

Vedtaget

02-020-0001

Bolig og erhverv på Ådalsparken i Esbjerg



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESB:ENG



Sædding Nord, Blandet bolig og erhverv, Ådalsparken, Esbjerg

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

Esbjerg Kommune har modtaget anmodning om, at der etableres et nyt område med bl. boliger og erhverv i det tidligere posthus i Sædding.

Omdannelsen af det tidligere posthus forudsætter, at der udarbejdelse og vedtages en lokalplan for området.

Lokalplanen skal fastsætte rammerne for områdets udbygning, herunder sikre at der kan opføres gode og attraktive boliger uden at erhvervsområdet i Sædding pålægges restriktioner i dets drift.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Sædding, på hjørnet af Tarpbagevej, Gudenåvej og Ådalsparken. Mod syd afgrænses det ca. 5.000 m² store lokalplanområde mod børnehaven på Ådalsparken 43.

Lokalplanområdets bygninger henstår ved lokalplanens udarbejdelse ubrugte, efter at de tidligere har været anvendt til posthus.

Lokalplanområdet er forholdsvis fladt, men mod øst afgrænses det af en skråning mod cykelstien, der føres under Gudenåvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet må anvendes til blandet bolig og erhverv, dvs. boliger med forskellige typer af lettere erhverv i. Erhvervene vil typisk være kontorerhverv som ejendomsmægler eller advokat, eller mindre serviceerhverv som fx en frisør.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om, at der skal sikre gode og anvendelse opholdsarealer, der ikke er støjbelastede, hverken i form af vejstøj, fra de omkringliggende veje eller i form af virksomhedsstøj, fra erhvervsområdet på modsatte side af Tarpbagevej.

Anvendelse

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til boligområde, med mulighed for forskellige lettere erhverv, der normalt er at finde sammen med boliger. Erhverv kan være med til at skabe liv i bygningerne i dagtimerne, hvor beboerne typisk er på arbejde eller har ærinder andre steder. Erhverv vil typisk være mindre kontorerhverv, hvor der er en begrænset kundestrøm.

Bebyggelse

I lokalplanområdet er der fastsat forskellige byggefelt, med forskellige højder og facadematerialer.

Byggefelterne A-C er byggefelt til boliger og erhverv, mens byggefelt D alene må anvendes til udhus, carport og garage.

Tankerne med byggeriet er indramme et halvlukket gårdrum med bygninger, så der kan skabes gode og attraktive opholdsarealer, hvor områdets beboere kan mødes. Gårdrummet vil mod Tarpbagevej, kunne afgrænses af en hovedbygning i op til 4 etager og en totalhøjde på op til 17 m. Hovedbygningen vil kunne sammen med to fløjbygninger i 2 etager udgøre hovedstrukturen i bebyggelsen. Ud mod Ådalsparken, vil bebyggelsen kunne afgrænses af et plankeværk eller en hæk, sammen med en bygning i 1 etage. Bebyggelsen vil herved danne et lukket gårdrum, der er orienteret mod aftensolen og samtidig afskærmet for støj både fra vejene og erhvervsområdet.

Bebyggelsen i byggefeltene omkring gården vil bestå af et byggeri i teglsten og et i sadeltag.

Bygningerne omkring gårdrummet må alle anvendes til boliger og til lettere erhverv.

Langs skellet mod børnehaven på Ådalparken 43, ønskes der etableret en række carporte og skure i byggefelt D. Carportene og skurerne skal på en gang virke som en støjbarriere mod børnehaven og samtidig give mulighed for depotrum og parkeringsforhold for de enkelte beboere.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdets grønne arealerne består primært af det delvist lukkede gårdrum samt enkelte områder udenfor gården. Arealerne forventes anlagt som en græsplæne eller en have for områdets beboere og brugere.



Omkring de private haver, må der plantes hække og etableres lave plankeværk. Mod Gudenåvej og Tarphagevej, må der etableres plankeværk og støjhegn, der kan medvirke til at skærme områderne for støj og skabe lækroge.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vil blive betjent via en enkelt overkørsel til Ådalsparken, i den sydlige del af grunden. Herfra etableres der interne veje til de forskellige parkeringslommer i området. Der vil både kunne etableres carporte og parkeringsbåse i området. I forbindelse med anlæg af parkeringsbåse, skal det sikres at disse afskærmes og afgrænses via beplantning, for at sikre et ordentligt udseende.

Miljømæssige forhold

Ingen tekst.

Støj

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som støjbelastet i forhold til

erhvervsområdet på modsatte side af Tarphagevej samt med støj fra vejene Gudenåvejen og Tarphagevej.

Forud for lokalplanen er der gennemført en række beregninger, der bl.a. viser at bebyggelsen vil virke som en støjskærm i forhold til opholdsarealerne i gårdrummet og at det med enkelte virkemidler er muligt at støjisolere bygningsfacaderne, så det indendørs støjniveau overholder de vejledende grænseværdier for støj.

For ikke at påvirke virksomheder i lokalplansområde 437, er der udført beregninger til bestemmelse af den maksimale støjbelastning fra nærmeste virksomheder til de projekterede boliger.

Der er i første omgang beregnet virksomhedsstøj fra virksomheden til nærliggende område, under forudsætning af at virksomheden støjer 60 dB(A) i eget skel, jf. lokalplanen.

Beregninger viser, at virksomhedsstøjbelastningerne på facaden i byggefelt A er mellem 40,1 – 40,7 fra stueplan til 2. sals højde. Det er over grænseværdien på 40 dB(A). Ifølge afsnit 3.3 i: "orientering nr. 46 – 2. udgave, Indendørs støjniveauer med åbne vinduer", kan der dog tillades at planlovgivningens grænseværdier for virksomhedsstøj indendørs med åbne vinduer fra virksomheder overskrides.

Det skal derfor sikres, at vinduer i opholdsrum, som kan åbnes, er konstrueret således, at der med et åbningsareal på 0,35 m² opnås et støjniveau indendørs, som ikke overstiger ovenstående værdier. Dette krav er gældende i sove- og opholdsrum og hermed ikke i entre, køkken, bryggers, badeværelse o.lign.

Da det er de samme vinduer/opholdsrum, som er støjudsatte både i forbindelse med vejstøj og virksomhedsstøj, vil løsningen for vejstøj samtidig løse problematikken for virksomhedsstøj.

Der kan etableres altaner og andre udendørs arealer, hvor grænseværdien er overskredet, under forudsætning af at der andetsteds sikres tilstrækkelige opholdsarealer, hvor grænseværdien er overholdt.

Støjbelastede altaner, hvor støjgrænserne ikke kan overholdes, medregnes ikke i opgørelsen af opholdsareal/friareal som det er beskrevet i lokalplanens §8.

Støv og lugt

Ingen tekst.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er beliggende i byzone indenfor kystnærhedszonen. Fra lokalplanområdet til kysten er afstanden ca. 1,4 km igennem et boligområde.

Nuværende forhold fra kysten.



Nye forhold set fra kysten.



Lokalplanen giver mulighed for byggeri i op til 4 etager/17 m over terræn. Terrænet i området er beliggende ca. i kote 8.5 m DVR90. Terrænet stiger op til ca. kote 11-12 m på strækningen mod kysten. Med udgangspunkt i lokalplanområdet, den øvrige del af byens højde forhold, afstanden til kysten og den mellemliggende bebyggelse, så forventes lokalplans realisering ikke at medføre en negativ påvirkning af kystlandskabet.

Det er vurderet, at det er muligt at bygge højere end gennemsnittet i det her område, netop på denne placering. Det er vurderet på baggrund af at der på én gang vil kunne tilbydes nogle attraktive lejligheder i Sædding samtidig med, at bebyggelsen vil være placeret så tilstrækkeligt langt fra andet byggeri, at det ikke vil medføre væsentlige indblik- eller skyggegener for hverken naboer eller for beboere i lokalplanområdet.

Ved lokalplanens gennemførelse, vil der kunne bygges tættere i Sædding, i overensstemmelse med Esbjerg Kommunes Vision 2025.

Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030, da lokalplanen giver mulighed for etagebyggeri til boliger, med maksimalt fire etager. Desuden ændres bebyggelsesprocenten fra 40 % til 75 %.

Alle øvrige bestemmelser i kommuneplanen fastholdes som hidtil.

På den baggrund er ændring nr. 2020.51 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne i de bebyggelsesregulerende forhold.

Kommuneplanen fastholder områdets anvendelse til lokalcenter.

Kommuneplanændring

Ingen tekst

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes lokalplanområdet som byzone.

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til lokalcenter.

Anvendelsen til lokalcenter giver mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, liberale erhverv, serviceerhverv, restauranter, engroshandel, distribution, offentlige institutioner og anlæg samt mindre miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for håndværk og byggefag. Den maksimale miljøklasse for virksomheder i området er klasse 3 (ifølge klassifikationen i Håndbog om Miljø og Planlægning). Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m² og 1.000 m² for udvalgswarebutikker. Der sikres mulighed for to dagligvarebutikker i lokalcentret. Området sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening lave boliger, herunder tæt-lav og åben-lav boliger.

Lokalplanen giver ikke muligheder for, at der i området kan etableres erhverv med en genepåvirkning svarende til mere end miljøklasse 1, og herved udelukkes anvendelsen til restauranter, engroshandel, distribution, offentlige institutioner og anlæg samt mindre miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for håndværk og byggefag.

Bebyggelse

I lokalplanen fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 75 % for lokalplanområdet, hvilket svarer til bebyggelsesprocenten i kommuneplanen.

Kommuneplanændringens maksimale etageantal til boliger på 4 etager udnyttes i nogle dele af lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger, at de øvrige dele af bebyggelserne må opføres i en eller to etager, afhængigt af placeringen i området.

Opholdsarealer

For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet.

For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal.

Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug.

Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Der findes ikke bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

En del af området er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres at arealforbruget begrænses mest muligt, at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende ejendomme i området og at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Områder inden for kystnærhedszonen skal principielt friholdes for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærheden. Inddragelse af arealer i kystnærhedszonen i byzone må kun ske, hvor der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.

Planlægning til havneformål accepteres således sædvanligvis i kystnærhedszonen, idet den funktionelle begrundelse er åbenlys. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Ved planlægning indenfor kystnærhedszonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning.

Lokalplanområdet ligger indenfor hindringsplanet for Esbjerg Lufthavn. Lokalplanen giver alene mulighed for byggeri i op til 4 etager og 17 m over terræn. Lokalplanens bebyggelse vil således ikke påvirke indflyvningen til lufthavnen.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet A indgår også som en del af delområde A1 i Lokalplan 437. I lokalplanen udlægges området til mindre værksteder og forretninger. Lokalplan 437 aflyses indenfor nærværende lokalplans afgrænsning.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Området er omfattet af spildevandsplan som kloakopland B32 som separatkloakeret.

Da området blev kloakeret, blev det ikke beregnet ift. klimaændringer. Skybrud kan derfor medføre at regnvandsledningen vil blive overbelastet, så der kan opstå gener i lavereliggende områder med vand på terræn. Den ønskede anvendelse til område med boliger medfører at der maksimalt må afledes regnvand svarende til 35% direkte til regnvandsledningen.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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. Samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget er afgørelsen for miljøvurdering offentliggjort

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

Ingen tekst.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og der er ikke kendskab til forurening i området. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurennet (områdeklassificering). I forbindelse med at området overgår til boligområde, skal der udarbejdes en jordhåndteringsplan således, at overskudsjord håndteres under hensyntagen til forureningsniveau.

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

Grundvandsbeskyttelse

EUs naturdirektiver

Natura 2000

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.

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.

Der er i området ikke kendskab eller mistanke omkring forekomster af bilag iv-arter.

Vandområdeplanen

Ingen tekst.

Forhold til gældende servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af en række servitutter. Ingen har dog haft betydning for lokalplanens disponering og inden aflyses ved lokalplanen.

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

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse 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.

Midlertidige retsvirkninger

Fra starten af den offentlige høringsperiode har lokalplanforslaget efter Planlovens § 17 den midlertidige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

Den foreløbige retsvirkning gælder indtil lokalplanen er offentliggjort efter endelig vedtagelse. Dog gælder den foreløbige retsvirkning højst ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtigt.

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

at fastsætte rammerne for at etablere et område til bolig og erhverv,

at give mulighed for at opføre attraktive, moderne boliger i Sædding,

at sikre fælles friarealer med en grøn karakter,

at sikre forbindelse til det omkringliggende vej- og stinet,

at sikre, at opholdsarealer og områder til miljøfølsom anvendelse ikke skærper miljøkravene til erhvervsområder.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matr.nr. 15im Sædding By, Guldager.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til etageboliger og erhverv i 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
- 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
- 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
- At virksomheden højst udgør 25 % af
- At der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,75 m². Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

Mobiltelefonmast

3.2

Der må ikke opsættes mobiltelefonantenner.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet må ikke udstykkes.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ådalsparken med én adgang med en placering i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

5.2

I byggefelt D skal der sikres et område til etablering af fælles affaldshåndtering.

5.3

Kørearealer skal indrettes, så der er vendemuligheder for lastbiler. Der må ikke ske bakning til/fra offentlig vej (Ådalsparken).

5.4

Områdets veje skal indrettes således, at affaldshåndtering kan ske uden bakning med lastbil, der hvor der naturligt er fodgængertrafik.

5.5

Indenfor lokalplanområdet, skal der etableres stiforbindelse til den eksisterende sti, som løber langs med Tarpbagevej, som vist i princippet på lokalplankort, Bilag B.

5.6

Til hver etagebolig i området, skal der min. anlægges 1,5 parkeringsbås, enten som carport eller uden overdækning.

5.7

For hver 100 m² erhvervsareal, skal der min. etableres 1 parkeringsbås.

5.8

Parkeringspladser indenfor en afstand af 5 m fra lokalplangrænsen mod Ådalsparken og Gudenåvej skal afskærmes mod vej med hæk- eller purbeplantning af bøg.

5.9

Parkeringspladser til mere end 8 biler, skal etableres min. 2 m fra delområdegrænsen og skal afskærmes med hæk- eller purbeplantning af bøg.

5.10

Afskærmning med hæk- eller purbeplantning af bøg skal laves i et jordbed med en bredde på mindst 1 ½ m.

5.11

For parkeringspladser til mere end 8 biler 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 5 m svarende til arealet på to parkeringsbåse.

5.12

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

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

Ingen bestemmelser.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75%.

7.2

Bebyggelse, herunder altaner, skal placeres indenfor byggefelterne med de anviste afstande til matrikelskel, som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

7.3

Bebyggelse i byggefelt A må max have 4 etager, og max have en samlet højde på max. 17 m.

7.4

Bebyggelse i byggefelt B1 og B2 må max opføres med 2 etager.

7.5

Bebyggelse i byggefelt C må max. opføres med 1 etage, og have en samlet højde på max. 7 m.

7.6

Bebyggelse i byggefelt D må max. have 1 etage, og have en samlet højde på max 2,5 m.

7.7

På de ubebyggede arealer må der etableres mindre bygninger som legepladser, bålhytter mv. Der må max. etableres op til 100 m² overdækket areal, fordelt på maksimalt 50 m² pr. bygning.

7.8

Der må ikke etableres mikro- eller minivindmøller inden for området.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Bygninger i byggefelt A, B1, B2 og C skal opføres med ydervægge kun som blankt murværk af teglsten i røde, brune eller gule nuancer, eller som én farvekombination heraf, dog må dele af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. træ, zink, kobber eller glas.

8.2

Bygninger i byggefelt D skal opføres i sortmalet træ.

8.3

Tage i byggefelt A, B1, B2 og C skal opføres med en taghældning på 30 - 50 grader. Tage må afvalmes.

8.4

Tage i byggefelt D skal enten udføres med fladt tag eller med en ensidig taghældning på maksimalt 15o.

8.5

Tage i byggefelt A, B1 og B2 må kun beklædes med tagsten.

8.6

Tagsten skal enten være af tegl, beton eller antirefleksbehandlede solceller.

8.7

Solceller skal fremstå som individuelle tagsten med en synlig størrelse på maks. 50 x 50 cm og i samme form og farve som bebyggelsens øvrige tagsten.

8.8

Tage i byggefelt C skal enten udføres i glas eller i overensstemmelse med

- § 7.5-7.7.

8.9

Tage i byggefelt D skal enten udføres med sort tagmateriale eller med sedum.

8.10

Altaner må ikke have en dybde på mere end 2 m og en længde på mere end 5 m.

8.11

Trapper skal integreres i bygninger, dvs. at udvendige trapper ikke er tilladt i området.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

I lokalplanområdet skal der etableres udendørs opholdsarealer, som overholder Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser mht. vejstøj og virksomhedsstøj, herunder på altaner og terrasser.

9.2

Støjbelastede altaner, hvor støjgrænserne ikke kan overholdes, medregnes ikke i opgørelsen af opholdsareal/friareal.

9.3

For erhverv skal der etableres opholdsareal som overholder Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser mht. vejstøj og virksomhedsstøj, svarende til min. 5% af arealet til erhvervsformål.

9.4

For boliger skal der etableres opholdsareal som overholder Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser mht. vejstøj og virksomhedsstøj, svarende til min. 25% af arealet til boligformål.

9.5

I området skal der sikres et sammenhængende opholdsareal som overholder Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser mht. vejstøj og virksomhedsstøj, på min. 500 m².

9.6

Det skal ved målinger eller beregninger dokumenteres, at opholdsarealerne overholder Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser mht. vejstøj og virksomhedsstøj.

9.8

Hegn og plankeværk skal enten udføres i sortmalet træ eller som plantevægge. På den strækning der er markeret med grå signatur for hegn på lokalplankortet, Bilag B, må højden maksimalt være 2,3 m, og i alle andre områder må højden på hegn maksimalt være 1,6 m.

9.9

Tag- og overfladevand fra mindst 65 % af ejendommens areal, skal nedsives på egen grund.

9.10

Til forsinkelse af regnvand, må der etableres forskellige LAR-løsninger, her under etablering af forsinkelses- og nedsivningsbassing, nedsivningsgrøfter, brug er permeabel belægning mv.

9.11

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

9.12

Terrænreguleringer tættere ved naboskel end 2 m, må ikke foretages med en hældning stejlere end 1:3, dvs. 33,3 cm pr. m.

9.13

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

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje og stier er etablerede;
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;
- de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etablerede;
- den i § 9 nævnte beplantning er etablerede;
- den i § jf. §§ 8.9-8.10 nævnte overflade- og spildevand er håndteret.

11.2

Indenfor lokalplanområdet kan der være områder, der bliver kortlagt iht. Lov om forurennet jord.

For disse områder gælder det at:

- Esbjerg Kommune skal give tilladelse efter jordforureningslovens § 8, inden ejendommene tages i brug til miljøfølsom anvendelse.
- Før jord flyttes fra et kortlagt areal, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.
- Der skal udarbejdes en jordhåndteringsplan således, at overskudsjord håndteres under hensyntagen til forureningsniveau.

11.4

Før ny bebyggelse tages i brug, skal det via målinger eller beregninger fra et akkrediteret støjfirma dokumenteres, at Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser mht. vejstøj og virksomhedsstøj kan overholdes. Mht. vejstøj skal der dokumenteres, at der etableres tilstrækkelige opholdsarealer, som ikke er støjbelastede over grænseværdierne. Hvor facadeværdien er overskredet, skal der etableres specialvinduer i beboelsesrum så krav til indendørs støj for åbne vinduer er overholdt. Mht. virksomhedsstøj skal der redegøres for hvilke foranstaltninger der etableres, og dokumenteres, at grænseværdierne kan overholdes på alle opholdsarealer. Mht. indendørsstøj for åbne vinduer i beboelsesrum skal der, ligesom ved vejstøj, etableres specialvinduer i de beboelsesrum, hvor facadeværdien er overskredet, så krav til indendørs støj for åbne vinduer er overholdt.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

10.1

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK aflyses Lokalplan nr. 437 indenfor nærværende lokalplans område.

§ 13 Vedtagelse

Forslag til Lokalplan nr. 02-020-0001 udarbejdet efter Lov om planlægning, blev godkendt af Esbjerg Byråd den 4. august 2020.

Lokalplan nr. 02-020-0001 er udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd, Plan og Miljøudvalget, den 03. november 2020.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Hent PDF af lokalplanen



Gudenåvej

15im

Adalsparken

Tarphagevej

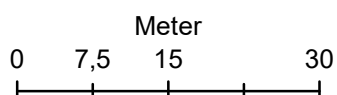
Ejerlav: Sædding By, Guldager



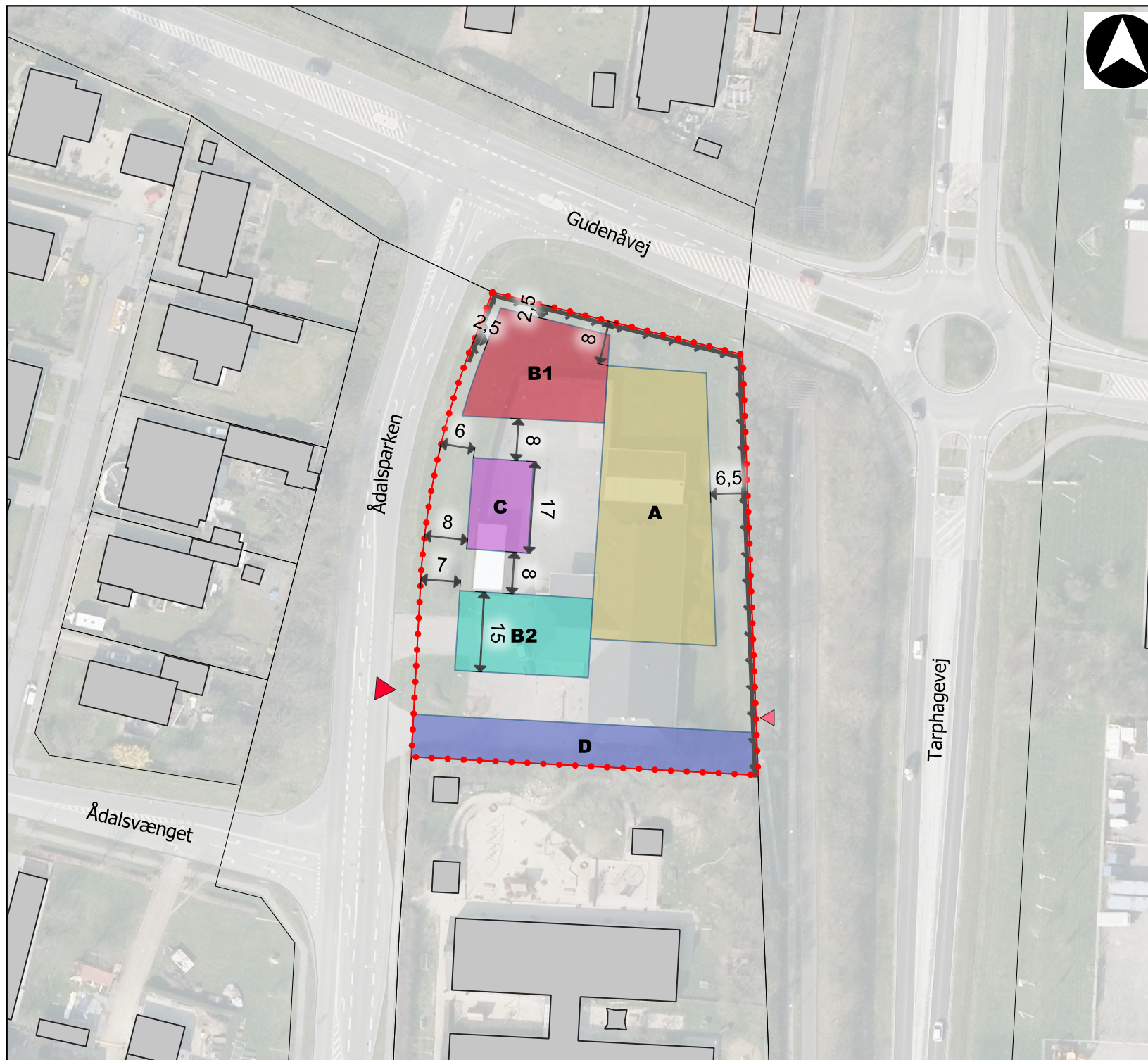
----- Lokalplangrænse

Bilag A
Lp 02-020-0001
Matrikelkort

Mål 1 : 750



Esbjerg
Kommune

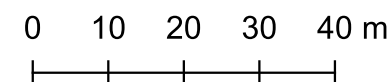


Esbjerg
Kommune



- Lokalplanområde
- Hegn
- Adgangsvej
- Adgang fra sti
- Byggefelt A
- Byggefelt B1
- Byggefelt B2
- Byggefelt C
- Byggefelt D
- Eksisterende bygninger
- Vej- og stikant

Bilag B
Lp 02-020-0001
Lokalplankort
Mål 1 : 1.000



Målforhold gælder ved print i A4



**Plan
Teknik & Miljø**

**Sædding Nord, Ådalsparken
Kommuneplanændring nr. 2020.51
Lokalplan nr. 02-020-0001, Blandet bolig og erhverv
Vedtaget**



Esbjerg Byråd har den 3. november 2020 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 02-020-0001 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2020.51 til Kommuneplan 2018 - 2030.

Lokalplan og Kommuneplanændring har til formål at fastsætte rammerne for områdets udbygning, herunder sikre at der kan opføres gode og attraktive boliger uden at erhvervsområdet i Sædding pålægges restriktioner i dets drift.

Ændringer i forhold til forslaget

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

- I lokalplanen indsættes der bestemmelse om, at trapper skal integreres i byggeriet.
- I lokalplanen indsættes der bestemmelse om, at der ikke må opstilles vindmøller i området.
- I lokalplanen indsættes der bestemmelse om, at byggeriets højde inden for byggefelt D ikke må overstige 2,5 meter.

Retsvirkninger

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

Her kan du se planerne

Planerne er indberettet i Plandata. Kan også ses via disse link,

Lokalplanen:

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

Kommuneplanændringen:

<http://kommuneplan.esbjergkommune.dk/dk/aendringer/>

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. 1157 af 1. juli 2020). 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.esbjergkommune.dk/om-kommunen/annoncer/planer den 11. november 2020.