

Vedtaget

24-010-0003

Grønt fællesareal for Hunderup, Tillæg nr 3 til Lp 06 61 81-82 01



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESB.CONG



Grønt fællesareal for Hunderup, Tillæg nr 3 til Lp 06 61 81-82 01

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

Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme ønsket om at anvende matr.nr. 1y, Hunderup By, Hunderup, til grønnt fællesareal for Hunderup.

På fællesarealerne ønskes der mulighed for at opstille bordbænke sæt og lignende flytbare konstruktioner.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 1y, Hunderup By, Hunderup, og er beliggende ved Kragelundvej 20 i Hunderup.

Ejendommen har et areal på 895 m² og henligger ved lokalplanens udarbejdelse, som ubebygget grønt fællesareal. Lokalplanområdet er beliggende på hjørnet af Kragelundvej og Kjærgårdsvej. Lokalplanområdet afgrænses mod syd og vest af beboelsesejendomme.



Billeder: Lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

I lokalplanen fastsættes bestemmelser, som skal sikre at lokalplanområdet anvendes til grønt fællesareal med fællesområder.

Anvendelse

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til grønt fællesareal med fælles områder.

Bebyggelse

Lokalplanen giver ikke mulighed for egentlig bebyggelse men giver mulighed for at opstille flytbare konstruktioner såsom bordbænke sæt, legeredskaber, skraldespande o. lign.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet tilsluttes ikke vejadgang, da området skal henligge som grønt fællesområde. Lokalplanområdet ligger op til et fodgængerfelt ved Kjærgårdsvej.

Miljømæssige forhold

Der er ikke er registreret kilder til diffus jordforurening inden for området. Lokalplanområdet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse som fællesareal, og der forventes ingen ændring i området brug og deraf afledte miljøkonsekvenser.

Afledning af regnvand

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 5 %. Befæstes mere end det tilladte, skal der etableres forsinkelsesbassiner, nedslivningsgrøfter eller lignende LAR-løsninger.

Bonusvirkning

Lokalplanen er en såkaldt landzonelokalplan, og området forbliver i landzone med lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanens bestemmelser er udformet, så de giver bonusvirkning i forhold til planlovens landzonebestemmelser. Det vil sige, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens gennemførelse. Der skal derfor meddeles landzonetilladelse til ændret anvendelse af området, fra at anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål til at anvendes som grønt fællesareal med fælles områder.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030 da området anvendes som et grønt fællesareal og herved er et anlæg med naturlig tilknytning til området.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og den gældende kommuneplan.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes lokalplanområdet i landzone.

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til etage- og lave boliger, som tæt-lave og åben-lave boliger, institutioner, butikker, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik samt anlæg med en naturlig tilknytning til området. Der tillades ikke virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 1.

I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til et grønt fællesareal - et anlæg med naturlig tilknytning til boligområdet.

Bebyggelse

I lokalplanen tillades der ikke bebyggelse.

Opholdsarealer

Hele området er udlægges som grønt fællesareal.

Kulturmiljøer

Hunderup er udpeget som særligt værdifuldt kulturmiljø. Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe kulturmiljøer.

Lokalplanområdet er beliggende langs Kjærgårdsvej, der i udpegningen af området som særligt værdifuldt område, beskrives som rygraden i landsbyen. Områderne langs Kjærgårdsvej er præget af private haver med store træer og med et åbnet grønt præg.

Lokalplanen friholdes for bebyggelse og sikrer derved et grønt fællesareal, der harmonerer med det åbne grønne præg.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplan:

Lokalplan nr. 06.61/81/82.01 For landsbyerne Hunderup og Sejstrup i Bramming Kommune samt tillæg nr. 2 til kommuneplanen.

I nærværende lokalplan udlægges området til grønt fællesareal, mens det i lokalplan nr. 06.61/81/82.01 var udlagt til blandet bolig – og erhvervsformål.

Ved endelig vedtagelse af nærværende tillæg 3 til lokalplan 06.61/81/82.01, vil denne del af Lokalplan nr. 06.61/81/82.01 For landsbyerne Hunderup og Sejstrup i Bramming Kommune samt tillæg nr. 2 til kommuneplanen blive ophævet.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Området udlægges til grønt fællesareal medfører, at regn – og overfladevand fra min. 95 % af grundarealet skal nedsives på egen grund.

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.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet vedbliver i landzone ved lokalplanernes endelig vedtagelse og der ikke er registreret kilder til diffus jordforurening inden for området.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et indvindingsopland.

Nye lokalplaner og lokalplansændringer indenfor indvindingsopland til alment vandværk og OSD er omfattet af bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor disse samt vejledningen hertil.

Det er vurderet, at den planlagte arealanvendelse vil være i konflikt med drikkevandsinteressen. Der skal derfor ikke udarbejdes en grundvandsredegørelse til kommuneplanen, ligesom der ikke er planmæssige restriktioner ifht. Grundvand selvom planområdet er placeret indenfor indvindingsopland til alment vandværk.

EUs naturdirektiver 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.

Lokalplanområdet er beliggende i en afstand på 4,5 km. til nærmeste Natura 2000 område, nr. 89 for Vadehavet, Ribe holme.

Lokalplanen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke 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

Området er pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. Af nedenstående beskrives servitutterne med deres indvirkning på lokalplanen. Der er kun medtaget de servitutter, kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der kan have betydning for den enkelte grundejer.

30.07.1997 – Deklaration om vandledning

Der er tinglyst en vandledning 1 m. inde på matr.nr. 1y fra Kagelundvej. Ledningen skal henligge uforstyrret og der må ikke foretages noget arbejde eller andet i nærheden af ledningen, som herved kan beskadiges.

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.

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

når ejendommen udlægges til offentlige formål;

når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;

når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

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.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanes formål

Lokalplanen har til formål

at sikre området anvendt til grønt fællesareal.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og viser matrikelnumrene 1y Hunderup By, Hunderup, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og fastholdes i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til grønt fællesområde med fælles arealer.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må alene opføres borde, bænke, legeredskaber, skraldespande o. lign.

4.2

Undtaget fra § 7.1 tillades tekniske anlæg, såsom transformerstation. Tekniske anlæg må opføres med max 10 m² og ikke højere end 2,5 m over terræn. Tekniske anlæg skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Regn – og overfladevand skal nedsives på egen grund.

5.2

Til forsinkelse af regnvand, må der etableres forskellige LAR-løsninger, herunder etablering af forsinkelses- og nedsivningsbassin, nedsivningsgrøft og brug af permeable belægning mv.

5.3

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring eller placering af uindregistrerede lastvogne, biler, campingvogne o. lign.

5.4

Der må ikke etableres veje i området.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

Regn – og overfladevand skal håndteres jf. §§ 5.1 og 5.2.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Der må ikke etableres bebyggelse i området.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Befæstelsesgraden må ikke overstige 5 %. Befæstes mere end det tilladte, skal der etableres LAR-løsninger.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Der må kun opføres borde, bænke, skraldespande og lignende.

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ingen bestemmelser.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

12.1

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK aflyses den del af Lokalplan nr. 06.61/81/82.01 som er gældende for denne lokalplan.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 24-010-0003 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 18. januar 2021.

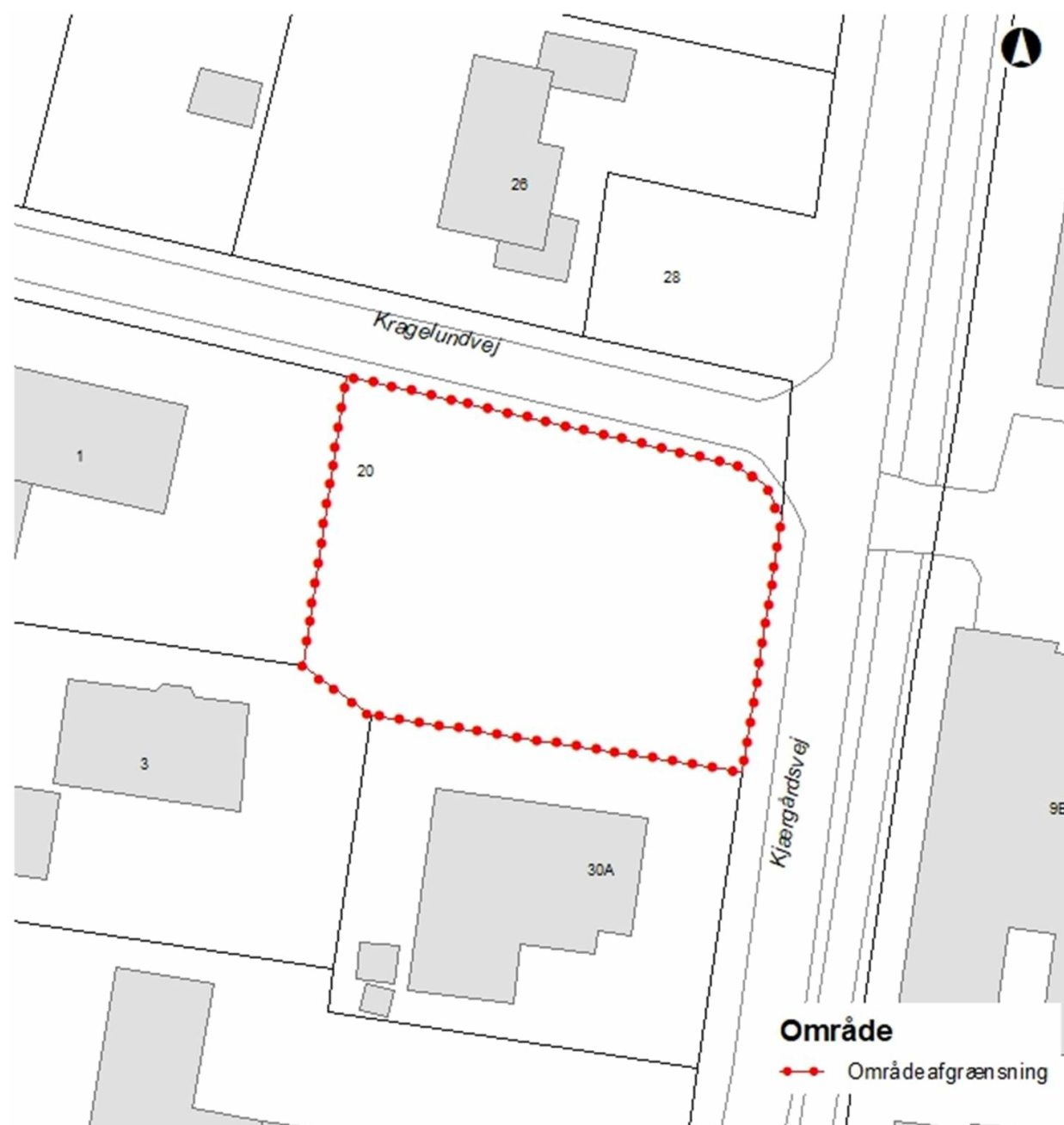
Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Bilag

Brug sidemenuen for at finde de enkelte kortbilag tilknyttet til lokalplanen.

Bilag A



Annoncering



i
Plan
Teknik & Miljø

Hunderup Grønt Fællesareal for Hunderup
Lokalplan nr. 24-010-0003 Vedtaget



Esbjerg Byråd har den 18. januar 2021 endeligt vedtaget lokalplan nr. 24-010-0003.

Lokalplanen har til formål at sikre området anvendt til grønt fællesareal.

Ændringer i forhold til forslaget

Forslaget har været i offentligt høring fra 23. juni 2020 til 21. juli 2020. Der er kommet 1 bemærkning. Med vedtagelsen af planen er der ændret følgende i forhold til tidligere offentliggjorte forslag:

Bestemmelse 4.1 er ændret

Fra: "Der må alene opføres borde, bænke, legeredskaber, skraldespande o. lign."

Til: "Der må alene opføres borde, bænke, skraldespande o. lign".

Retsvirkninger

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

Planen kan ses/erhverves her

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

www.esbjergkommune.dk/planer

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

Planen 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 afgørelsen. Du kan ikke klage over planens 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 denne afgørelse, 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 videresender 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 26. januar 2021.
