeligt tidsrum vil danne, sluttet skov af højstammede træer.
2. Hugst bortset fra tynding må ikke finde sted, før bevoksningen eller det enkelte træ har opnået en alder eller dimension, hvor den er hugstmoden.
3. Arealet skal senest 10 år efter afvikling af en hugstmoden bevoksning opfylde kravet i nr. 1.

På fredskovspligtige arealer må der ikke opføres bygninger, etableres anlæg, gennemføres terrænændringer eller anbringes affald.

EU-direktiver

Natura 2000

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber. Begrundelsen er at planen ikke ligger inden for et Natura 2000 område, samt at ingen Natura 2000 områder vil blive påvirket. Lokalplanområdet ligger ca. 1,2 km fra nærmeste Natura 2000-område.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Planen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.

Forhold til gældende servitutter

I det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet løber en spildevandstrykledning. Ledningen skal respekteres med en respektafstand på 2 meter på hver side af ledningen.

Langs med Varde Hovedvej er pålagt vejbyggelinjer efter Lov om offentlige veje. Vejbyggelinjen er pålagt af hensyn til en mulig udvidelse af den eksisterende vej samt af hensyn til færdslen i øvrigt. Der må ikke etableres bygninger og andre anlæg af fast karakter uden vejmyndighedens tilladelse inden for vejbyggelinjen på 50 meter, der måles fra vejmidten, med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage.

Tilladelse til anlæg af fast karakter, som for eksempel støjafværgeforanstaltninger, kræver særlig tilladelse fra Vejdirektoratet.

Retsvirkninger

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er omtalt i planen.

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

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

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

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

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

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

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone,
- at give mulighed for opførelse af byggeri til kontorformål,
- at sikre bevarelse af beplantningsbælte mod Varde Hovedvej,
- at fastsætte bestemmelser for omfang og udformning af byggeri,

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 15f samt del af 7r Tømmerby By, Bramming, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

Dele af lokalplanområdet ligger i byzone, og skal forblive i byzone.

De dele af lokalplanområdet, der ligger i landzone overføres ved lokalplanens vedtagelse til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål, i form af kontor og lignende.

3.2

Lokalplanområdet må kun anvendes til funktioner med en miljøpåvirkning, der svarer til klasse 1-2 i Håndbog om Miljø og Planlægning.

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Området skal vejbetjenes fra Industrivej, som vist på bilag B.

5.2

Der skal mindst anlægges 2 p-pladser pr. 100 m² etageareal til erhverv.

5.3

P-pladser skal anlægges indenfor byggefeltene eller i det område, der er markeret som vej- sti- og parkeringsareal på bilag B.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal enten integreres med øvrig sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure og lignende eller fremstå som fritliggende bygninger i terræn med afskærmende beplantning.

6.2

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 60.

Illustrationsplanen på bilag C viser alene bebyggelse i byggefelt 1, som er første etape.

7.2

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

7.3

Bebyggelse må have en højde af maks. 10 meter, inklusiv tekniske anlæg på bebyggelsens tag.

7.4

Bebyggelse skal opføres inden for de på bilag B viste byggefelt. Byggefeltene skal bebygges efter det princip, at byggefelt 1 bebygges først, og byggefelt 2 angiver mulighed for en senere udvidelse af bebyggelsen. Der må opføres mindre bygninger, i form af cykelskure, udhuse, anlæg til affaldssortering og lignende, udenfor byggefeltene i det område, der er markeret til parkering, vej og sti, som vist på bilag B.

7.5

Området mellem byggefelt og vejskel mod Varde Hovedvej og Vardevej skal henligge som grønt friareal og må ikke bebygges eller anvendes til parkering, udstilling eller oplag.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Bygninger til kontorformål må opføres med facader af metalplader, tegl, puds, glas, beton og træ.

8.3

Tage skal udføres, så de fremstår flade (med op til 5° hældning).

8.4

Der må kun placeres solenergianlæg på bygningers tage.

Anlæg til solenergi skal udføres parallelt med tagfladen.

8.5

Skiltning skal etableres plant med bygningens facade og må ikke etableres på taget eller over murkronen.

8.6

Skiltning på bygninger må kun ske med navn og logo, og alene på bygningernes lodrette facade og ikke over skæringen mellem tag og facade. Skiltning på bygninger må kun belyses indefra eller have coronabelysning. Der må ikke skiltes med løbende eller blinkende skilte.

8.7

Der må opstilles én pylon på maksimalt 6 m² ved vejadgang mod Industrivej. Skiltet må ikke være højere end 4 meter over terræn. Der må ikke opstilles skiltning indenfor vejbyggelinjer mod Vardevej og Varde Hovedvej, eller indenfor oversigtslinje.

8.8

Der må ikke opstilles mini- eller mikromøller indenfor lokalplanområdet.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Ved nybyggeri skal der sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet til erhvervsformål. Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ. Opholdsarealer må ikke anlægges indenfor det område, som er markeret som fredskov på bilag B. Opholdsarealerne skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

De ubebyggede arealer nord for byggefelterne, mellem Varde Hovedvej, Industrivej og Vardevej, er et første man møder ved ankomsten til Bramming fra vest. Arealerne skal derfor gives et udseende, der virker indbydende.

9.2

Belysning af gang- og vejarealer skal udføres med ensartet armatur.

9.3

Beplantning, som er markeret som fredskov på bilag B, skal bevares. Skoven skal ved almindelig pleje og foryngelse bevare samme udtryk, som det øvrige fredskovsareal langt Varde Hovedvej.

9.4

De ubebyggede arealer nord for byggefeltene, som er vist på bilag B, ud mod Varde Hovedvej og Vardevej skal henligge som grønt areal, med trægrupper, græs med løgplanter og andre blomstrende vækster, lave hække, pur og lignende. Arealerne må ikke befæstes eller på anden måde belægges med grus eller lignende.

Dog må der, som illustreret på Bilag C, anlægges mindre befæstede arealer til ophold i umiddelbar nærhed af bebyggelsen.

9.5

Som minimum skal tag- og overfladevandet fra 40 % af ejendommens areal nedsives på egen grund.

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;
- det i § 7 nævnte byggefelt 1 skal bebygges med kontorbyggeri før byggefelt 2;
- de i § 9 nævnte opholdsarealer er etablerede.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner:

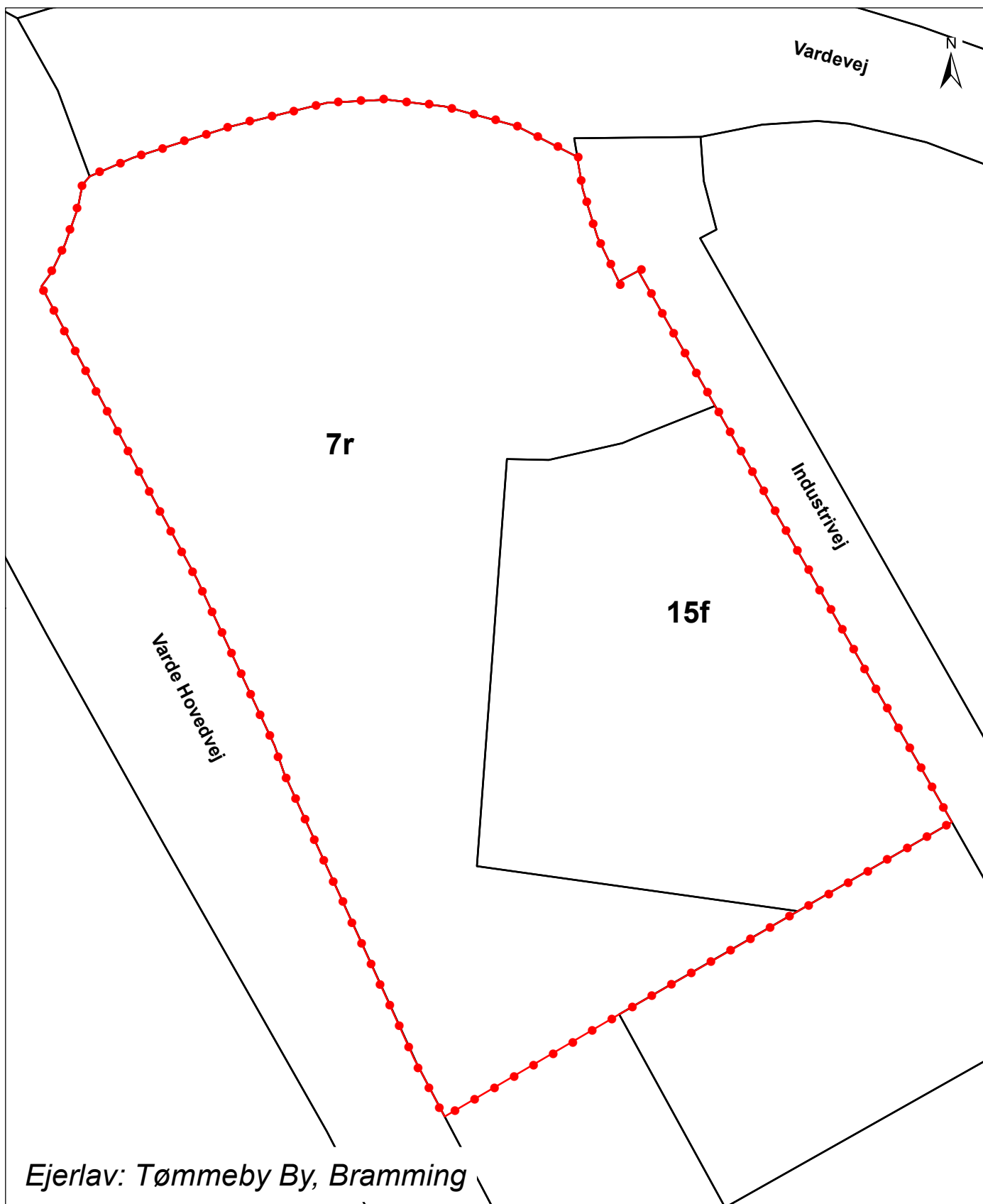
Lokalplan nr. 01.45.30 Bramming By, del af industriområde vest, tinglyst den 08.12.1987 aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13 Vedtagelse

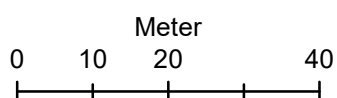
Direktør for Teknik og Miljø, Erik Jepsersen, har den 5. september 2019, efter delegation givet af Plan- og Miljøudvalget, endeligt vedtaget Lokalplan nr. 21-030-0011.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jepsersen, Direktør for Teknik & Miljø



—••• Lokalplangrænse

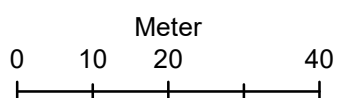


Bilag A
Lp 21-030-0011
Matrikelkort

Mål 1 : 1000



Esbjerg
Kommune

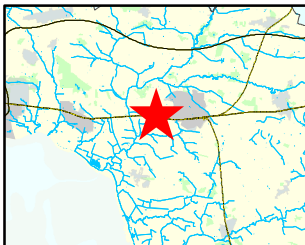
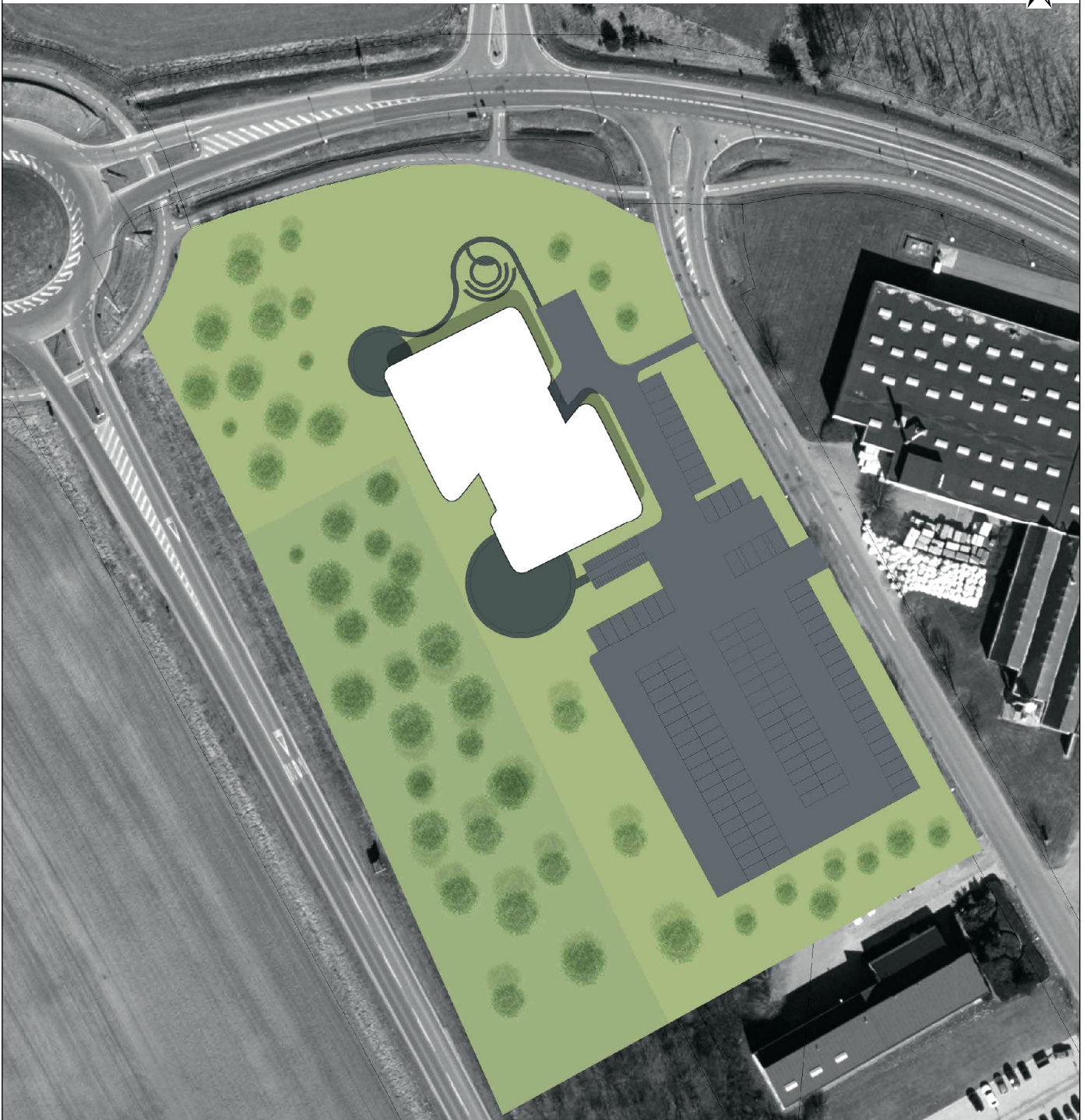


- Lokalplangrænse
- Byggefelt
- Fremtidige byggefelt
- Vej-, Sti- og parkeringsareal
- ▲ Tilslutning til vej
- △ Tilslutning til sti
- Fredskov

Bilag B
Lp 21-030-0011
Lokalplankort
Mål 1 : 1000



Esbjerg
Kommune



Bilag C
Lp 21-030-0011
Illustrationsplan



Esbjerg
Kommune



**Plan
Teknik & Miljø**

**Lokalplan nr. 21-030-0011
Bramming Vestby, Erhvervsområde, Industrivej og Vardevej
Kommuneplanændring nr. 2019.35
Vedtaget**



Direktør for Teknik og Miljø, Erik Jespersen, har den 5. september 2019, efter delegation givet af Plan- og Miljøudvalget, endeligt vedtaget Lokalplan nr. 21-030-0011 med tilhørende Kommunep lanændring nr. 2019.35 til Kommunep lan 2018 - 2030.

Lokalplan og Kommunep lanændring har til formål

- at overføre en del af området fra landzone til byzone,
- at give mulighed for opførelse af byggeri til kontorformål,
- at sikre bevarelse af beplantningsbælte mod Varde Hovedvej,
- at fastsætte bestemmelser for omfang og udformning af byggeri.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planerne er der ændret følgende i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag:

1. Der indsættes følgende tekst i redegørelsens afsnit om "Forhold til gældende servitutter":
"Langs med Varde Hovedvej er pålagt vejbyggelinjer efter Lov om offentlige veje. Vejbyggelinjen er pålagt af hensyn til en mulig udvidelse af den eksisterende vej samt af hensyn til færdslen i øvrigt. Der må ikke etableres bygninger og andre anlæg af fast karakter uden vejmyndighedens tilladelse inden for vejbyggelinjen på

50 meter, der måles fra vejmidten, med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage.

Tilladelse til anlæg af fast karakter, som for eksempel støjafværgeforanstaltninger, kræver særlig tilladelse fra Vejdirektoratet. ”

2. Der indsættes en ny bestemmelse som § 8.8:

”Der må ikke opstilles mini- eller mikromøller indenfor lokalplanområdet. ”

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra denne bekendtgørelses dato, hvorefter ejendomme inden for området kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Planerne kan findes/erhverves her

Lokalplanen, der er indberettet i Plandata, er offentlig tilgængelig i Byggeservice, Plan, Teknik og Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg. Planen kan også ses på internetadressen

<http://lokalplaner.esbjergkommune.dk/dk/find-lokalplan/>

<http://kommuneplan.esbjergkommune.dk/dk/aendringer/aendring-201935---bramming-vestby-erhvervsomraade-industrivej-og-vardevej/>

Oplysning om planens vedtagelse vil blive fremsendt til offentlige myndigheder samt personer, institutioner og andre, der tidligere har modtaget forslaget eller rettidigt gjort indsigelse mod dette.

Klagevejledning

Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 287 af 16. april 2018). Du kan klage over procedurer der ikke er overholdt eller manglende hjemmel til at træffe afgørelserne. Du kan ikke klage over planernes indhold. Planklagenævnet afgør sagen og kan bestemme, om projektet skal sættes i stå, mens klagen behandles.

Klageberettiget er erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage skriftligt til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes skriftligt gennem Klageportalen til Esbjerg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Esbjerg Kommune. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 60.

Inden 6 måneder efter offentliggørelsen kan afgørelsen indbringes for domstolene, jf. Planlovens § 62. Udgifter i forbindelse med dette afholdes af den, der indgiver sagen eller efter domstolens afgørelse.

Annonce : Kan ses på internetadressen www.esbjerg.dk/om-kommunen/annoncer/pla-ner den 18. september 2019.