

For et boligområde ved Strandvænget

November 2019



Lokalplan 02-010-0004



Esbjerg
Kommune



Hvad er en lokalplan?

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

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

Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.

Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

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

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

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

Offentlig høring

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

Når lokalplanen er vedtaget

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

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

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at bygge boliger i området.

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til boligområde, med mellemliggende grønne fælles friarealer, der både kan tilgodes områdets beboere, men også sikre, at de omkringliggende boliger fortsat har adgang til friarealer i nærområdet.



Ovenfor kan ses en visualisering, der giver en idé om hvordan indtrykket af området muligvis kan blive.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Sædding og afgrænses af Lyngvejs Ældrecenter og parcelhuse mod syd samt boliger i 2 etager mod hhv. nord og øst.

Lokalplanområdet består af et ubebygget område, der tidligere har været anvendt som fodboldbane.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 21.600 m².

Lokalplanområdet grænser op til forskellige boligområder, der er opført i forskellige perioder og i forskellige stilarter. På Strandvænget findes både traditionelt parcelhusbyggeri fra midten af 60'erne og frem, om- og tilbygget parcelhuse samt rækkehusbebyggelse i 2 etager.

Nord for lokalplanområdet ligger en offentlig sti samt et større område med bebyggelser, der er opført og anvendes af boligforeninger.

I nærmiljøet ligger bl.a. Sædding Centeret og Sædding Kirke, der fremstår som markante bygningsværker, både i volumen og arkitektur.

Udover at lokalplanområdet afgrænses mod andre boligområder, afgrænses lokalplanområdet også af Kystparken og som er en del af et større sammenhængende grønt område mellem de forskellige boligforeninger.

Traditionelt parcelhusbyggeri fra 60'erne og 70'erne på Strandvænget.



Boligforeningen Ungdomsbos afdeling på Strandvænget.



Den offentlige sti starter ved Kystparken i vest og forløber forbi Fyrparken til Sædding Centeret i øst. Stien udgør den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet.



Lokalplanens indhold

I lokalplanområdet gives der mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse, i form af rækkehuse på 1-2 etager. Området forventes at kunne rumme 25-35 boliger.



Anvendelse

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til boligformål som tæt-lav boligbebyggelse.

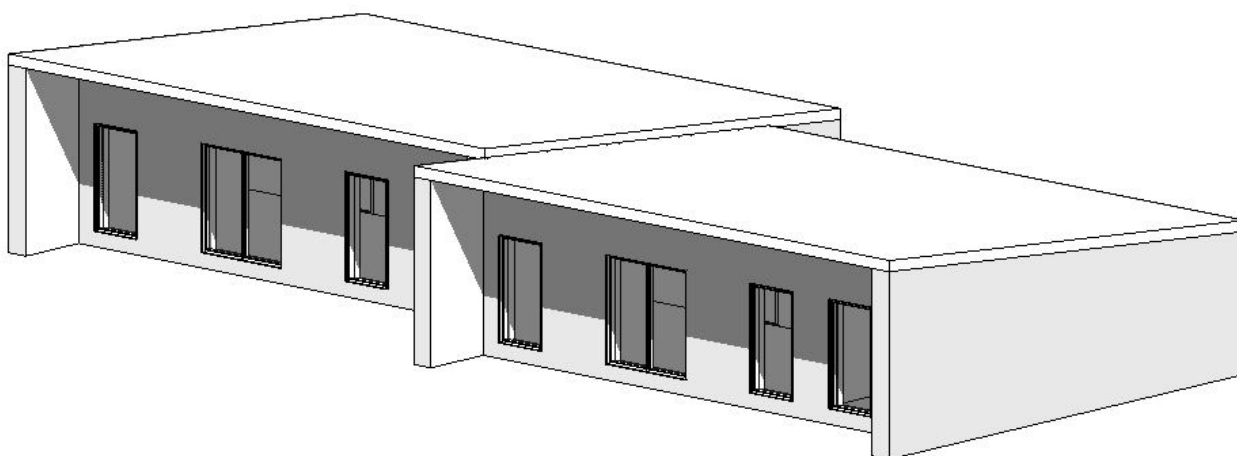
Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til boligområde, med mellemliggende grønne fællesarealer, der både kan tilgodese områdets beboere men også sikre, at de omkringliggende boliger fortsat har adgang til friarealer i nærområdet.

Bebyggelse

I lokalplanområdet gives der mulighed for at opføre boliger som tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsen skal enten fremstå overordnet med hvide farver eller i jordfarver. Den samlede boligbebyggelse skal have et ensartet udtryk i valg af udformning, materialer og farver. Der er givet eksempler på materialer og farver i Bilag D.

For at området får et åbent udtryk, skal enhver facades udtryk ændres når den har en længde på 35. m. Det kan for eksempel ske ved at et skift af murstenes udformning, skift i farvens nuance, eller en anden for detaljering.



Ovenfor er vist en klodsmodel, der giver en ide om hvordan det planlagte boligbyggeri kan komme til at se ud.



Ovenfor er vist en visualisering, der angiver en ide om udtrykket af den planlagte boligbebyggelse.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af et plantebælte, med en række markante ege- og bøgetræer. Plantebæltet skal bevares, men der må foretages udtynding i plantebælterne, så træerne nogle steder kommer til at stå solitært, andre steder med grupper af træer og områder som egentlige læhegn. Det vil også skabe lys og luft, særligt for boligerne på Fyrparken 510-548 umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Ved lokalplanens gennemførelse inddrages et af områdets eksisterende grønne områder, mod at der udlægges og etableres et nyt grønt område som kan anvendes til ophold, leg mv.

En lokalplanens intentioner er, at området fortsat skal have et grønt præg. Arealet langs med boligvejen, skal derfor fremstå med græs, træer eller buske, og lokalplanen bevarer en række af de grønne elementer i området, særligt de markante egetræer langs den nordlige sti, Fyrparksti, bevares. I området skal der etableres et fælles grønt område, hvor der kan være flere sideløbende aktiviteter. Området må anvendes til græsplæner, legepladser, opholds mm.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Kystparken, hvorfra en mindre boligvej vil sikre vejadgang til alle boliger.

I lokalplanområdet vil der blive anlagt parkeringsbåse, så der min. vil være én parkeringsplads til hver bolig og mulighed for parkering til gæste, for eksempel som side-parkering langs vejene.

Vejen i området skal udføres som en lege- og opholdsveje med max 15. km/t. Det indebærer at der skal laves foranstaltninger som dæmper bilernes hastighed, så vejene kan bruges til flere forskellige funktioner.

Indenfor lokalplanområdet etableres der stiforbindelser, så der både er stier inde i boligområdet og til de omkringliggende områder.

Støv og lugt

I følge Planlovens §15a og §15b skal der tages hensyn til eksisterende produktionsvirksomheder ved planlægning for miljøfølsom anvendelse, herunder boligområder.

Det nærmeste erhvervsområde med produktionsvirksomheder ligger øst for det planlagte boligområde.

Området, benævnt 02-040-010, giver mulighed for virksomheder klassificeret op til klasse 5, i Håndbog for Miljø og Planlægning.

For denne virksomhedsklasse vil den anbefalede afstand til boligområder som udgangspunkt være ca. 150 m.

Produktionsvirksomhederne i erhvervsområdet ligger mere end 500 m fra det planlagte boligområde.

I en afstand af 780 m fra det planlagte boligområde ligger virksomheden Viking Life Saving Equipment.

Virksomheden har ingen høje afkast og det forventes ikke, at emissionerne herfra vil have nogen indflydelse på den planlagte boligområde. Samtidig ligger der et eksisterende blandet boligområde – 02-010-050 - mellem det planlagte boligområde og erhvervsområdet.

Det er kommunens vurdering, at det eksisterende boligområde i forvejen vil være definerende for produktionsvirksomhedernes udfoldelsesmuligheder i forhold til støj, lugt, støv eller anden luftforurening.

Samlet set er det derfor vurderet, at planlægningen for det nye boligområde ikke vil medføre skærpede vilkår for produktionsvirksomhederne.

Afledning af regnvand

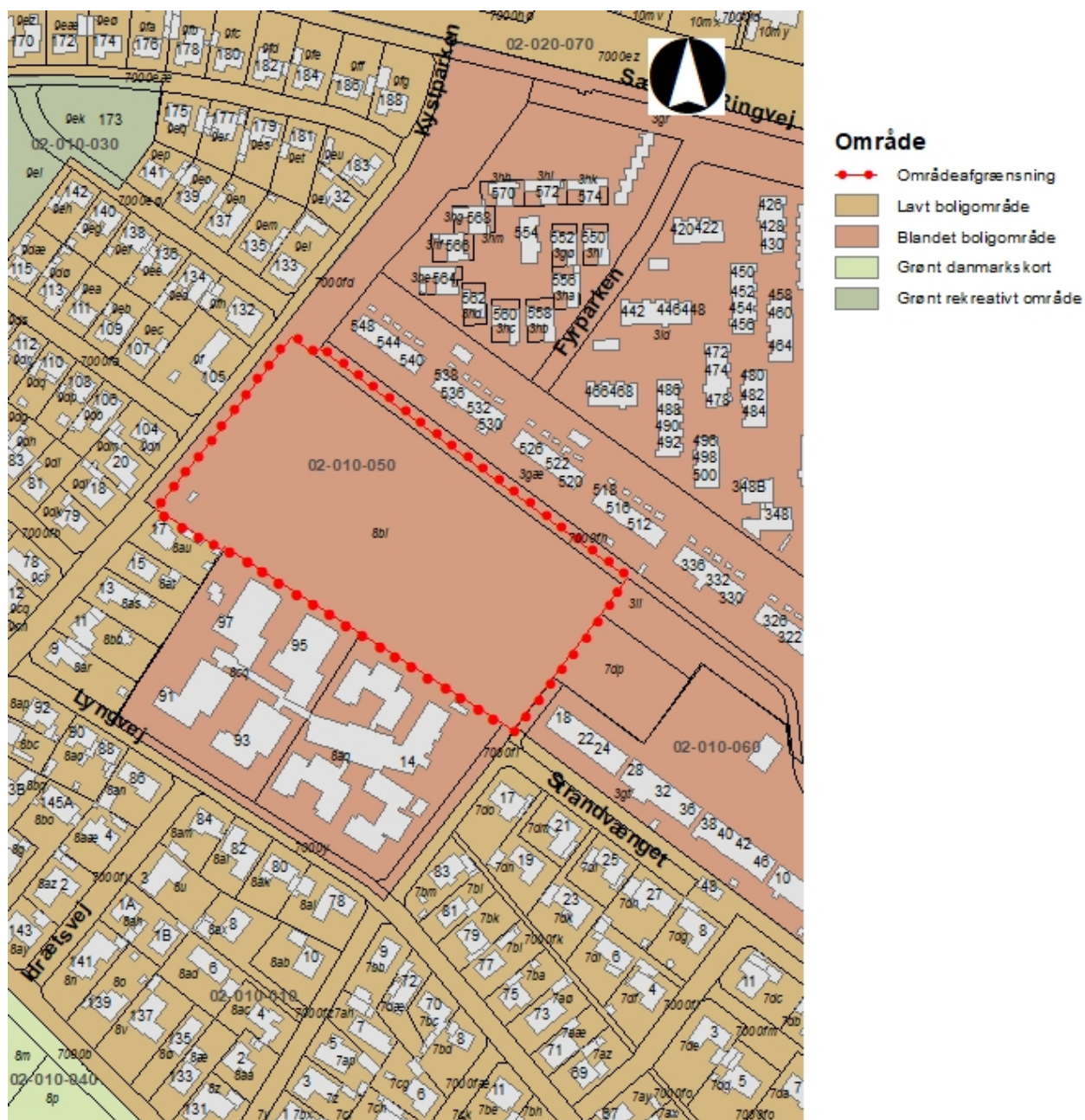
Området er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan og området vil blive separatkloakeret. I henhold til spildevandsplanen måder, af hensyn til at undgå overbelastning af regnvandsledningen maksimalt afledes 10 i/s/ha til forsyningsselskabets regnvandsledning. Den resterende vandmængde skal, så vist det er muligt nedsives på ejendommen, eller forsinkes inden afledning til regnvandsledningen.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030. Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanramme 02-010-050.



Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes lokalplanområdet som byzone.

Anvendelse

I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen til tæt-lav boliger.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for tæt-lav bebyggelse, og må ikke have en bebyggelsesprocent over 30 % ved fuld udbygning. Kommuneplanens øvre grænse er på 45 % for tæt-lav bebyggelse.

Opholdsarealer

Kommuneplanen indeholder bestemmelser om, at der skal udlægges og etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Opholdsarealer skal sikres forud for parkeringspladser, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Det fælles opholdsareal skal 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.

Lokalplanen sikrer at der skal etableres et sammenhængende grønt fælles opholdsareal på min. 1.500 m². Derudover sikrer lokalplanen at hver bolig skal have et opholdsareal, som en privat have, på min. 60 m². Heraf skal mindst 40 m² være sammenhængende.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzone i Sædding, placeret 350 m fra kysten. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger der flere parcelhuse og villaer. Husene er opført i 1-2 etager.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt som boligområder, med mulighed for at opføre boliger i op til 6.5 m., ligesom det er muligt på de omkringliggende grunde.

Lokalplanen giver ikke mulighed for en større bygningshøjde end de omkringliggende områder, herunder områderne ud mod kysten.

Da lokalplanområdet ligger bagved en tæt og sammenhængende bystruktur, vurderes der ikke at være en påvirkning af kystlandskabet.

Sædding set fra kysten ud for lokalplanområdet.



Eksisterende lokalplaner

Indenfor lokalplanområdet gælder Lokalplan nr. 310, der udlægger området til grønt område.

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til fodboldbane, men der er ikke længere tilknyttet en klub til området, og områdets brug er derfor ændret.

Som det fremgår af § 14 vil Lokalplan nr. 310 indenfor denne lokalplans område, ved Lokalplan nr. 02-010-0004 endelige vedtagelse, blive aflyst.

Spildevandsplanen

Området er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan og området inddrages som separatkloakeret, da der ikke umiddelbart er mulighed for nedsivning af regnvand på grund af de lokale jordbundsforhold. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om at der skal udlægges arealer der kan anvendes til tilbageholdelse af regnvand ved kraftige regnhændelser.

Forhold til anden lovgivning

Esbjerg Kommune skal meddele tilladelse til afledning af regnvand på maksimalt 10 i/s/ha til forsyningsselskabets regnvandsledning og til nedsivning af regnvand.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 og 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

Området er ikke kortlagt af Region Syddanmark og området er beliggende i områdeklassificeret område, og der skal tages jordprøver såfremt der skal flyttes overskudsjord.

Jfr. Jordforureningsloven skal enhver, der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver, der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

Det fremgår af afsnit § 12 hvilke tilladelser Esbjerg Byråd og andre myndigheder skal og kan give når lokalplanen er endeligt vedtaget.

EU-direktiver

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

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. 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. Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse. I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen 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.

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

at sikre området udlagt til tæt-lav boligområde med tilhørende grønne områder,

at sikre gode og attraktive opholdsarealer for både områdets beboere og de tilgrænsende områder,

at sikre veje anlagt som lege- og opholdsvej (15 km/t)

at sikre stiforbindelser til de omkringliggende områder.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanområdet fastholdes som byzone.

2.2

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter en del af matr.nr. 8bi og 3ii Sædding By, Guldager.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boligområde.

3.2

I lokalplanområdet må mindre bygninger kun opføres, som nævnt i § 7.7. Desuden må der opføres tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Bygninger, såsom transformestation, må opføres med max 10 m² og ikke højere end 2,5 m. over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til den øvrige bebyggelse enten indpasset i omgivelserne eller afskærmet med beplantning.

3.3

Virksomheder i boligområder:

- I en boligejendom kan der kun drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lign. liberale erhverv samt dagpleje og lignende under forudsætning af:
 - At virksomheden kun drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

- 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 omkringboende.
- At parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.
- At virksomheden højst udgør 25 % af etagearealet. 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 husmur.
- At virksomhedens miljøklasse svarer til klasse 1-2 i Håndbog om Miljø- og planlægning.

3.4

Mobilmast:

Der må hverken opsættes mobiltelefonmast eller minimølle.

§ 4 Udstykning

4.1

Grunde i området skal kunne udstykkes med en grundstørrelse på 200 m², inkl. del af de fælles friarealer, (opholds- og parkeringsarealer)

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Området skal vejbetjenes fra Kystparken i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankort, Bilag B.

5.2

Vejen i lokalplanområdet skal anlægges som en sammenhængende vej, med mulighed for at køre rundt og skal placeres i overensstemmelse med det princip som er vist på Lokalplankort, Bilag B.

5.3

Vejen skal anlægges som lege- og opholdsvej (15 km/t) med en kørebredde på min. 5 m.

5.4

Der skal etableres oversigtsarealer på min. 10 x 10 m. omkring alle vejkyds og sving.

5.5

Indenfor oversigtsarealer, og ved overkørsler mod vej fra hver bolig, må der ikke bebygges eller beplantes med planter, der er højere end 1 m. over nærmeste vejmidte.

5.6

Der skal etableres offentlige stiadgange. Stierne skal anlægges så der er fri og uhindret passage for cyklende og gående.

Der skal som min. anlægges 1 stiforbindelse mellem lokalplanområdet og området nord/øst herfor.

Der skal som min. anlægges 2 stiforbindelser mellem lokalplanområdet og området syd/øst herfor.

Stierne skal anlægges som vist i eksemplet, på lokalplankort, Bilag B og illustreret på Bilag C.

5.7

Stier skal anlægges i en bredde af min. 2 m.

5.8

Der skal anlægges mindst 1½ parkeringsbås pr. bolig. Heraf mindst 1 parkeringsbås i direkte tilknytning til den enkelte bolig. Hver parkeringsbås skal min. være på 2.50 x 5 meter.

5.9

Øvrig parkering, både til personbiler og HC-parkering, skal placeres i græsarmering langs med vejen, som vist i princippet på illustrationsplanen, Bilag C.

5.10

Ved opførelse af indtil 25 boliger skal der, som minimum anlægges 3 parkeringsbåse, som min. er på 3.50 x 5 m., og som kan anvendes til HC- parkering.

5.11

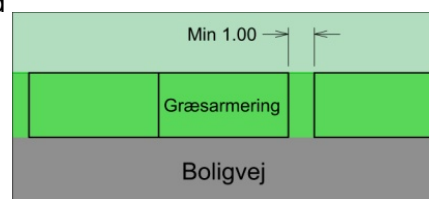
Ved opførelse af mere end 25 boliger skal der, som minimum anlægges 4 parkeringsbåse, som min. er på 3.50 x 5 m., og som kan anvendes til HC- parkering.

5.12

Parkeringsbåse i græsarmering skal afmærkes og anlægges som parvis parallelparkering, mellem hvert par skal der være en afstand på min. 1 m. De skal placeres som det er vist, i princippet, med signatur på Lokalplankort, Bilag B og tegning nr. 5.10.

5.13

Langtidsparkering af busser, autocamper, samt last og flyttevogne



Tegning nr. 5.10, princip for længdeparkering i græsarmering.

og fragtbiler og lign. på eller over 3.500 kg, må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Etagearealet i lokalplanområdet må ikke overstige 3.500 m² etageareal.

7.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.

7.3

Der må maksimalt etableres 35 boliger i lokalplanområdet.

Byggefelter:

7.4

Al ny bebyggelse skal placeres indenfor de 3 byggefelter, som vist på Lokalplankortet, Bilag B, dog med undtagelse af byggeri i hht. § 7.6.

7.5

Mod naboskel, mod nord/øst, må der ikke placeres nogen form for bebyggelse nærmere end 6 meter, som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

7.6

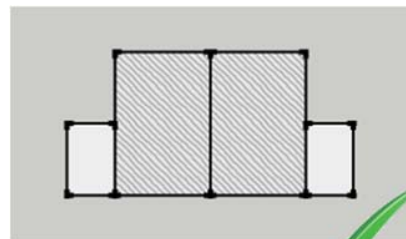
Mod vejskel, mod syd/øst, må der ikke placeres nogen form for bebyggelse nærmere end 3 meter, som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

7.7

Mod naboskel, mod syd/vest, må der ikke placeres nogen form for bebyggelse nærmere end 3 meter, som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

7.8

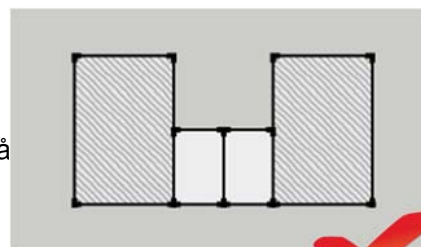
Mod naboskel, mod nord/vest, må der ikke placeres nogen form for bebyggelse nærmere end 9 meter, som vist på Lokalplankortet, Bilag B, hvilket er tilladt.



1

III. 7.a

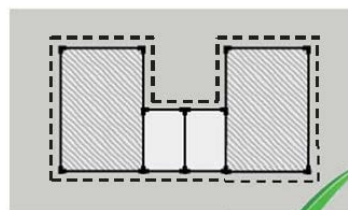
Boligerne er sammenbygget, der er derfor underordnet om der opført carport.



2

III. 7.b

Det tillades ikke at det kun er carportene der er sammenbygget.



3

III. 7.c

Bolig og carport ligger under samme tag, hvilket er tilladt.

B.

Bygningshøjde:

7.9

Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

7.10

Ingen del af de sammenbyggede enfamiliehuse må være højere end 0,4 x afstanden til andre bygninger inden for samme bebyggelse. Denne bestemmelse gælder ikke imellem huse, der bygges sammen

Sekundære bygninger:

7.11

Uden for de byggefeltet der er angivet på Lokalplankort, Bilag B, må der max. opføres 3 mindre bygninger med funktioner til fælles brug. For eksempel 2 mindre udhuse, og 1 mindre grillhytte. Desuden må der opføres genbrugsstationer, fælles affaldsløsninger og bebyggelser til legeplads.

7.12

Sekundære bygninger såsom garager, carporte og skure til den enkelte bolig, skal opføres indenfor de byggefeltet der angivet og vist som et princip, på Lokalplankortet, Bilag B.

7.13

Carporte mellem 2 boliger skal etableres som integreret med boligbebyggelsen.

Se illustrationerne 7.a til 7.e.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Boligbebyggelserne udformning og ydre fremtræden skal fremstå ensartet i både bygningshøjde, tagform, facadens udformning, materialevalg og farvevalg.

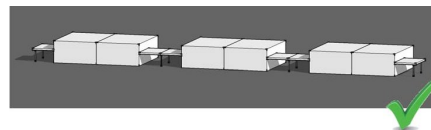
8.2

Facader på beboelsesbygninger skal enten fremtræde som hvide eller i matte jordfarver, med et glanstal mindre end 18, testet efter ISO 2813,. Det er vist eksempler på referencefotos på Bilag D.

8.3

Når en facade er længere end 35 m. skal der ske en visuel forandring som bryder den overordnede rytme.

Det kan ske ved et eller flere virkemidler, som for eksempel: frem- eller tilbagetrukket murværk i en dybde på min. 30 cm, skift af mursten og/eller fuger, variation i vinduesplacering, et skift i farvens nuance, en anden detaljering af murværket eller ved andre



III. 7.d

Boligerne er sammenbygget, placering af carporte er underordnet.



III. 7.e

Boliger er ikke sammenbygget, og carporte er ikke integreret under samme tag, hvilket ikke tillades, da det ikke betragtes som en tæt-lav bebyggelse.

arkitektoniske og/eller visuelle tiltag.

8.4

Signalfarver tillades ikke. Signalfarver er markante lysende røde, gule, grønne og blå farver, som for eksempel lilla, turkis, højrød mv.

8.5

Der må ikke anvendes spejlglas indenfor lokalplanområdet.

8.6

Tilbygninger og udestuers udformning og ydre fremtræden skal fremstå ensartet, det gælder både bygningshøjde, tagform, materiealevalg og farvevalg.

Tage:

8.7

Tage må højest have glans 18 efter Dansk Standard.

Solenergianlæg:

8.8

Solenergianlæg må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer.

8.9

Solenergianlæg må kun udføres som en integreret del af bygningernes tage og/eller ydervægge.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Til hver bolig skal der være et udendørs opholdsareal, på mindst 60 m², heraf skal min. 40 m² være i tilknytning til boligen og anlægges som et sammenhængende areal. Både arealer på terræn, altaner og terrasser betragtes som et opholdsareal.

Til hver bolig skal der være et opholdsareal af samme størrelse som boligen. Opholdsarealet kan for eksempel bestå af en forhave og/eller en baghave og en andel af det store fællesareal.

9.2

Beplantningsbælterne I, II og III skal bredden bevares, som de eksisterende ved denne lokalplans udarbejdelse, og de skal udformes og placeres i princippet som vist på Lokalplankort, Bilag B.

9.3

Beplantningsbælterne skal som minimum have en bredde, målt fra skel, som angivet nedenfor:

Beplantingsbælte I: minimum 6 m., målt fra skel,

Beplantingsbælte II: minimum 3 m., målt fra skel,

Beplantingsbælte III: minimum 6 m., målt fra skel.

9.4

Indenfor lokalplanområdet skal det samlede opholdsareal svarer til 100% af det samlede boligareal.

9.5

Der skal etableres et sammenhængende, velbeliggende og anvendeligt opholdsareal med et areal på min. 1500 m². Det skal placeres inden for området udpeget hertil med signatur, på Lokalplankortet, Bilag B.

9.6

Der skal være offentlig adgang til de fælles friarealer, herunder veje, stier og opholdsarealer.

9.7

Til forsinkelse af regnvand må der etableres regnvandsbede, grønne tage og andre typer af fordampningsanlæg.

9.8

Indenfor lokalplanområdet, skal der etableres arealer, som kan håndtere vandet fra skybrud, for eksempel i forbindelse med parkerings- og/eller opholdsarealer.

9.9

Områderne udpeget til grønt område på Lokalplankortet, Bilag B skal udformes med græs, buske eller træer, idet bestemmelserne om oversigtsarealer skal overholdes.

Beplantning:

9.10

De bevaringsværdige træer vist med signatur, på Lokalplankortet, Bilag B må ikke fældes.

9.11

Der må ikke opføres bygninger indenfor drypzonen fra de udpegede bevaringsværdige træer, som vist på Lokalplankortet, Bilag B

9.12

Ege- og bøgetræer i beplantningsbælte I og II udpeget på Lokalplankortet Bilag B, skal bevares.

9.13

Rønnetræer i beplantningsbælte III, udpeget på Lokalplankortet Bilag B, skal bevares, således at der fastholdes et afskærmende beplantningsbælte i en bredde som min. har en bredde på 6 m.
9.11

9.14

Den afskærmende beplantning i beplantningsbælte I, II og III skal opretholdes ved genplantning af udgåede træer og lign.

Terrænregulering:

9.15

Terrænet på den enkelte grund må ikke reguleres mere end 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn eller i forhold til et terræn, der er reguleret i forbindelse med byggemodningen. Terrænet må ikke reguleres nærmere skel end 0,5 m.

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet fjernvarme, kloak-, vand- og elnet.

11.2

Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret parkering efter bestemmelserne i § 6.

11.3

Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret stiforbindelser efter bestemmelserne i § 6.

11.4

Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i afsnit § 9 nævnte udendørs opholdsarealer være etableret.

11.5

Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret areal, der kan anvendes til tilbageholdelse af regnvand som nævnt i bestemmelserne § 9.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

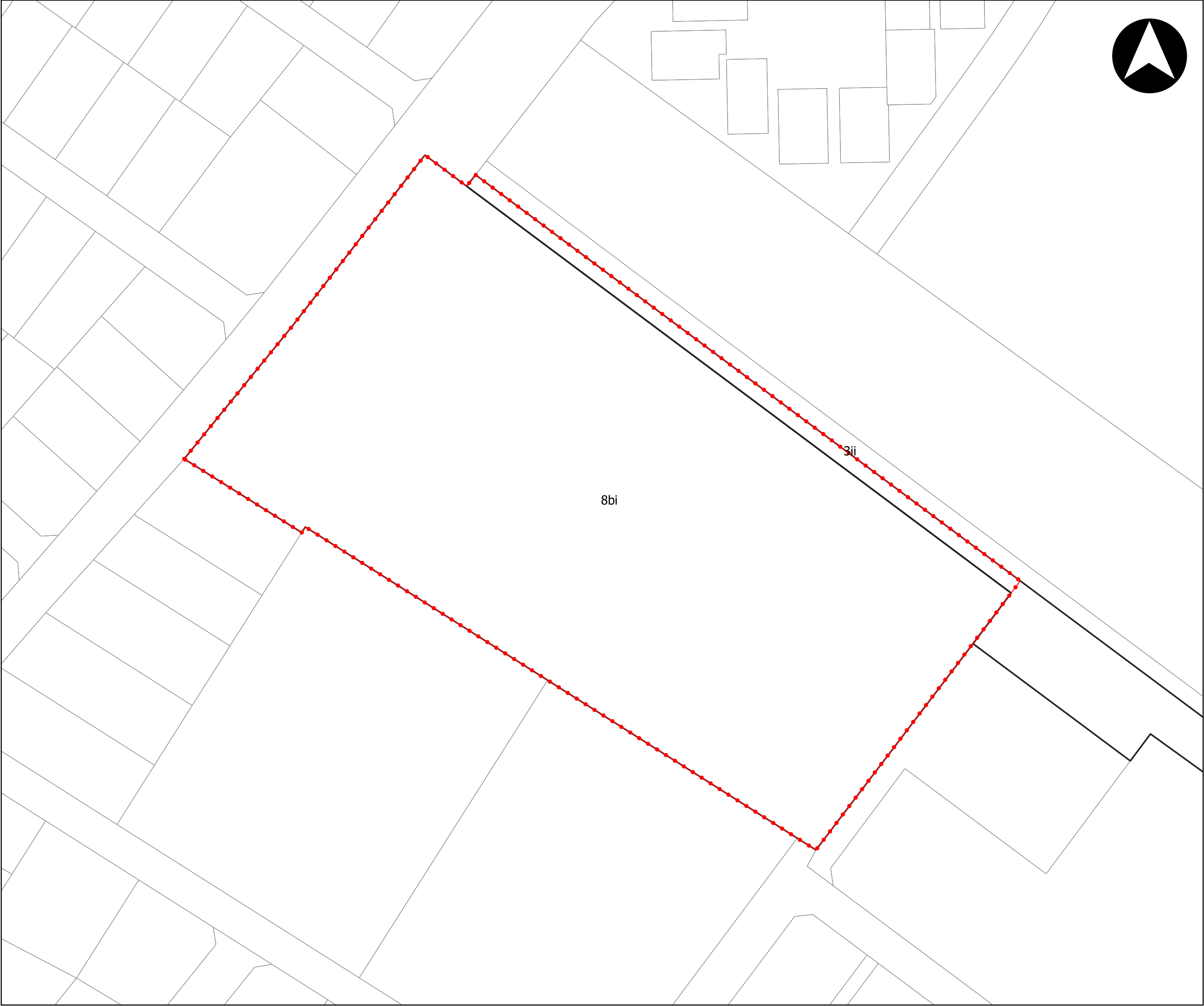
§ 13 Vedtagelse

Ovenstående lokalplan nr. 02-010-0004 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd d. 4. november 2019.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester og

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til Planinfo aflyses lokalplan nr. 310 indenfor Lokalplan 02-010-0004s område.

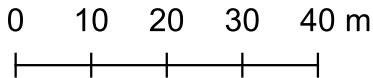


Esbjerg
Kommune



-  Lokalplanområde
-  Matrikelgrænse

Bilag A
Lp 02-010-0004
Matrikelkort
Mål 1:1.000



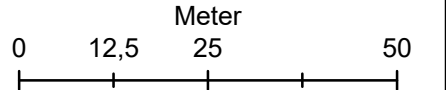
Målforhold gælder ved print i A3



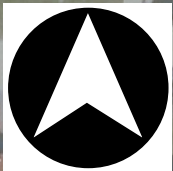
- Drypzone
- Bevaringsværdigt træ
- Byggefelt
- Opholdsareal
- Grønt område
- Bevaringsværdigt plantebælte
- Sti
- Vejadgang
- Lege- og opholdsvej
- Vej- og sti udlæg
- Lokalplangrænse

Bilag B
Lp 02-010-0004
Lokalplankort

Mål 1 : 1000



Målforhold gælder ved print i A3 format



Esbjerg
Kommune



 Lokalplanområde

Bilag C

Lp 02-010-0004

Illustrationsplan

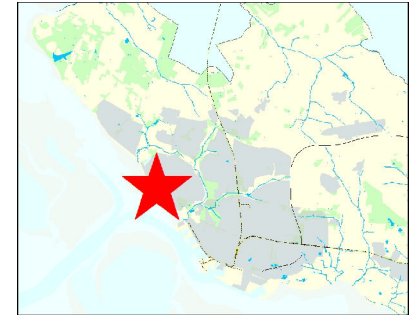
Mål 1:1.000

0 10 20 30 40 m


Målforhold gælder ved print i A3



Esbjerg
Kommune



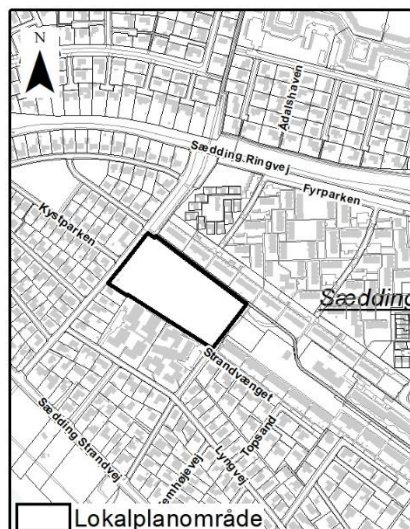
Bilag D
Lp 02-010-0004
Referencefotos

0
| | | | |



**Plan
Teknik & Miljø**

**Sædding by, Guldager, For et boligområde ved Strandvænget
Lokalplan nr. 02-010-0004 Vedtaget**



Esbjerg Byråd har den 4. november 2019 endeligt vedtaget lokalplan nr. 02-010-0004.

Lokalplanen har til formål at

- at sikre området udlagt til tæt-lav boligområde med tilhørende grønne områder,
- at sikre gode og attraktive opholdsarealer, både for områdets beboere og de tilgrænsende områder,
- at sikre stiforbindelser til de omkringliggende områder,
- at sikre at vejene skal anlægges som lege- og opholdsvej.

Ændringer i forhold til forslaget

Forslaget har været i offentligt høring fra 21. august 2019 til 18. september 2019. Der er ikke kommet nogle bemærkninger. Med vedtagelsen af planen er der ikke ændret noget i forhold til tidligere offentliggjorte forslag.

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 29. november 2019.