

Lokalplan 03-020-0003

Vedtaget

Gjesing Nord, Boliger ved Plejecenter

Maj 2020



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
Esbjerg

Gjesing Nord, Boliger ved Plejecenter Krebsehusene

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 Esbjerg Kommunes ønske om at åbne for et nyskabende, seniorvenligt boligområde i sammenhæng med etablering af et større plejecenter med plejeboliger samt lægehus/sundhedscenter.

Der er i oktober 2018 vedtaget en lokalplan for et plejecenter med mulighed for at etablere boliger nord og syd for plejecentret. Lokalplan 03-020-001 er udformet som en byggeretsgivende lokalplan for plejecentret med tilhørende plejeboliger (delområde A) og område for etablering af sundhedserhverv som fx lægehus (delområde B), mens den for delområderne (delområderne C og D) med seniorboligerne er udarbejdet som en såkaldt "rammelokalplan". En rammelokalplan kan man udarbejde, når man har en overordnet intention for et område, men endnu ikke kender området konkrete udnyttelse. Hermed kan kommunen fastlægge de overordnede stukturer, mens etablering af ny bebyggelse og anlæg kun kan ske ved at udarbejde en byggeretsgivende lokalplan.

Plejecentret er nu under etablering, mens der er et konkret projekt for boligerne undervejs, hvor denne lokalplan skal fastlægge byggeretsgivende rammer for etablering af seniorboligerne.

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af etageboligbebyggelse nord og syd for et plejecenter, som er under opførelse. Lokalplanen skal desuden sikre gode og trafikksikre parkerings- og tilkørselsforhold samt sammenhæng med områdets eksisterende vej- og stinet. Endvidere skal lokalplanen sikre, at der skabes gode fri- og opholdsarealer til boligerne samt en god overgang til skovområdet mod vest.



Nuværende indkørsel til Krebsestien fra Grønlandsparken.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i bydelen Gjesing Nord i den nordlige del af Esbjerg.

Lokalplanområdet er opdelt i to adskilte delområder, A og B, der ligger henholdsvis nord og syd for et nyt plejecenter.

Lokalplanområdets samlede areal udgør ca. 10.420 m², heraf er delområde A ca. 5.250 m² og delområde B ca. 5.170 m².



Lokalplanområdet set fra nord - september 2019.

Det nordlige delområde A afgrænses mod nord af en tæt-lav boligbebyggelse og mod øst af vejen Grønlandsparken. Øst for Grønlandsparken ligger et parcelhusområde. Delområdets sydlige afgrænsning udgøres af det nye plejecenters område.

Det sydlige delområde B afgrænses mod syd af Nordre Gjesingsti og Gjesing Ringvej. Øst for delområdet opføres et nyt lægehus og bag det ligger vejen Grønlandsparken og et parcelhuskvarter. Delområdets nordlige afgrænsning udgøres af plejecentret.

Begge delområder afgrænses mod vest af et fredskovsareal, som udgør en grøn ryg for områdets samlede bebyggelse. Den rekreative forbindelse, Krebsstien, løber gennem skoven. Vest for skoven slynger Fovrfeld Bæk sig igennem naturarealer med eng og mose.

□



Luftfoto med lokalplanens afgrænsning

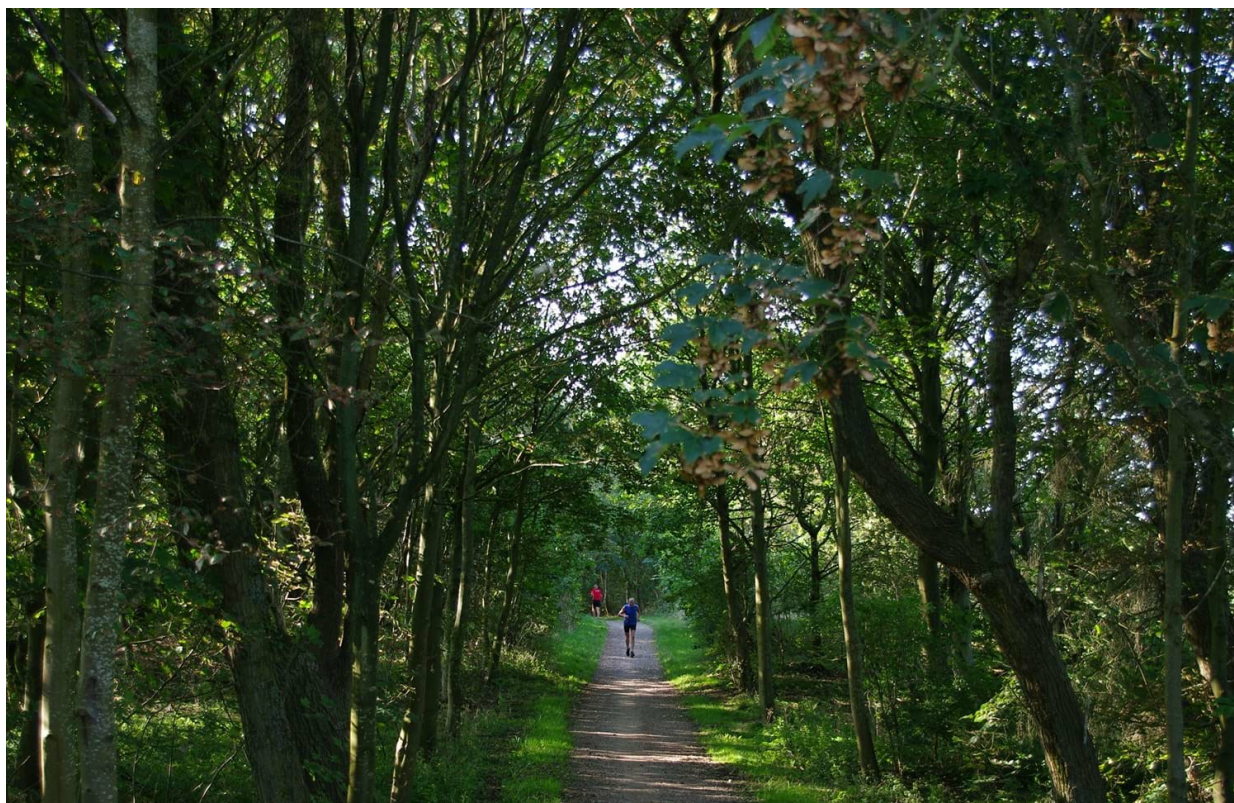
Lokalplanens indhold

Disponering

Planen disponeres i to adskilte delområder henholdsvis nord og syd for plejecentret med gode adgangsforhold fra Grønlandsparken via intern fordelingsvej og sammenhæng med de rekreative naturarealer vest for lokalplanområdet.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger området til boligformål i form af etageboliger.



Rekreativ sti i skov vest for lokalplanområdet.

Bebyggelse

Med lokalplanens bestemmelser fastlægges bebyggelsens placering og omfang, hvor udlagte byggefelter afgrænser muligheden for at placere bebyggelse og bestemmer hvor højt, det er muligt at bygge inden for de enkelte byggefelter. Uden for byggefelterne kan der kun etableres mindre udhuse til områdets drift, overdækninger af fx cykelparkering eller af carporte samt overdækning af sti, der sikrer tørskoet forbindelse mellem plejecenter og boliggrupper.

Bebyggelsen former sig omkring indre overdækkede gårdhaver, og er højest mod det kommende høje plejecenter, mens den trapper ned i højden mod de omkringliggende arealer.

Lokalplanen muliggør glasoverbygning af centrale gårdhaver i begge bebyggelser, der skal forme haveområder, som kan anvendes hele året og fungere som fælles mødested. Gårdhaverne skal give rum for forskellige fællesaktiviteter, der understøtter et godt socialt fællesskab i bebyggelsen.

For at sikre at bebyggelsen fremtræder som en samlet harmonisk helhed, fastlægger lokalplanen overordnede bestemmelser for anvendelsen materialer og farver i området samt muligheder for skiltning

Bebyggelsen skal opføres i blank mur i lyse farver, så bygningerne fremstår med en lys farvekarakter. For at skabe en

levende murflade med et flot farvespil åbner lokalplanen for at indpasse mørke sten i murfladen, når indtrykket af en lys bygning fastholdes. Mindre bygningsdele som døre, porte, vinduesrammer, inddækninger og lignende kan udføres i andre materialer og farver.



Situationsplan fra aktuelt projekt, Friis & Moltke Architects

Situationsplan fra aktuelt projekt, Friis & Moltke Architects.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger grønne friarealer og fastlægger overordnede bestemmelser for områdernes størrelse, placering og beplantning.

Langs lokalplanens vestlige afgrænsning udlægges grønne opholdsarealer, der skal danne en sammenhængende overgang til fredskov umiddelbart vest for lokalplanområdet. Disse arealer ligger inden for skovbyggelinje. Arealerne må ikke opdeles af hegn eller hække. Der kan dog etableres mindre landskabs-/haverum og lignende, når sammenhængen og forbindelsen i den grønne flade og overgangen til det tilsvarende areal vest for plejecentret fastholdes.

Der udlægges desuden areal gårdrum i bebyggelsen, hvor lokalplanen muliggør, at disse gårdrum kan overdækkes med glastag. De overdækkede gårdrum er særlige fri- og opholdsarealer, som kan anvendes uafhængigt af vejrliget. Disse gårdhaver samt altaner og tagterrasser kan i et vist omfang indregnes som en del af de fri- og opholdsarealer, som lokalplanen kræver etableret. Den øvrige del af det krævede fri- og opholdsareal skal etableres udendørs på terræn.

Bortset fra glasoverbygninger, som afgrænses af lokalplanens bestemmelser, må fri- og opholdsarealerne ikke bebygges. Lokalplanen giver dog mulighed for opstilling af mindre, åbne pavilloner, borde og bænke samt etableres mindre anlæg til sports- og fritidsaktivitet som fx petanquebaner og lignende, der understøtter anvendelsen og

tilgodeser bebyggelsens sociale miljø. Etablering af sådanne anlæg kan kræve dispensation fra skovbyggelinjen efter Naturbeskyttelsesloven.

Grønne friarealer, som skal kunne medregnes til boligernes fri- og opholdsarealer efter lokalplanens krav, skal have en størrelse, udformning og solorientering, som gør dem egnede til formålet. Således kan fx stejle skråninger, vejrabatter og lignende, uegnede arealer ikke medregnes som opholdsareal. Fri- og opholdsarealer må heller ikke være belastet af støj fra trafikken over de gældende grænseværdier.



Visualisering af ankomstarealer fra aktuelt projekt. Friis & Moltke Architects.

Trafikale forhold

Området har ikke tidligere været trafikbetjent, men har kunnet nås fra nord ad stikvej fra Grønlandsparken.

Der er kollektiv trafikbetjening fra Grønlandsparken og Gjesing Ringvej.

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes via intern fordelingsvej dels af stikvej nord for lokalplanområdet og dels af tilkørselsvej, som er fastlagt i Lokalplan nr. 03-020-0001. Det skal sikre, at den samlede trafik til området afvikles til Grønlandsparken, hvor der er hensigtsmæssige tilkørsels- og oversigtsforhold.

Lokalplanen fastlægger tilkørslen og udlægger areal til veje, som betjener lokalplanområdet i sammenhæng med det vejssystem, som er fastlagt i Lokalplan nr. 03-020-0001. Områdets veje skal etableres med fartdæmpning og udformes som område med fartdæmpning efter færdselslovens bestemmelser, hvor de, der opholder sig på færdselsarealerne, giver plads for langsomt kørende trafik.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets beboere og sikre mod uhenigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

Der kan anlægges stiforbindelser, som skal forbinde de to delområder med plejecentret og indbyrdes. Inden for de grønne friarealer kan der anlægges stiforbindelser til brug af arealet og som forbindelse til skov- og naturområderne mod vest.

Miljømæssige forhold

Skyggepåvirkning

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser bebyggelsens påvirkning af omgivelserne med skygge på forskellige årstider og tidspunkter på dagen. Diagrammerne viser, at nabobeboelse ikke vil blive væsentligt påvirket af ny bebyggelse i lokalplanområdet i de væsentlige måneder på året. Skyggediagrammer indgår som bilag D i lokalplanen.

Støj

Den sydlige del af arealet vil blive påvirket af vejstøj. Støjniveauet langs Gjesing Ringvej ligger i dag over grænseværdien for vejstøj på Lden 58 dB. Derfor fastsættes krav til etablering af støjafskærmning og konstruktiv støjbeskyttelse, der skal sikre overholdelse af indendørs grænseværdier for støj. Der skal endvidere kunne anvises velbeliggende udendørs opholdsarealer med et støjniveau under Lden 58 dB. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at støjkravene skal dokumenteres overholdt som forudsætning for ibrugtagningstilladelse af ny bebyggelse.

Støjberegningen findes i bilag E.

Støv og lugt

Der er ingen produktionserhverv eller risikovirksomheder i lokalplanområdets nærhed, som kan belaste området med støv, lugt eller anden luftforurening.

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og støjgener i omgivelserne. Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt. Esbjerg Kommunes "Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune" skal overholdes.

Afledning af regnvand

Området er spildevandskloakeret, og afledning af regnvand skal derfor i udgangspunktet håndteres ved nedsivning.

Der kan inden for lokalplanens område etableres anlæg til håndtering af overfladevand i form af regnbede og opstuvning af vand på fx grønne arealer eller parkeringspladser samt "grønne tage" i form af beplantning på bebyggelsens tagflader, der kan optage og afdampe en stor del af nedbøren.

Vejareal og arealet, der ligger øst for vejen C-D kan afvandes til regnvandsbassin.

Andre planer og love Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030 og indeholdt i rammeområderne 03-020-140 og 03-020-180, der udlægger arealerne til blandet boligområde med mulighed for boliger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder.

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

Kommuneplanændring

Der er ikke behov for at ændre kommuneplanen for at sikre opfyldelse af planlovens krav om, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes med lokalplanen i byzone i overensstemmelse med kommunplanen.

Rækkefølge

Området er ikke omfattet af krav til en rækkefølge for realisering i kommuneplanen.

Anvendelse

I bestemmelserne for rammeområde 03-020-140 og 03-020-180 er anvendelsen fastlagt til blandet boligområde med etage- og lave boliger, som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for institutioner, butikker, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området.

Lokalplanen fastlægger i overensstemmelse hermed området til etageboligbebyggelse.

Bebyggelse

Kommuneplanen fastlægger bebyggelsesprocenten til max 100 for den enkelte ejendom og bebyggelsens højde til max 6 etager, hvis der ikke udarbejdes konsekvensanalyse.

Lokalplanen muliggør en bebyggelsesprocent på max 100 og bebyggelse i op til max fire etager. Der er derfor ikke udarbejde konsekvensanalyse af bebyggelsens højde.

Opholdsarealer

Kommuneplanens rammebestemmelser kræver, at lokalplanen fastsætter bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.

Lokalplanen stiller krav om etablering af velbeliggende og velegnede opholdsarealer svarende til mindst 25 % af etagearealet. Heraf skal mindst 4/5 etableres udendørs på terræn.

Bevaringsværdige bygninger

Der er ingen eksisterende bebyggelse inden for kommuneplanens rammeområder 03-020-140 og 03-020-180.

Klimatilpasning

Kommuneplanens retningslinjer fastlægger, at der skal stilles klimatilpasningskrav ved udformningen af nye byudviklingsområder.

Lokal Afledning af Regnvand (LAR) er en stadigt mere udbredt metode til at håndtere regnvand fra tag afløb og befæstede arealer på. I stedet for at lave dyre og ufleksible udvidelser af kloaksystemet, er princippet at forsinke, fordampe, nedsive eller genanvende regnvandet der, hvor det falder.

Lokalplanen kræver, at overfladevand skal afvikles på egen grund. Dog kan overfladevand fra områdets østlige del afledes til regnvandsbassin.

Lokalplanen muliggør etablering af anlæg til lokal afvikling af overfladevand på grønne friarealer og/eller færdsels- og parkeringsareal.

Værdifuldt landbrugsområde

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

Området er i byzone og ligger inden for den kystnære del af byzonen, ca. 2,5 km fra kysten.

Området ligger i tilknytning til omkringliggende byområde og er ikke synligt fra kysten, da der ligger såvel eksisterende byområde som skov mellem kysten og lokalplanens område. Således påvirker planlægningen ikke byens kystprofil.

Lufthavnens hindringsplan

Lokalplanområdet ligger inden for lufthavnens hindringsplan, hvilket medfører restriktioner om bygningers højde. Bebyggelsens maksimale højde overstiger dog ikke højdegrænserne jf. hindringsplanen.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplan:

Lokalplan nr. 03-020-0001 for plejecenter og boligområde ved Krebsestien. Her er boligområderne i lokalplanens delområder C og D kun overordnet rammeplanlagt og lokalplanen er ikke byggeretsgivende for udnyttelsen af disse delområder.

I nærværende lokalplan fastlægges udnyttelse af disse delområder konkret som en byggeretsgivende lokalplan. Som det fremgår af § 12.2 vil Lokalplan nr. 03-020-0001 blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Sektorplaner

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til kollektiv varme, vand-, spildevands- og elforsyning har fundet sted.

Vand

Området ligger indenfor DIN Forsyning A/S's forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra. Vandledning er etableret og klar til forsyning af de nye boligområder.

Varme

Lokalplanens område forsynes med varme fra DIN Forsyning A/S i henhold til varmeplanen.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Til lavenergibebyggelse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet.

Elektricitet

SYD ENERGI i Esbjerg har forsyningspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten kan indkøbes på det fri el-marked.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Esbjerg Kommunes gældende affaldsregulativer.

Affaldshåndtering kan ske ved underjordiske anlæg - såkaldte "molokker" - efter nærmere aftale med kommunen.

Området skal indrettes, så affaldshåndtering kan foregå uden bakkende lastbiler, hvor der er fodgængere.

Der henvises desuden til de respektive sektorplaner vedrørende lokalplanområdet.

Spildevandsplanen

Området er i Esbjerg Kommunes Spildevandsplan 2016-2021 udlagt til spildevandskloakering.

Lokalplanen stiller krav om, at overfladevand i udgangspunktet håndteres ved nedsivning på egen grund. Vejareal og den nordøstlige del af området afvandes til regnvandsbassin.

Ved forsinkelse kan der forventes krav om maksimal udledning på 0,5 l/s/red. ha.

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.

Sydvestjyske Museer skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Sydvestjyske Museer har på baggrund af forundersøgelser frigivet området til bebyggelse. Det vurderes ikke nødvendigt at gennemføre yderligere arkæologiske undersøgelser. Skulle der alligevel mod forventning dukke fortidsminder op under kommende byggearbejder på det forundersøgte område, skal arbejdet standses, og Sydvestjyske Museer kontaktes (Museumslovens § 27). En eventuel arkæologisk undersøgelse af det fremkomne vil ikke koste bygherre noget, men vil blive bekostet af museet eller Kulturstyrelsen.

Naturbeskyttelsesloven

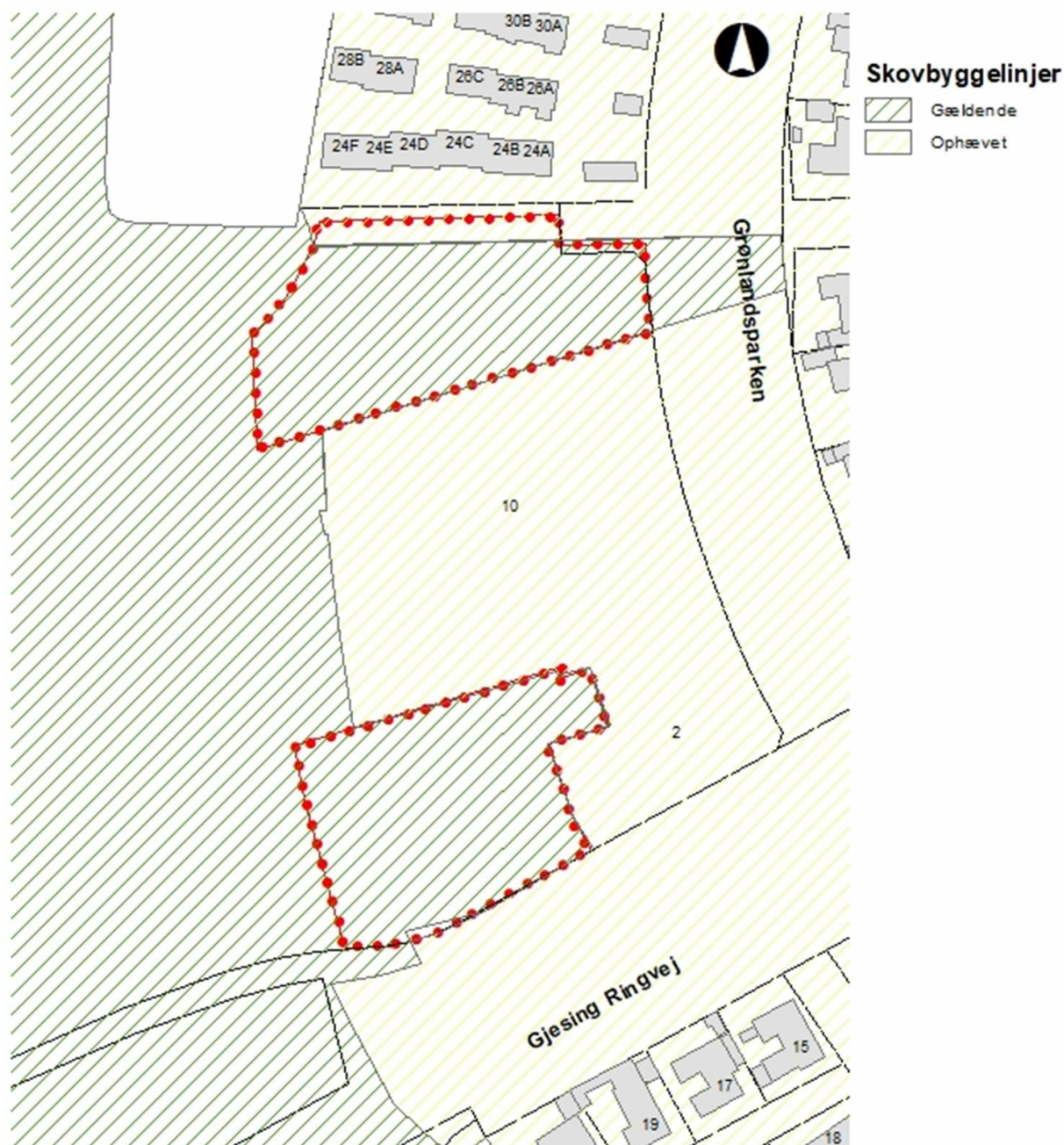
Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er i forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 03-020-0001 reduceret for plejecentrets areal. Miljøstyrelsen søges om en tilsvarende reducere af skovbyggelinjen for den aktuelle lokalplan.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske bebyggelse, opstilling af campingvogne eller lignende inden for skovbyggelinjen jf. Naturbeskyttelsesloven, før den er reduceret af Miljøstyrelsen, eller der er meddelt dispensation hertil fra kommunen. Dette gælder også opstilling af legeredskaber, petanque-baner mv., der understøtter den fastsatte anvendelse til opholdsareal.

Fredskov

Lokalplanområdet grænser op til fredskov mod vest, men omfatter ikke fredskovsareal.



Gældende og ophævet skovbyggelinje med lokalplanens afgrænsning.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenede (områdeklassificering). Lokalplanområdet er tidligere blevet undtaget fra områdeklassificeringen. Dette indebærer, at det anses for dokumenteret i henhold til jordforureningslovens 72b, at den øverste ½ m jord er ren.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser.

Den planlagte arealanvendelse vurderes ikke at være i konflikt med drikkevandsinteressen. Veje etableres med tæt underlag, mens parkeringsarealer etableres med permeabel belægning, og øvrige ikke-færdselsbetingede arealer udlægges med vandgennemtrængelig overflade.

Nordvest for lokalplanområdet ligger en vandboring. Lokalplanens afgrænsning er afpasset det boringsnære beskyttelsesområde herfra, så lokalplanen ikke berører dette.

Landbrugsloven

Fredskovspligt

Der er efter skovloven pålagt fredskovspligt på matrikelnummer 1400, Gjesing By, Brundym.

Skovloven

Lokalplanområdet grænser op til fredskov, men omfatter ikke fredskovsareal. Der er med lokalplanen udlagt grønne fri- og opholdsarealer mod fredskoven.

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.

Nærmeste Natura 2000-område er "Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde", som ligger ca. 2,5 km vest for lokalplanområdet.

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.

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

Miljøloven

Støj og vibrationer

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder og veje. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside.

Anvendelse

	Vejledende støjgrænse
Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer)	58 dB
Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser):	58 dB

Relevante vejledende støjgrænser for vejstøj fra Miljøstyrelsen.

Lokalplanområdet vil blive påvirket af støj fra vejene Grønlandsparken og Sædding Ringvej. Rambøll har udarbejdet en støjrapport med støjberegninger i forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 03-020-00001. Denne støjrapport er opdateret i forhold til placering af byggefeltene i nærværende lokalplan. Heri fremgår det, at med etablering af en støjvold på 3 m og en 2,5 m høj støjskærm kan støjen på bebyggelsens facade holdes under de vejledende grænseværdier. Lokalplanen stiller krav om etablering af støjafskærmning mod Sædding Ringvej samt eventuel konstruktive tiltag i bebyggelsen mod vejen, hvis det viser sig nødvendigt for at overholde gældende grænseværdier.

Risiko

Der ligger en gasledning langs Sædding Ringvej, der kan udgøre en risiko for kommende nye boliger langs vejen. Bebyggelsen ligger ikke nærmere gasledningen end den minimumsafstand der ligger til grund for Arbejdstilsynets tilladelse for drift af gasledningen som en "class location" – 33,52 m. Nærmeste byggefelt til bolig er i lokalplanen 35,4 m fra ledningen.

Det vurderes på den baggrund, at lokalplanen ikke vil medføre ændret risiko for de boliger, som lokalplanen muliggør.

Færdselsloven

Der kan – uanset lokalplanens bestemmelser - ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

□



Udsigt mod vest over naturarealer langs Fovrfeld Bæk vest for lokalplanområdet.

Forhold til gældende servitutter

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 20.

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Området gennemskæres af flere væsentlige forsyningsledninger, som skal respekteres, og er derfor pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. Af kortet fremgår placeringen af de stedbestede servitutter, og efterfølgende beskrives servitutterne med deres indvirkning på lokalplanen.

Der er kun medtaget de servitutter, som kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

- Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., tinglyst d. 26.10.1973 / 19607-49

Der er på ejendommen tinglyst bestemmelser om tilstedeværelse af spildevandsledning. Der er tinglyst deklaratonsbælte på 6 m på hver side af ledningens midte. Påtaleretten tilkommer Din Forsyning Spildevand A/S.

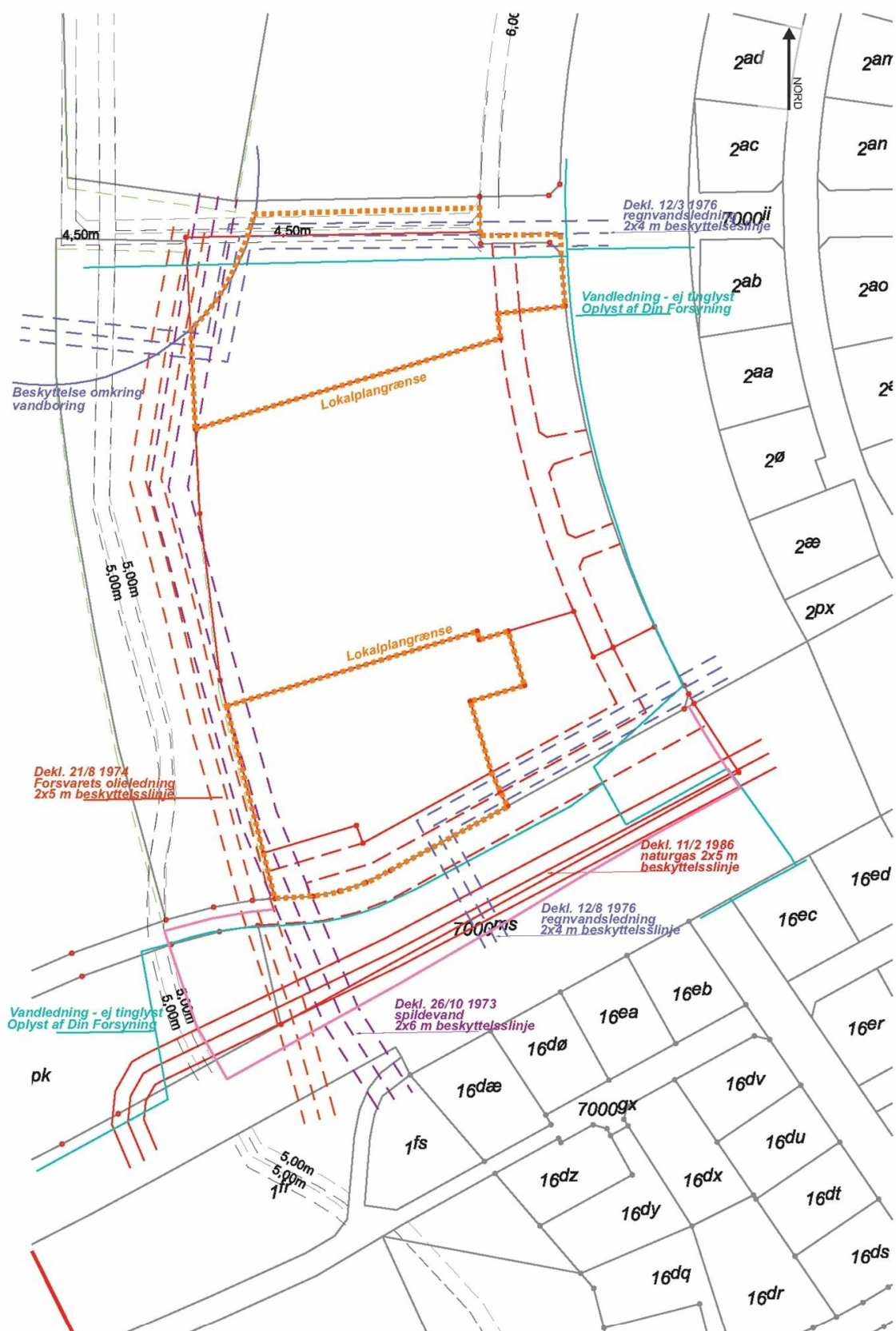
- Dokument om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv., tinglyst d. 21.08.1974 / 14686-49

Der er på ejendommen tinglyst bestemmelser om tilstedeværelse af forsyningsledning. Der er tinglyst deklaratonsbælte på 5 m på hver side af ledningens midte. Påtaleretten tilkommer Forsvarsministeriet.

- Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., tinglyst d. 12.03.1976 / 7815-49 Der er på ejendommen tinglyst bestemmelser om tilstedeværelse af regn- og spildevandsledninger. Der er tinglyst deklarationsbælte på 4 m på hver side af ledningens midte. Påtaleretten tilkommer Din Forsyning Spildevand A/S.
- Dokument om bebyggelse, benyttelse mv., tinglyst d. 11.02.1986 / 7815-49 Der er på ejendommen tinglyst bestemmelser om tilstedeværelse af gasledninger. Der er tinglyst deklarationsbælte på 5 m på hver side af ledningens midte. Påtaleretten tilkommer Dansk Gas Distribution.

Alle servitutter er rådighedsservitutter, som kun kan aflyses ved aftale mellem parterne eller ved ekspropriation, hvis det vurderes nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen.

□



Kort med stedfæstede servitutter.

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.

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 udlægge lokalplanens område til boligformål;
- at sikre gode opholdsarealer i tilknytning til boligerne;
- at sikre etablering af gode og trafiksikre færdselsarealer;
- at sikre, at bebyggelsen fremstår som en ensartet helhed;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning med plejecenter og lægehus;
- at sikre en god overgang til skov og naturarealer vest for lokalplanområdet;
- at sikre sammenhæng til områdets eksisterende og planlagte veje, stier og friarealer.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet, bilag A og omfatter følgende matrikelnumre:

dele af matr. nr. 14oø, 14pz, 14pø og 14qa Gjesing By, Bryndum, del af vejmatr. 7000mu, Gjesing By, Bryndum, samt alle parceller, der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes i området.

2.2 Området opdeles som vist på lokalplankortet, bilag B i delområderne A og B.

2.3 Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

3.2 Bebyggelse må kun ske som etageboliger.

3.3 Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.4 Inden for lokalplanområdet må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der må dog ikke opstilles vindmøller og mobilmaster.

3.5 Lokalplanen udlægger grønne friarealer, som vist på kortbilag B. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.4.

§ 4 Udstykning

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes i de to delområder. Der må ikke ske yderligere matrikulær udstykning inden for lokalplanens delområder.

4.2 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej og sti, samt almen forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Delområde A skal vejbetjenes via stikvej fra Grønlandsparken i overensstemmelse med principperne vist på bilag B.

Delområde B skal vejbetjenes fra intern fordelingsvej i overensstemmelse med principperne vist på bilag B.

5.2 Veje skal udlægges efter principperne, som er vist på kortbilag B.

5.3 Vej A-B skal anlægges i princippet som vist på kortbilag B.

Vejene C-D og E-F, som er markeret på kortbilag B, skal anlægges i en bredde af min. 7 m inklusiv fodgængerzone på 1.5 m.

5.4 Vejene C-D og E-F skal anlægges med fartdæmpning efter færdselslovens bestemmelser. Langs vejene skal der etableres en fodgængerzone i en bredde af min. 1,5 m, som vist på bilag B. Fodgængerzonen skal markeres med belægningsskift og en niveauforskel på ca. 5 cm, udført med fas.

5.5 Der skal etableres stiforbindelser fra henholdsvis delområde A og B med forbindelse til plejecentrets sti- og friarealer.

5.6 Fortove og stier skal udlægges med en belagt bredde på mindst 1,5 m med en belægning, der tilgodeser gangbesværede og kørestolsbrugere.

5.7 Lokalplanområdet skal indrettes, så det ikke er nødvendigt for lastbiler at bakke, hvor der færdes fodgængere.

5.8 Der skal mindst etableres følgende parkering til biler:

1 p-bås pr. 125 m² boligareal, dog mindst 1 pr. bolig.

5.9 Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.

5.10 Parkerings- og adgangsarealer skal anlægges med et harmonisk og grønt udtryk. Parkeringsareal svarende til hver 8. parkeringsbås på terræn, skal anlægges som plantebede. Plantebedene, der skal hver have et areal svarende til mindst 1 parkeringsbås, skal spredes ud over den samlede parkeringsplads. Der skal plantes mindst ét træ i hvert plantebed. Der skal til dette anvendes træer, som fuldt udvoksede kan nå en højde på min. 15 m. Træerne må ikke være sorter, der naturligt vokser i søjle- eller kugleform.

Plantehullets volumen skal være min. 15 m³ og have en dybde på 0,8 m. Kan minimumsvolumenet ikke opfyldes i ubefæstet plantebed, kan der anvendes plantekasser eller lignende, som sikrer tilsvarende vækstbetingelser.

5.11 Belysning af vej- og stiareal og parkeringspladser skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på max 3,5 m og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

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

6.2 Der kan i tilknytning til vej-, sti- og parkeringsanlæg eller på grønne friarealer etableres anlæg til lokal afvikling af regnvand som fx regnvandsbassin, regnbede og lignende, når de har udseende som naturligt landskabselement.

6.3 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation og lignende.

6.4 Der må ikke opsættes hustands-, mini- og micro-vindmøller eller mobilmaster inden for lokalplanområdet.

6.5 Beholdere, containere eller lignende til affald skal afskærmes med hegn, mur, hæk eller lignende.

6.6 Lyskilder på ubebyggede arealer, der ikke er veje eller færdselsareal, skal være afskærmet og nedadvendt, og lyskilden må være max 3 m over terræn.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må udgøre maksimalt 100 %.

7.2 Primær bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag B viste byggefeltet. Sekundære bygninger som skure, carporte, cykeloverdækninger, overdækkede stiforbindelser og tilsvarende kan placeres uden for byggefeltet.

7.3 Etageareal til bolig må inden for delområde A maks. udgøre 2.800 m² og inden for delområde B maks. 3.400 m². Heri indgår areal af sekundære bygninger jf. § 7.2, der i henhold til bygningsreglementet skal medregnes til etagearealet.

7.4 Udover det maksimale etageareal til bolig jf. § 7.3, kan der etableres opholdsarealer i form af glasoverdækkede gårdhaver på maks. 1.500 m² i princippet inden for de på kortbilag B, markerede byggefeltet til overdækket gårdhave. Disse arealer kan ikke konverteres til boligareal eller arealer af anden type.

Der kan endvidere etableres overdækning af sti, som forbinder boligerne med plejecentret. Højden på overdækning af sti må ikke overstige 2,75 m.

7.5 Der kan ikke etableres yderligere areal til bebyggelse end det, som er nævnt i § 7.3 og § 7.4.

7.6 Bebyggelse må inden for de på kortbilag B markerede byggefeltet opføres med maksimale etageantal og højder i henhold til nedenstående skema:

Byggefelt	Maks. etageantal	Maks. højde
A1	2 etager	8,5 m
A2	4 etager	14,5 m
B1	2 etager	8,5 m
B2	4 etager	14,5 m

Skorstene, antenner, ventilationsafkast, elevatorer og lignende tekniske anlæg, kan have en større højde – dog højst 1,20 m over makshøjden.

7.7 Bebyggelse inden for de udlagte byggefeltet, kan opføres i fuld højde inden for byggefeltet uanset afstand til skel.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1 Ny boligbebyggelse skal ved bebyggelsens konstruktion, udformning og orientering isoleres mod støj fra vej, så den indendørs støjbelastning ikke overstiger de gældende grænseværdier.

8.2 Bebyggelse inden for lokalplanens område skal have facader, der fremtræder i blank mur.

Mindre bygningsdele, der udgør max 20 % af den enkelte facade, kan desuden udføres som pudset eller i træ, glas, zink, stål, kobber og aluminium. Vinduer kan dog udgøre en større del af facaden.

8.3 Sekundære bygninger som skure, carporte, cykeloverdækninger, overdækkede stiforbindelser og tilsvarende kan desuden udføres i træ, zink, stål, beton og aluminium.

8.4 Overdækning af gårdhaver jf. § 7.4 skal udføres i glas med sprosser af træ, aluminium eller stål. Væggene skal primært udgøres af boligbebyggelsens facader. De øvrige vægge skal udføres af glas og må maksimalt udgøre 40 %

af gårdhavens samlede vægareal.

8.5 Bebyggelsens facade skal samlet fremstå med lys farve i hvide, grå, gule eller gyldne nuancer. Det er muligt at indsætte mørke sten for at opnå et farvespil i facaden, når indtrykket af en lys bygning fastholdes efter princippet som vist på illustrationen herunder.



Illustration til § 8.5. Princip for facadefarve.

Vinduer samt mindre bygningsdele, der udgør max 20 % af den enkelte facade, kan udføres i sort, grå eller brun - som fx døre, vinduesrammer, altaner, inddækninger og lignende. Bygningsdele af træ og metal må tillige fremstå umalede.

8.6 Bebyggelsen indenfor hvert delområde skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

8.7 Primær bebyggelse skal udføres med fladt tag.

Sekundær bebyggelse samt glasoverdækkede gårdhaver kan udføres med taghældning op til 35°.

8.8 Tage kan udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage". Grønne tage er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter eller græs som beklædning.

8.9 Sekundære bygninger som skure, carporte, cykeloverdækninger, overdækkede stiforbindelser og tilsvarende skal have tag dækket med tagpap, transparent materiale eller som "grønt tag" - dækket med vegetation.

8.10 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tag- og facadematerialer bortset fra glas/vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

8.11 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- De skal være anti-refleksbehandlede.
- Kanten af solpaneler skal have samme farve som panelet, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed.
- De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne.
- De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler.
- De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle-/solpanel-fladen.
- De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice, glasoverdækninger eller lignende

Hvis solcellerne er fuldt integrerede i vinduer, tag- eller facadematerialer gælder ovenstående retningslinjer ikke.

8.12 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12°, når de placeres min. 1 m fra tagets kant.

Såfremt solenergianlægget skærmes bag en brystning højere end 30 cm, må anlægget føres ud til brystningen.

8.13 Tekniske bygningsdele som fx elevatorer, ventilation, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

8.14 Der må ikke opsættes master eller skiltepyloner inden for lokalplanområdet.

8.15 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.

8.16 Skiltning må kun ske i forbindelse med bebyggelsens hovedindgange.

8.17 Der må ikke skiltes med løbende eller blinkende skilte.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.2 Inden for lokalplanområdet skal overfladevand afvikles på egen grund. Overfladevand fra vejareal og arealer øst for vej C-D kan dog ledes til regnvandsbassin.

9.3 Ved nybyggeri skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 25 % af etagearealet. Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende, velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ og må ikke være belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Op til 1/5 af dette areal kan etableres på altaner, tagterrasser og lignende samt som overdækkede gårdhaver jf. § 7.4. Resten skal etableres udendørs på terræn. Opholdsarealerne må ikke være støjbelastede jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

9.4 Udendørs, grønne opholdsarealer, som er markeret på kortbilag B, skal beplantes med løvfældende træer og buske som solitære eller grupper og tilsås med græs eller blomstergræs. Dette gælder ikke de overdækkede gårdhaver jf. § 7.4.

9.5 Udendørs, grønne opholdsarealer, som er markeret på kortbilag B, skal sammen med opholdsarealerne ved plejecentret fremtræde som et åbent og sammenhængende parkområde, der ikke må opdeles med hække og hegn. Dette er ikke til hinder for at placere mindre haver og lignende i fladen, når de ikke begrænser den sammenhængende forbindelse.

9.6 Hegn i naboskel skal etableres som levende hegn og må højest være 1,3 m.

9.7 Grønne opholdsarealer samt færdsels- og parkeringsarealer kan udføres, så de kan opstuve større vandmængder i forbindelse med ekstrem nedbør.

9.8 Henstilling af busser, last-, flytte- og fragtbiler på eller over 3.500 kg, campingvogne, lystbåde samt andet oplag må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

9.9 Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

9.10 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde. Dette gælder dog ikke støjvolde samt bakker og lignende, der etableres som del af områdets landskabelige bearbejdning.

§ 10 Grundejerforening

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i lokalplanens område. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse, skal godkendes af Esbjerg Kommune.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Esbjerg Kommune kræver det, dog senest når der er flere end to lodsejere i lokalplanområdet. Det gælder dog ikke ved udstykning af mindre grunde til færdselsareal eller områdets tekniske forsyning.

10.3 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og skal stå for drift og vedligeholdelse af de i §§ 5 og 9 nævnte områder. Overdragelsen kan ske etapevis, og er ikke betinget af fuldstændig færdiggørelse af arealerne først. Grundejerforeningen skal, for at varetage disse forpligtelser, udarbejde en anlægs-, drifts- og plejeplan for de i § 9 nævnte fællesarealer. Planen skal godkendes af Esbjerg Kommune.

10.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fælles fri- og opholdsarealer samt fællesveje og -stier. Overdragelsen kan ske etapevis.

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

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

10.7 Grundejerforeningen skal efter krav fra Esbjerg Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

11.1 de i § 5 nævne veje og stier, som betjener bebyggelsen, er etableret;

11.2 de i § 5 nævnte parkeringsarealer, som betjener bebyggelsen, er etableret;

11.3 de i § 3.5 nævnte grønne opholdsarealer inden for bebyggelsens delområde er etableret;

11.4 der inden for eller uden for lokalplanområdet er foretaget nødvendig afskærmning mod støj, som beskytter boliger og opholdsarealer, hvis den er påkrævet for at overholde de vejledende støjgrænser for vejstøj fra Miljøstyrelsen.

11.5 den er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

11.6 nybyggeri er tilsluttet kollektiv varmforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

11.7 der er fremsendt en akkrediteret eller certificeret støjrapport som dokumenterer, at bygningens indretning kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejstøj, for udendørs opholdsarealer, overdækkede gårdhaver såvel som indendørs opholdsrum.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

12.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

12.2 Efter den endelige vedtagelse og anmeldelse til Plandata.dk aflyses Lokalplan nr. 03-020-0001 Plejecenter og boligområde ved Krebsestien, Gjesing Nord for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13 Vedtagels

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 03-020-0003 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Miljøudvalget den 20. april 2020.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- A B Principielt udlæg til vej
- Fodgængerzone
- Byggefelt op til to etager
- Byggefelt op til fire etager
- Grønt opholdsareal
- Overdækket gårdhave



Meter
0 15 30 60

Bilag B
Lp 03-020-0003
Lokalplankort

Mål 1 : 1500



Esbjerg
Kommune



Meter
0 15 30 60

Signaturforklaring

..... Lokalplanafrænsning

Illustrationsplanen viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

Bilag C

Lp 03-020-0003

Illustrationsplan

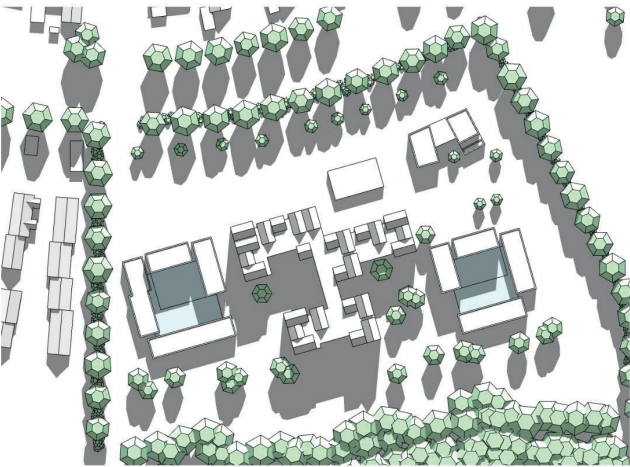
Mål 1 : 1500



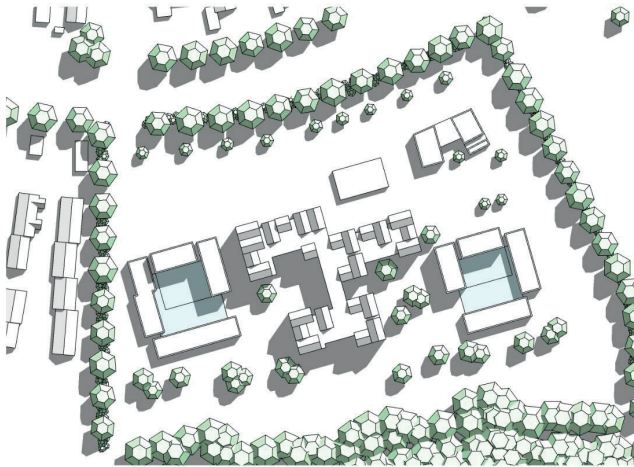
Esbjerg
Kommune

Bilag D - Skyggediagrammer

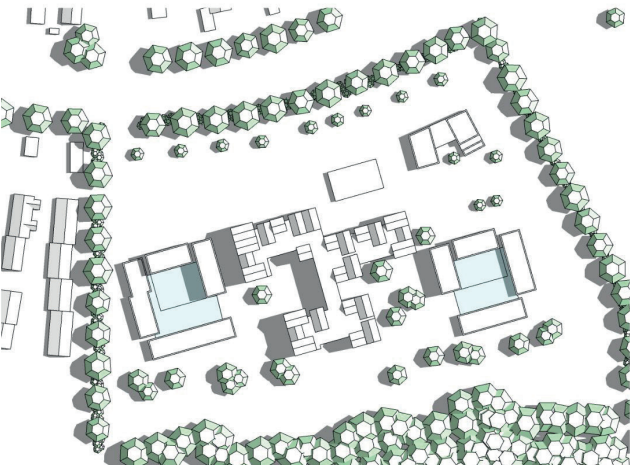
SOMMERSOLHVERV (21.06)



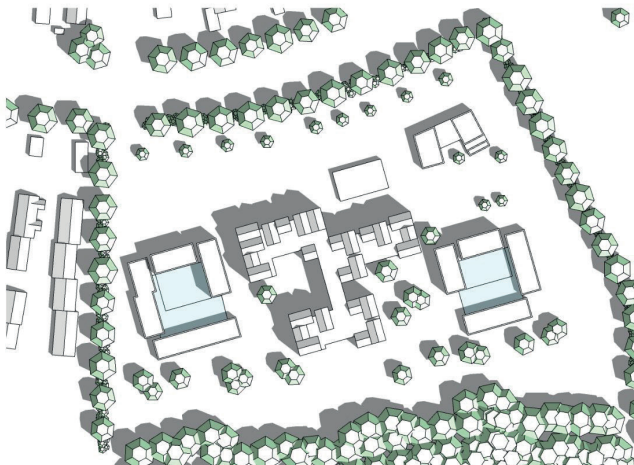
kl 08:00



kl 10:00



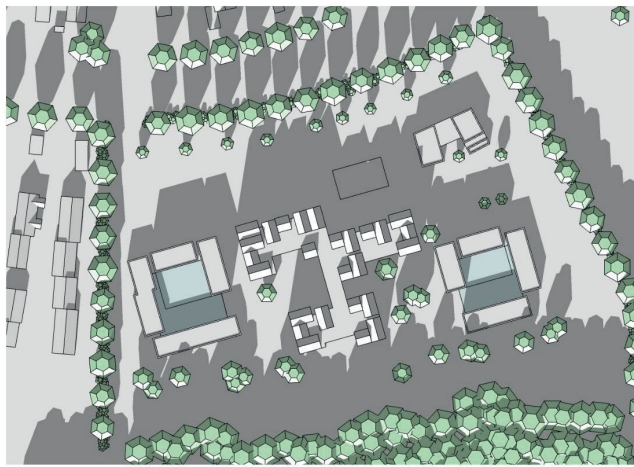
kl 12:00



kl 14:00



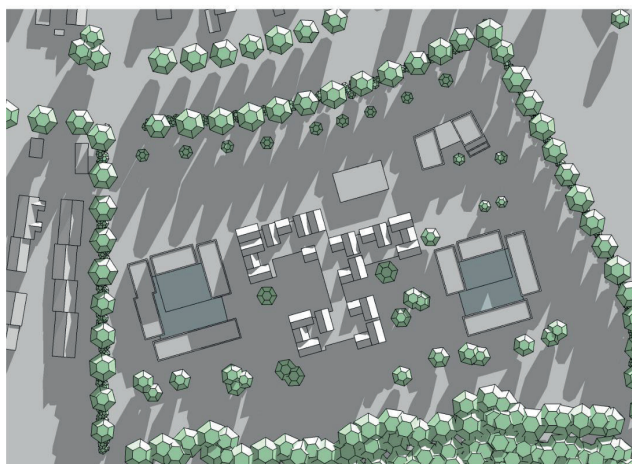
kl 16:00



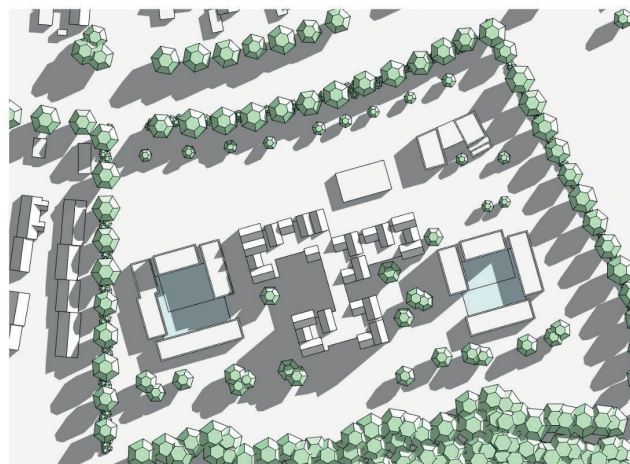
kl 18:00

← **NORD**

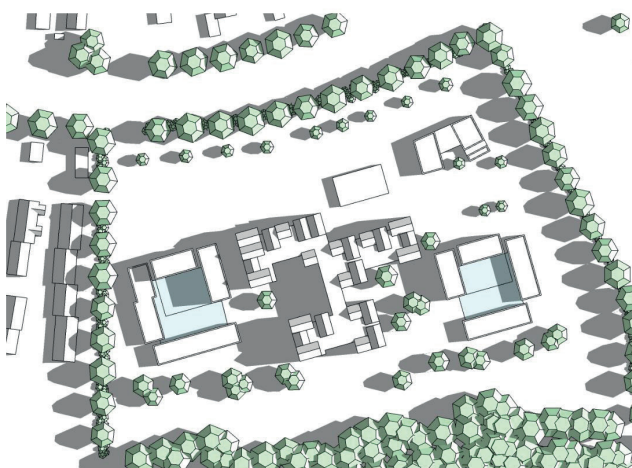
JÆVNDØGN (21.03 OG 21.09)



kl 08:00



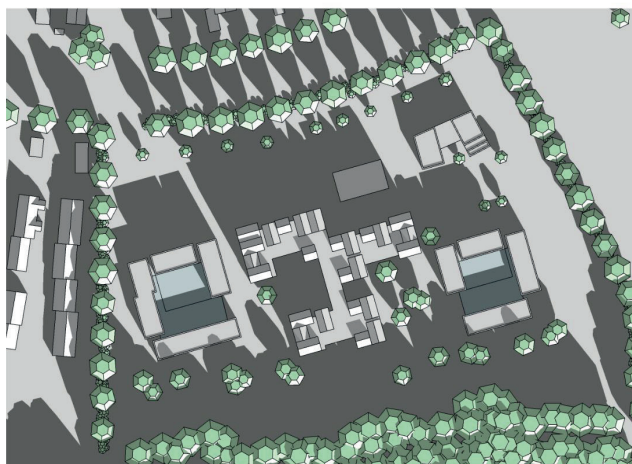
kl 10:00



kl 12:00



kl 14:00



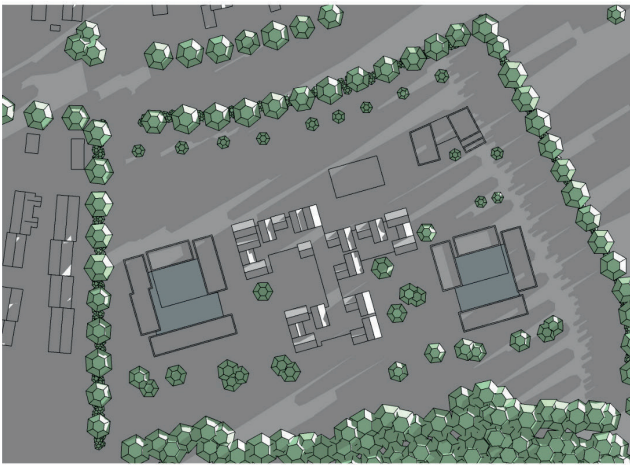
kl 16:00



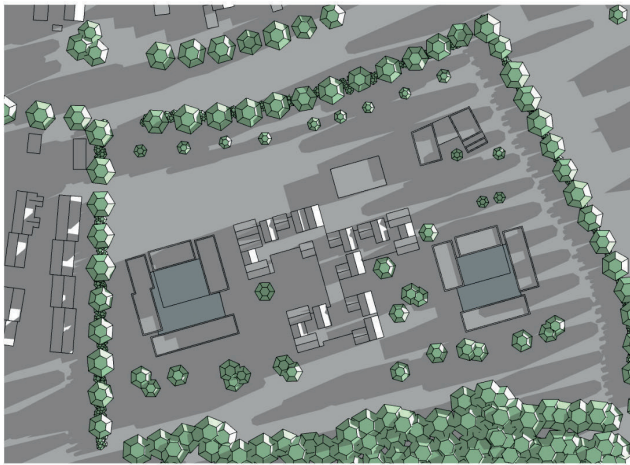
kl 18:00

← NORD

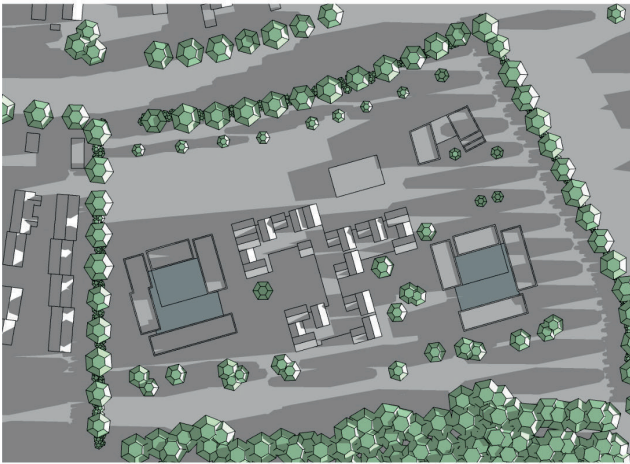
VINTERSOLHVERV (21.12)



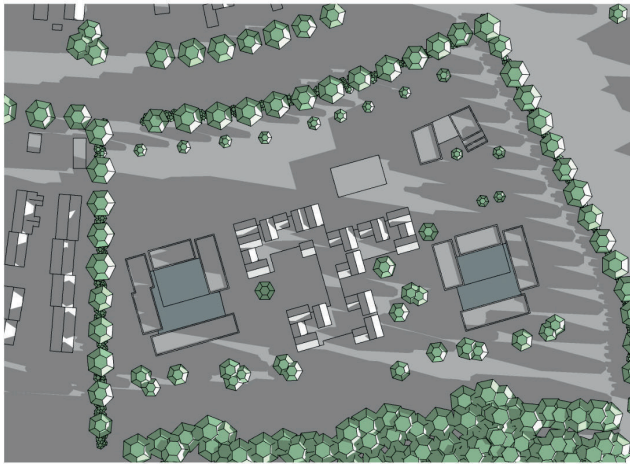
kl 10:00



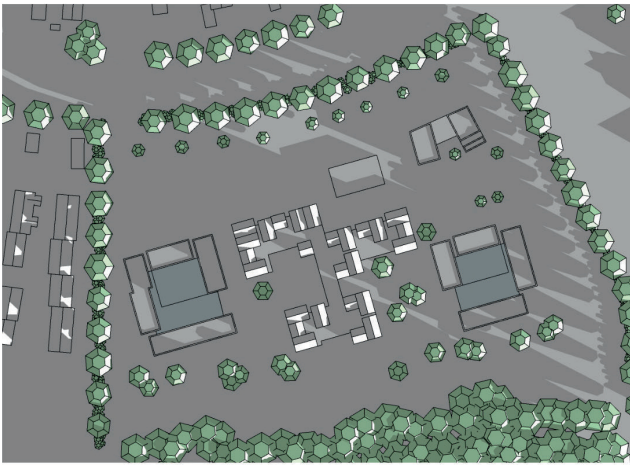
kl 11:00



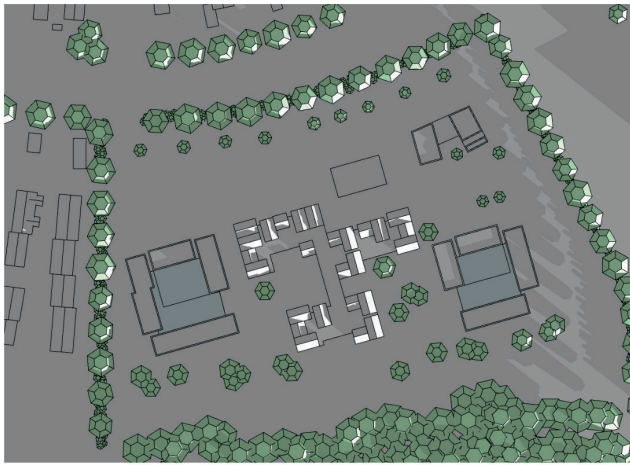
kl 12:00



kl 13:00



kl 14:00



kl 15:00

← NORD



**Plan
Teknik & Miljø**

**Gjesing Nord, Boliger ved Plejecenter
Lokalplan nr. 03-020-0003, Vedtaget**



Plan & Miljøudvalget har den 20. april 2020 endeligt vedtaget lokalplan nr. 03-020-0003.

Forslaget har til formål

at udlægge lokalplanens område til boligformål;
at sikre gode opholdsarealer i tilknytning til boligerne;
at sikre gode og trafiksikre færdselsarealer;
at sikre god overgang til skov og naturarealer vest for lokalplanområdet;
at sikre sammenhæng til områdets eksisterende og planlagte veje og stier.

Ændringer i forhold til forslaget

Forslaget har været i offentligt høring fra 24. februar 2020 til 24. marts 2020. Der er ikke kommet nogle bemærkninger. Med vedtagelsen af planen er der ændret følgende i forhold til tidligere offentliggjorte forslag efter snak med bygherre:

Som følge af terrænet i området er behov for en mindre justering af det sydlige af to byggefeltet i lokalplanen. Den foreslåede ændring berører ikke de omkringliggende boliger mv.

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. 287 af 16. april 2018). 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 7. maj 2020