

Vedtaget

05-010-0021

Boligområde i Hjerting - Etape 1 , Øst for Hjerting Landevej



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESBJERG



Boligområde i Hjerting - Etape 1 , Øst for Hjerting Landevej

Plan nr. LP 05-010-0021



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.

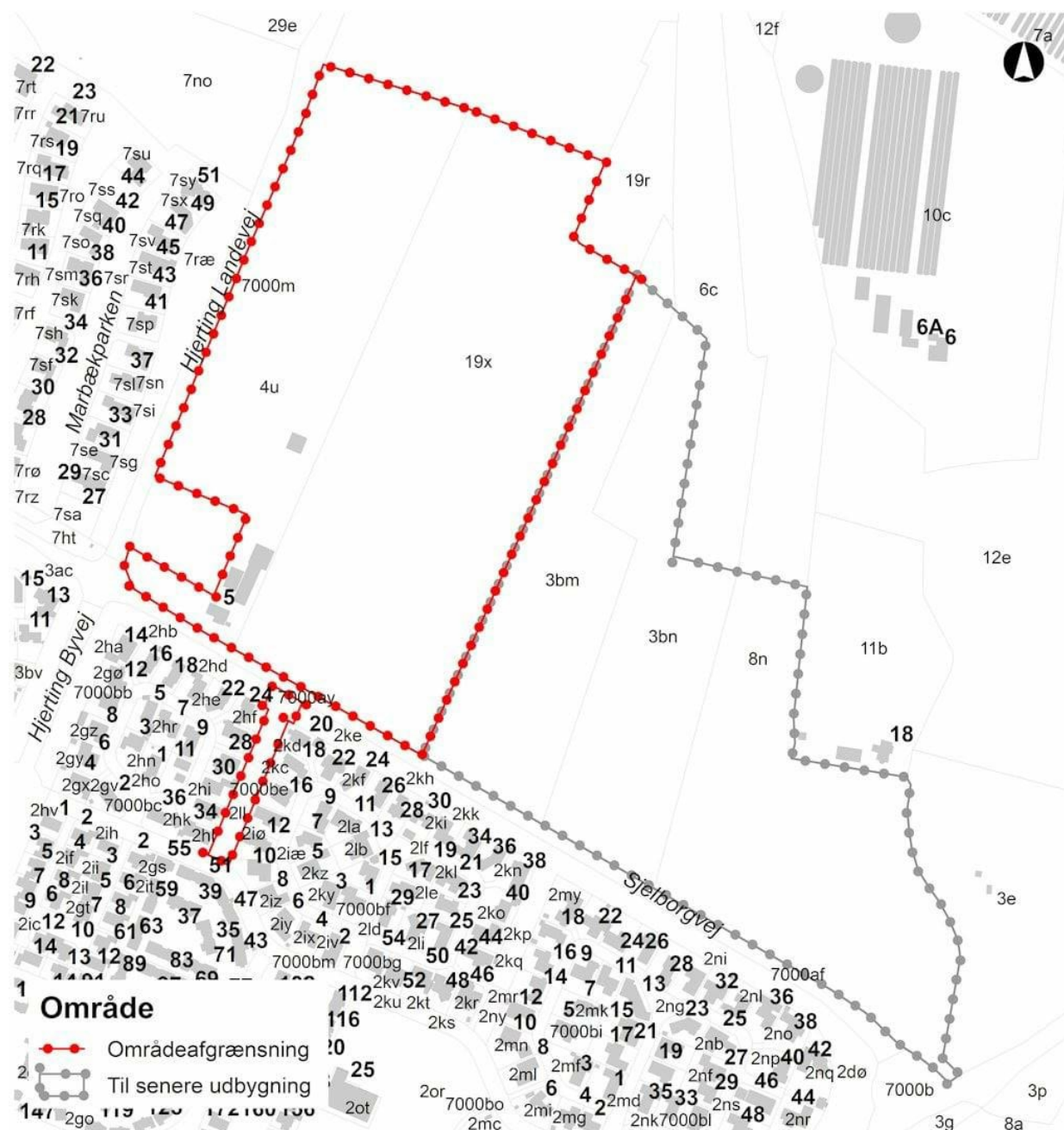
Redegørelse

Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at fortsætte boligudbygningen af den nordlige del af Hjerting. Området nord for Sjelborgvej og øst for Hjerting Landevej vil blive en videreførelse af den boligudbygning i den nordlige del af Hjerting, som har været i gang siden midten af 1990'erne.

Med denne lokalplan er det intentionen at skabe første etape af et nyt større boligområde med en anden struktur og en større tæthed i bebyggelsen, end det har været tilfældet i området vest for Hjerting Landevej. Det er Esbjerg Kommunes ønske, at der sker en større udnyttelse af den landbrugsjord, som bliver inddraget til byformål med denne lokalplan, og at der skal gives mulighed for et varieret udbud af boligtyper, hvorfor der også gøres plads til både tæt-lav boliger, lave etageboliger og fritliggende enfamilieshuse.

For at imødekomme de stigende nedbørsmængder, som vi kan forvente rammer landet i de kommende årtier, er det intentionen, at der i dette boligområde skal arbejdes med overfladevandets naturlige veje gennem landskabet. Man vil opleve vand, der løber i render gennem området, og opsamles i en større lavning nord for bebyggelsen. Omkring et større bassin til håndtering af overfladevand vil der blive etableret et grønt område med muligheder for rekreative kvaliteter.



Beliggenhed og eksisterende forhold

Området er beliggende i den nordlige del af Hjerding, og afgrænses mod syd af Sjelborgvej, mod vest af Hjerding Landevej og mod øst af et eksisterende læhegn.

Lokalplanområdet består af landbrugsareal på cirka 15 hektar, hvilket giver plads til et boligområde med omkring 80 boliger af varierende typer. Dertil kommer et mindre areal på cirka 3000 m² som i dag er udlagt som grønt område i lokalplan nr. 212.

Forud for lokalplanens vedtagelse ligger der en landbrugsejendom i den sydlige del af området ud mod Sjelborgvej. Den øvrige del af lokalplanområdet anvendes som opdyrkede marker, der hører til landbruget. Lokalplanens realisering forudsætter, at landbruget nedlægges og bygningerne fjernes.

Terrænet i området er svagt skrånende i en nord-nordøstlig retning. Det højeste punkt findes ud mod Sjelborgvej, cirka

i kote 18, mens det laveste punkt findes i den nordøstlige ende, cirka i kote 11, hvor der findes en naturlig lavning i terrænet.

Den eksisterende beplantning i lokalplanområdet består primært af det læhegn der afgrænser området. Læhegnet består primært af høje nåletræer og vil i det kommende boligområde kunne markere afgrænsningen af området og overgangen til det åbne land. Når boligområdet på et senere tidspunkt udvides mod øst, forventes læhegnet ikke at blive bevaret.



Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i fire delområder med mulighed for forskellige boligformer og friarealer.

Delområde A er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse eller to-etagers boligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

Delområde B er udlagt til fritliggende enfamiliehuse. Delområde C er udlagt til grønt område med håndtering af overfladevand. Delområde D er udlagt til veje, stier, grønne områder, legepladser, volde og vandhåndtering.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligområde med mulighed for at opføre en blanding af fritliggende enfamiliehuse, tæt-lav boligbebyggelse og lave etageboliger. I den nordlige del af lokalplanområdet udlægges en del af området til grønt område med håndtering af overfladevand.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et område med blandet boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse og rækkehuse, gårdhavehuse og lignende. Bygningshøjden i området er fastlagt til maksimalt to etager.

I delområde A er der mulighed for opførelse af bebyggelse på op til to storparceller, hvor placering af vejanlæg er mere fri.

I delområde B, som er udlagt til fritliggende enfamiliehuse, er bebyggelsen struktureret i to boligklynger omkring en boligvej.

Lokalplanen giver relativt frie muligheder for bebyggelsens omfang, placering og karakter. Det sker blandt andet for at den enkelte husejer kan sætte præg på sin egen bolig. Der er mulighed for at vælge varierende tagformer, materialer og farver inden for området.

I området skal grundstørrelserne for åben-lav byggeri i delområde B være mindst 800 m². Til tæt-lav bebyggelse må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 350 m² ekskl. veje og fællesareal.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdets grønne friarealer skal bidrage til attraktive opholds- og friområder for beboerne i området og sikre en god sammenhæng med de omkringliggende bolig- og landområder. Friarealerne skal på den baggrund bestå af en blanding af områder med henholdsvis træ- og buskbeplantning, stier samt friarealer med naturpræg og plads til leg og ophold. Der er et ønske om, at udformning og valg af planter bidrager til stor biodiversitet i området.

Langs det sydlige skel mod Sjelborgvej etableres et bredt areal, hvor der anlægges en gennemgående cykel- og gangsti. Området gennemskæres af en række mindre korridorer, hvor overfladevand føres mod nedsivningsbassiner. Man vil derfor kunne opleve vand løbe i render, når der har været større regnhændelser.

Mod nord etableres et større grønt område, hvor der også vil blive etableret et større bassin til nedsivning af regnvand. Bassinet vil blive anlagt, så det får en naturpræget karakter, og vil være vandfyldt i forbindelse med regnhændelser. Der er mulighed for at indhegne hele eller dele af området, så det kan afgræsses med får, køer, heste eller lignende.

Mod vest, mellem Hjerting Landevej og boligområdet, etableres en vold, der har til hensigt at hindre indsigt til både bebyggelsen og opholdsarealer, og at dæmpe eventuel oplevet støj fra vejen. Volden anlægges også mellem boligområdet og den dagligvarebutik, der forventes at blive etableret på det areal i det sydvestlige hjørne mod rundkørslen, som ikke er en del af denne lokalplan.

I forbindelse med flere af boligvejene i området, etableres der interne friarealer, der kan anvendes til ophold og nedsivning. Desuden etableres der flere små stiforbindelser fra boligvejene ud til de overordnede stier i området. Det sikrer at fodgængere og cykelister har mulighed for at færdes på de sammenhængende stisystemer.

Trafikale forhold

Adgangen til lokalplanområdet vil ske via indkørsel fra Sjelborgvej, som både skal betjene den forventede dagligvarebutik udenfor lokalplanområdet og boligområdet. Stamvejen etableres i et cirka 19 meter bredt tracé, hvor der er plads til kørebane, vandhåndtering, gangsti og græsareal med vejtræer og belysningsanlæg.

På vejene i området skal der på udvalgte steder etableres hævede flader, indsnævringer eller lignende hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejen, for at sikre lave hastigheder. Disse forhold reguleres ikke i lokalplanen, men sker i henhold til trafikreglerne, herunder "Bekendtgørelse om vejafmærkning".

Parallelt med Sjelborgvej vil der blive etableret en cykel- og gangsti. Stien vil blive forbundet med eksisterende stisystemer i området via en stitunnel under Hjerting Landevej og en stitunnel under Sjelborgvej. I takt med at boligområdet udvides med yderligere boligbebyggelse mod øst, vil cykel- og gangstien blive forlænget. På sigt vil stien dermed blive forbundet til den eksisterende cykelsti langs Guldagervej og Sønder Tobølvej.

Igennem hele lokalplanområdet etableres et stisystem, som vil bestå af en kombination af hovedstier med fastbelægning og sekundære stier, som enten vil anlægges i grus eller etableres som trampede stier.

Lokalplanen omfatter også et mindre areal syd for Sjelborgvej. Dette område er indtil vedtagelsen af denne plan omfattet af lokalplan 212 og udlagt til grønt område. Der vil i dette område blive anlagt en cykel- og gangsti, som via stitunnelen under Sjelborgvej forbinder stiforbindelsen nord for Sjelborgvej med Tobølparken. Med anlæggelsen af denne sti sikres sikker skolevej for skolebørn fra det nye boligområde i denne lokalplan, og vil forbedre forholdene for det eksisterende boligområde vest for Hjerting Landevej.

Støj

Virksomheder og trafikstøj: Inden for lokalplanområdet gives der mulighed for at opføre boliger, der er en støjfølsom

anvendelse.

Bebyggelsen i lokalplanen er placeret således, at der er en vis afstand mod Sjelborgvej. Mod Hjerting Landevej, der er den største nærliggende vej, etableres en vold, som vil reducere den eventuelt oplevede vejstøj, der måtte være.

Det er vurderet, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for vejstøj vil være overholdt i området, også uden etablering af en vold. Den fastlagte afstand mellem vejen og områder til bebyggelse vil alene være tilstrækkeligt til at reducere vejstøjen til under Miljøstyrelsens grænseværdier. Det vurderes, at der ikke findes eksisterende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet, der kan medføre støjpåvirkning i lokalplanområdet.

Støv og lugt

Ifølge Planlovens §15a og §15b skal der tages hensyn til eksisterende produktionsvirksomheder ved planlægning for miljøfølsom anvendelse, herunder områder med boliger. Der findes imidlertid ikke områder med produktionsvirksomheder, der ligger i nærheden af lokalplanområdet.

Der ligger flere minkfarme i området, som dog ikke er aktive i øjeblikket. Det lokalplanlagte området vurderes dog ikke at være belastet af lugt fra minkfarmene uanset om produktion på farmene genoptages.

Afledning af regnvand

I hele lokalplanområdet arbejdes der med håndtering af overfladevand i overjordiske render til lavninger eller egentlige bassiner, hvorfra, der kan ske nedsivning. Fra delområderne A og B vil overfladevand fra de enkelte grunde og boligbebyggelser blive ledt ud i åbne render i fællesarealerne i delområde D. Størstedelen af vandet vil blive ledt til det grønne område i delområde C, men der vil også andre steder i bebyggelsen blive etableret lavninger eller mindre bassiner til nedsivning. Alt overfladevand fra de enkelte grunde eller tæt-lav-bebyggelser skal nedsives enten på egen grund, eller via en fælles løsning for delområdet.

Der er for hele lokalplanområdet udført detaljerede geofysiske undersøgelser, som har kortlagt muligheden for at nedsive overfladevand i lokalplanområdet.

Nedsivningsområdet i områdets nordlige del er relativt stort og vil kunne opmagasinere mere vand end den beregnede mængde fra lokalplanområdet. Størrelsen af området er dimensioneret efter at kunne håndtere overfladevand fra en eventuel senere udbygning af boligområdet.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen 2018-2030.

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

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

Rækkefølge

Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser.

Anvendelse

I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til boligområde for en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt grønt rekreativt område.

Bebyggelse

Kommuneplanændringens maksimale bebyggelsesprocent på 30 for hver ejendom for fritliggende enfamiliehuse, og 40 for tæt-lav bebyggelse i området under ét, er i lokalplanen fastsat til 30% for hver ejendom for fritliggende enfamiliehuse og for 40% for hver ejendom for tæt-lav bebyggelse. Kommuneplanens maksimale højde på to etager udnyttes i alle de delområder, der tillader bebyggelse.

Opholdsarealer

Kommuneplanændringen stiller krav om velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der udgør 100 % af boligernes etageareal. Lokalplanen sikrer dette ved at:

- stille krav om at mindst 100 % af bebyggelsens etageareal skal udlægges som opholdsareal,
- stille krav om at der ved tæt-lav bebyggelse med flere end 10 boliger, skal etableres større fælles opholdsarealer,
- der i lokalplanen udlægges areal til en fælles legeplads,
- udlægge et større areal i lokalplanens nordlige ende til grønt, rekreativt areal.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ingen bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Klimatilpasning

En meget lille del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens udpegning af området med håndterbar oversvømmelsestrussel. Området er placeret umiddelbart øst for Hjerting Landevej, og vurderes at være en afledt effekt af den vejdæmning Hjerting Landevej er placeret på. Det er ved nærmere undersøgelser konstateret, at det vil

være muligt at håndtere den meget lokale udfordring ved afledning af overfladevand til områder, hvor det er muligt at nedsive.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

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

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

Lokalplanområdet er placeret på landsiden af eksisterende bymæssig bebyggelse. Da der alene er tale om byggeri i højest to etager, vurderes der ikke at være påvirkning en visuel af kystlandskabet ved bebyggelse af lokalplanområdet.

Eksisterende lokalplaner

For en mindre del af lokalplanområdet gælder Lokalplan nr. 212, for et område ved Nordvangskolen mellem Hjerting Byvej, Sjelborgvej og Guldagervej, vedtaget af Esbjerg Byråd d. 12. september 1988. Den del af lokalplanen, som bliver omfattet af denne lokalplan er et mindre grønt bælte mellem to boligområder. I denne lokalplan udlægges området også til grønt område, men med mulighed for etablering af en sti, som vil blive forbundet med resten af lokalplanområdet via en stitunnel under Sjelborgvej.

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan, aflyses den del af lokalplan 212, som er omfattet af lokalplanen.

Sektorplaner Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, da lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Planen er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2 10 b) 'Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg'. Da der er tale om et mindre område på lokalt plan eller små ændringer i det gældende plangrundlag, er der dog ikke obligatorisk miljøvurderingspligt.

Museumsloven

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller anlægsarbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 27). Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.

Naturbeskyttelsesloven

Indenfor lokalplanområdet findes der ikke naturtyper, der er registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Dele af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som kastes af en kommunalt ejet beplantningsbælte. Det er en forudsætning, at skovbyggelinjen reduceres for at realisere lokalplanens muligheder for bebyggelse i den del af området. Denne proces forløber efter lokalplanens vedtagelse.

Jordforureningsloven

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

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

Ved nybyggeri skal det ifølge jordforureningslovens § 72b dokumenteres, at den øverste ½ m jord er ren.

Grundvandsbeskyttelse

En del af lokalplanområdet er omfattet af indvindingsopland til alment vandværk.

Nye lokalplaner og lokalplanændringer 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.

Bekendtgørelsen erstatter de tidligere retningslinje 40 og 41 samt tilhørende vejledningsnotat fra vandplan 1, som udgik med vedtagelsen af vandområdeplan 2 i 2016. Vandplan 1 med dertilhørende retningslinjer 40 og 41 er således ikke længere gældende.

Udlæg af boligområder er ikke omfattet af bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

Der er et mindre arealudlæg indenfor boringsnært beskyttelsesområde til vandhåndtering i det nordøstligste hjørne af det grønne areal. Anvendelsen af det pågældende areal fastlægges til grønt rekreativt område, og bassin til nedsivning af overfladevand skal placeres udenfor det pågældende areal.

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.

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.

Forhold til gældende servitutter

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen aflyses en del af lokalplan 212, således at det bliver muligt at etablere en sti i den grønne areal mellem Tjalken og Skonnerten.

Øvrige servitutter ændres ikke med vedtagelsen af denne lokalplan.

Retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at udvikle et attraktivt og sammenhængende boligområde,
- at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med et varieret udbud af boligtyper i tæt/lav og åben/lav bebyggelse,
- at sikre etablering af velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer,
- at sikre et sammenhængende stisystem med forbindelse til eksisterende byområde og områdets grønne omgivelser.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og inkluderer matrikelnummer 2II Hjerting By, Guldager samt dele af 2dø, 4u, 19x og 7000bd Hjerting By, Guldager, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres dele af matrikelnumrene 4u og 19x Hjerting By, Guldager fra landzone til byzone.

Øvrige matrikler er allerede byzone og forbliver i byzone.

2.3

Området opdeles som vist på Lokalplankort Bilag B i delområderne A til D.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet udlægges til boligformål.

Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.2

Området opdeles som vist på Lokalplankort Bilag B i delområder med følgende anvendelser:

Delområde A, som vist på Bilag B, må kun anvendes til tæt-lave boliger i form af klynge, række-, dobbelt- og kædehuse, til lave etageboliger.

Delområde B, som vist på Bilag B, må kun anvendes til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

Delområde C, som vist på Bilag B, må kun anvendes til grønt område med anlæg til håndtering af overfladevand

fra bebyggelse og veje. Disse arealer skal beplantes, så de får et grønt udtryk, og må ikke bebygges. Der kan dog opstilles legeredskaber, bænke og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jævnfør § 3.4.

Delområde D, som vist på Bilag B, må kun anvendes til veje, stier, legeplads, grønne områder, håndtering af overfladevand inklusiv pumpestationer, jordvolde og skråningsanlæg.

3.3

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

- At virksomheden 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 virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering. Parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.
- At virksomheden højst udgør 25 % af det eksisterende boligetageareal.
- 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 ejendommens husmur.

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

3.4

I lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Bygninger, som for eksempel transformerstationer eller pumpestationer, må opføres med et areal på højst 10 m² og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning.

3.5

Der må indenfor lokalplanområdet ikke opsættes master til mobiltelefonantennener.

§ 4 Udstykning

4.1

I **Delområde A**, som vist på Bilag B, må ikke udstykkes grunde mindre end 350 m².

I **Delområde B**, som vist på Bilag B, må ikke udstykkes grunde mindre end 800 m².

Udstykning af grunde til fælles opholdsareal og parkeringsarealer er ikke omfattet af ovenstående.

4.2

Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej og sti, (samt almen forsynings- eller afløbsledning, afløbsanlæg) samt fri- og opholdsareal er tilladt.

§ 5 Veje, stier og parkering

Veje

5.1

Området skal vejbetjenes fra Sjelborgvej i princippet som vist på Bilag B.

5.2

Veje anlægges i princippet som vist på Principsnit for veje, Bilag D.

5.3

Stamvej skal udlægges i ca. 19 meters bredde og skal anlægges med en kørebanebredde på 6 meter.

5.4

Langs den nord-sydgående del af stamvejens, mellem punkt 1 og 2 som angivet på Lokalplankort Bilag B, kan etablering af gangsti undlades.

5.5

Langs stamvejen skal der udlægges areal til håndtering af regnvand fra vejareal.

5.6

Der skal langs stamvejen plantes vejtræer efter princippet som vist på Dispositionsplan Bilag C og vejprofilet, som vist på Principsnit for veje Bilag D. Træbeplantningen skal bestå af naturligt hjemmehørende træer.

5.7

Boligveje skal udlægges i 12 meters bredde, anlægges med et kørebaneareal i asfalt på 5 meters bredde og i princippet som vist på Bilag D.

5.8

Bolig- og stamveje skal anlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger, svarende til fartdæmpning til 30 km/t.

5.9

Boligveje skal udlægges som private fællesveje.

Stier

5.10

Stier anlægges i princippet som vist på Lokalplankort Bilag B.

Derudover kan der etableres stiforbindelser til dagligvarebutik udenfor lokalplanområdet.

5.11

Langs med Sjelborgvej, i Delområde D, skal anlægges en gennemgående dobbelrettet cykel- og gangsti, som vist på Lokalplankort Bilag B. Stien skal udlægges i en bredde på mindst 5 meter og anlægges med fast belægning i 3 meters bredde. Skråningsanlæg må ikke anlægges stejlere end 1:3. Dog må der omkring tunneler og underføringer anlægges stejlere skråningsanlæg.

5.12

Stier med fast belægning, som vist på Lokalplankort Bilag B, skal udlægges i en bredde på mindst 5 meter og anlægges med fast belægning i 2,5-3 meters bredde.

5.13

For åben-lav boliger gælder, at der kun må etableres én overkørsel pr. bolig. Overkørslen kan kun etableres fra boligvej, og må ikke have en befæstet bredde på mere end 6 m.

Overkørsler skal etableres på en sådan måde, at det sikres, at overfladevand fra befæstede arealer ikke ledes ud på vejarealet.

Parkering

5.14

Der skal mindst anlægges følgende parkering:

- 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse.
- 1½ p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.
- 1 p-plads pr. bolig i etageboligbebyggelse.

5.15

For tæt-lav bebyggelse samt lave etageboliger gælder, at fælles parkerings- og adgangsarealer skal have et grønt udseende. Fælles parkeringsarealer skal forsynes med spredt træbeplantning i grøn bund svarende til et træ for mindst hver 8. parkeringsbås. Plantebede skal være minimum 5 x 2,5 m svarende til en parkeringsbås.

5.16

Der må ikke henstilles uindregistrerede campingvogne, lystbåde, busser, last-, flytte- og fragtbiler på eller over 3.500 kg inden for lokalplanområdet.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

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

6.2

Ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklaration, herunder bestemmelser om vedligeholdelse.

6.3

Fælles anlæg til regnvandshåndtering, herunder fx lavningsområder, nedsivningsanlæg og regnvandsbassiner, kan etableres i delområde C og D.

I de øvrige delområder må etableres lavningsområder og vandrender til håndtering af overfladevand.

I alle delområder må der etableres anlæg til håndtering og nedsivning af regnvand på egen grund.

6.4

Der må ikke etableres anlæg for nedsivning af regnvand indenfor det boringsnære beskyttelsesområde, vist på Lokalplankort Bilag B.

6.5

På hver ejendom kan opsættes én husantenne i en højde der ikke overstiger tagryggen og antennen må ikke være synlig fra vej og sti.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boliger samt lave etageboliger må ikke overstige 40% for den enkelte matrikel.

7.2

Bebyggelsesprocenten for åben-lav boliger må ikke overstige 30% for den enkelte matrikel.

7.3

Boligbebyggelse må opføres i maks. 2 etager.

7.4

Al bebyggelse i delområde B skal opføres mindst 5 meter fra skel mod stamvej og boligveje. Bestemmelsen gælder også for småbygninger som garager, carporte, skure, legehuse, drivhuse og lignende.

Åben-lav boligbebyggelse i 2 etager skal have en afstand til skel mod anden boliggrund på mindst 5 meter.

7.5

Tagterrasser skal etableres mindst 5 meter fra skel. Tagterrasser beregnes som en etage.

7.6

Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 meter.

7.7

Facadehøjden må ikke overstige 7 meter, målt fra naturligt terræn til skæringen mellem facade og tag.

7.8

Den del af garager, carporte og udhuse m.v., der placeres inden for en zone på 2,5 meter fra naboskel, kan maksimalt have en højde på 2,5 meter + 0,4 x afstand til skel.

7.9

Småbygninger som garager, carporte, drivhuse, skure og udhuse skal ligge bagved eller på linje med hovedhusets front mod boligvejen. Ved skel mod nabo, stier og grønne områder skal småbygninger placeres i en afstand af mindst 0,6 meter til skel for at give plads til hække.

7.10

I delområde A kan boligbebyggelse og småbygninger placeres i skel mod anden bolig.

7.11

Ingen del af boligbebyggelsen i delområde A må være højere end 0,4 x afstand til andre bygninger på sammen grund. Denne bestemmelse gælder ikke for boliger der er bygget sammen.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Facader på boligbebyggelse, samt eventuelt integrerede garager, skal udføres i tegl, træ eller skal fremstå som pudsede eller vandskurede flader. Pudsede-, vandskurede- og træfacader skal fremstå i hvid, sort eller jordfarve. Ædeltræ må fremstå ubehandlet. Op til 10 % af den samlede facade inklusiv vinduer må udføres i andre materialer herunder zink, fibercement eller lignende, hvis det passer til bygningens arkitektur.

8.2

Indenfor den enkelte storparcel i delområde A skal bebyggelse fremstå i ensartede farver, materialer og udformning. Dette gælder også for småbygninger.

8.3

Træfacader skal udføres i malet træ eller ubehandlet ædeltræ og som enten vandret klinkbygning eller i lodret plank med listedækning. Der må ikke bygges bjælkehuse, rundtømmerhuse og lignende.

8.4

Småbygninger som garager, carporte, skure, udhuse og lignende, samt udestuer, skal udføres i samme materialer som boligbebyggelsen eller i glas, træ eller fibercement. Træ og fibercement skal være malet med heldækkende maling i hvid, sort eller jordfarver.

8.5

Tagbeklædning skal udføres i enten sort tagpap, naturskifer, zink, teglsten eller som grønne tage.

8.6

Tage skal udføres som flade tage, med ensidig taghældning, som symmetriske sadeltage, med eller uden valm, eller som forskudte tagflader.

8.7

Tagbeklædninger må ikke udføres af blanke eller reflekterende materialer.

8.8

Tage på udestuer samt småbygninger såsom garager, udhuse og lignende skal udføres med samme tagmateriale som boligbebyggelsen, der ligger på den enkelte ejendom, eller med glas, sort tagpap eller som grønne tage.

8.9

Tagformen på udestuer samt småbygninger såsom garager, udhuse og lignende skal fremstå med samme tagform som hovedhuset, eller med fladt tag på op til 5 graders hældning.

8.10

Fritstående orangerier og drivhuse med glastag er undtaget fra § 8.9.

8.11

For solenergianlæg (solceller/solpaneler/solfanger og lign.) er følgende gældende:

- Anlæg må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer.
- Anlæg skal udføres som en integreret del af husets arkitektur.
- Anlæg må kun etableres fladt direkte på tagfladen, og skal placeres samlet på den enkelte flade. På flade tage kan anlægget dog hæves/vinkles såfremt det er skjult og ikke er synlige fra nabogrund og offentlige arealer.
- Anlæg må ikke etableres på terræn.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

Opholdsarealer

9.1

Ved opførelse af fritliggende enfamiliehuse skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet til boligformål.

9.2

Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse samt lave etageboliger skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet til boligformål. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal.

9.3

Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse samt lave etageboliger, skal mindst 10 % af områdets areal udlægges til et samlet og centralt beliggende fælles grønt opholds- og legeareal med beplantning for beboerne.

Ved opførelse af mere end 10 boligenheder skal der være et samlet og centralt beliggende fælles grønt opholds- og legeareal med beplantning på mindst 500 m².

9.4

Altaner og terrasser må tælle med som opholdsarealer. Opholdsarealerne skal friholdes for bebyggelse og oplag.

Vejtræer

9.5

Træbeplantningen langs stamvejen skal bestå af grupper af træer, der fuldt udvokset har en højde på minimum 11 m.

9.6

Træplantningen langs boligvejene skal bestå af fritstående træer, der fuldt udvokset har en højde på minimum 7 m.

Terrænregulering

9.7

På grunde til helårsboliger, må der kun foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

9.8

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

9.9

Indenfor en afstand af 2 m fra skel, må støttemure ikke være højere end 30 cm over eksisterende naturligt terræn.

9.10

I forbindelse med anlæggelse af området, må der inden for lokalplanområdet, foretages terrænreguleringer på op til +/- 2 m i forhold til eksisterende terræn.

9.11

På grunde til tekniske anlæg, rekreative formål og i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af overfladevand, må der foretages landskabsmodelleringer op til 2 m over eksisterende terræn samt foretages udgravninger til bassiner.

Hegn

9.12

Hegn omkring de enkelte grunde må kun udføres som grønne levende hegn/hække af eksempelvis almindelig bøg, liguster eller lignende.

9.13

Levende hegn / hække mod grønne områder, støjvolde, veje og stier skal plantes på egen grund mindst 30 cm fra skel.

9.14

Der må ikke etableres plankeværk, havemure eller andet fast hegn indenfor en afstand 2,5 meter fra skel. Dette gælder også for murede konstruktioner til postkasser.

Dog må der i de skel, der grænser om til sti langs Sjelborgvej, etableres fast hegn med en højde på op til 2 meter.

9.15

Affaldsbeholdere og lignende skal anbringes eller afskærmes på en sådan måde, at de ikke er synlige fra naboer, friarealer, veje eller stier. Konstruktioner til afskærmning af affaldsbeholdere og lignende må ikke placeres nærmere vejskel end 5 meter.

9.16

Affaldsbeholdere i Delområde A, kan etableres som fælles affaldsdepot.

Afstand fra hver bolig til affaldsdepot, må ikke overstige 75m

9.17

I Delområde A og B kan overfladevand fra de enkelte grunde afledes til fælles vandhåndteringssystem.

Grønt område

9.18

Delområde C skal udlægges som grønt engområde, og må ikke bebygges. Der kan dog opstilles legeredskaber, bænke og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jævnfør § 3.4.

Området kan hegnes og afgræsses med eksempelvis får, køer eller heste, men det skal via låger eller færister sikres, at gående har adgang til området.

9.19

I delområde C skal etableres areal til nedsivning af overfladevand. Arealet skal placeres i den naturlige lavning i

landskabet, og må ikke have en hældning stejlere end 1:5. Areal til nedsivning skal placeres i princippet som vist på Lokalplankort Bilag B.

9.20

Der skal etableres en beplantet vold i en bredde af 20-25 meter med placering som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

Volden skal være mindst 3 meter høj, målt fra østsiden af volden. Beplantningen skal bestå af en blanding af buske og træer.

9.21

Der skal indenfor lokalplanområdet etableres mindst en legeplads, som vist på Lokalplankort Bilag B.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Alle grundejere indenfor lokalplanens område er forpligtet til at være medlem af en, af Esbjerg Kommune godkendt, grundejerforening. Der skal oprettes to grundejerforeninger. En grundejerforening samlet for delområde A og en grundejerforening samlet for delområde B.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Esbjerg Kommune kræver det.

10.3

Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Esbjerg Kommune.

10.4

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

10.5

Grundejerforeningen for åben-lav bebyggelse har pligt til at tage skøde på alle fællesarealer og private fællesveje indenfor lokalplanens delområde B. Overtagelsen kan ske etapevis og er ikke betinget af fuldstændig færdiggørelse af arealerne.

10.6

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse samt glatførebekæmpelse af de private fællesarealer (herunder private fællesveje og -stier) indenfor delområde B. Undtaget er de offentlige veje og stier samt de afløbstekniske anlæg, der ejes af forsyningsselskabet. Grundejerforeningen skal drifte og vedligeholde arealerne efter en af Esbjerg Kommune godkendt plan.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje og stier er etablerede
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede
- det i § 6 og §9 nævnte anlæg til håndtering af overfladevand, er etableret
- de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etablerede
- de i § 9 nævnte volde er etablerede

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

12.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner: Lokalplan nr. 212, vedtaget af Esbjerg Byråd d. 9. maj 1988, tinglyst den 30. november 1988 aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 05-010-0021 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 13. oktober 2022.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik og Miljø

VEDTAGELSE AF LOKALPLAN

Sagsnummer

22/7874

Område

6715 Esbjerg Nord

Type

Afgørelse

Kategori

Kommuneplan og lokalplan

Titel

Boligområde i Hjerting - Etape 1, Øst for Hjerting Landevej

Indsæt teaser / underoverskrift

Vedtagelse af lokalplan nr. 05-010-0021 for et nyt boligområde.

Indhold

Esbjerg Byråd vedtog den 13. oktober 2022 det endelige forslag til lokalplan nr. 05-010-0021

Lokalplan har til formål

- at udvikle et attraktivt og sammenhængende boligområde,
- at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med et varieret udbud af boligtyper i tæt/lav og åben/lav bebyggelse,
- at sikre etablering af velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer,
- at sikre et sammenhængende stisystem med forbindelse til eksisterende byområde og områdets grønne omgivelser.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planen er der sket en mindre ændring i lokalplanens kortbilag B. Ændringen giver mulighed for at en nord/syd gående sti kan etableres med grus eller stenset.

Retsvirkninger

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

Her kan du se planen

Lokalplan kan tilgås i Plandata eller via denne hjemmeside. Se her den grå boks med vedhæftede links.

Klagevejledning

Planer kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020).

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt denne side under Dokumentation & Tilladelser. For direkte adgang til klageportalen, følg henvisningen i den grå boks med Links.

****Dokumentation & Tilladelser** (Vedlagte filer)**

Klagevejledning
Lokalplan

**** Links til boks ****

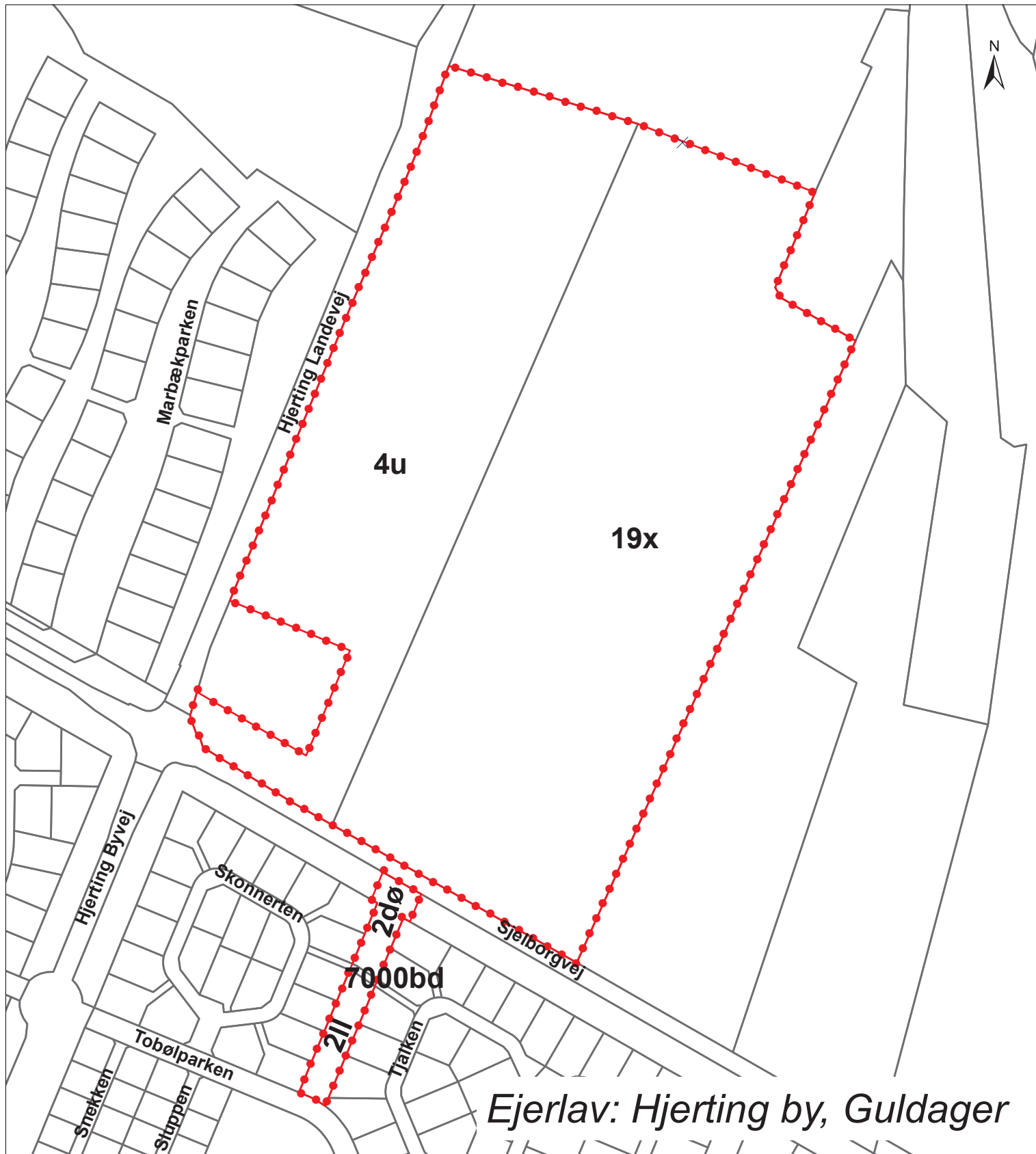
Lokalplanen: <https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boligomraade-i-hjerting-etape-1-oest-for-hjerting-landevej/>

Klageportalen: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

Publiceringsdato 19-10-2022

Besvarelse fra 19-10-2022
Besvarelse til 16-11-2022

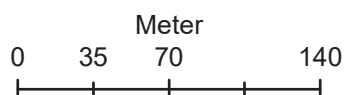
Autoluk efter denne dato 16-11-2022



Ejerlav: Hjerding by, Guldager



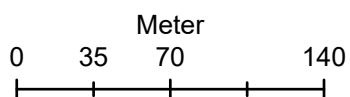
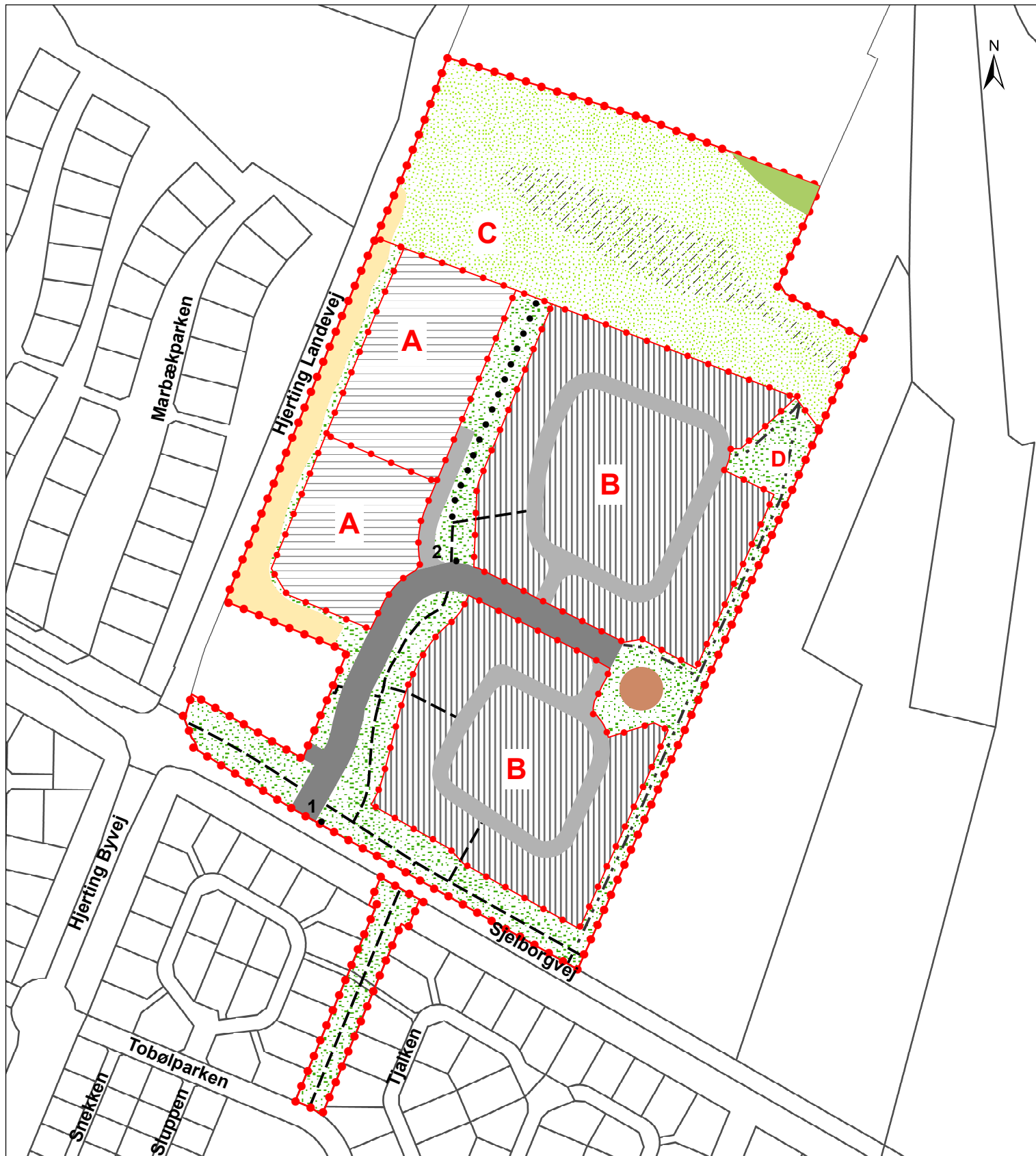
—••••• Lokalplangrænse



Bilag A
Lp 05-010-0021
Matrikelkort



**Esbjerg
Kommune**



—•—•— Lokalplangrænse

Delområde A1

Delområde A2

Delområde B

Delområde C

Delområde D

Stamvej

Boligvej

Stier

Sti stenmel grus

Stier eventuelt i stenmel grus

Legeplads

Støjvold

Nedsivning

Boringsnært beskyttelsesområde

Bilag B

Lp 05-010-0021

Lokalplankort



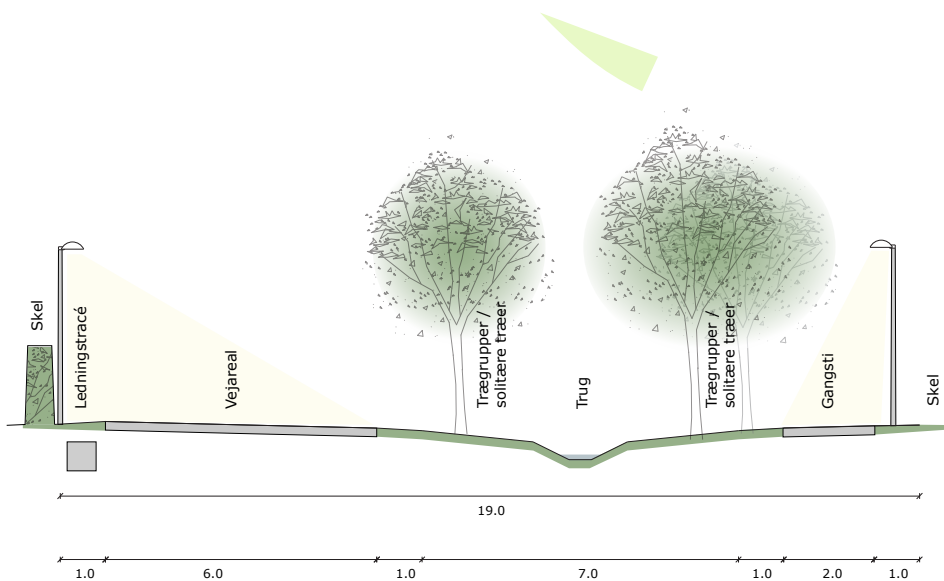
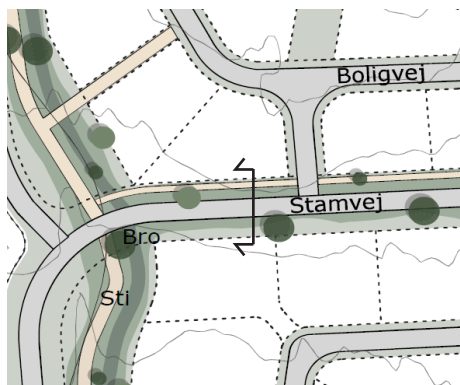
Esbjerg
Kommune



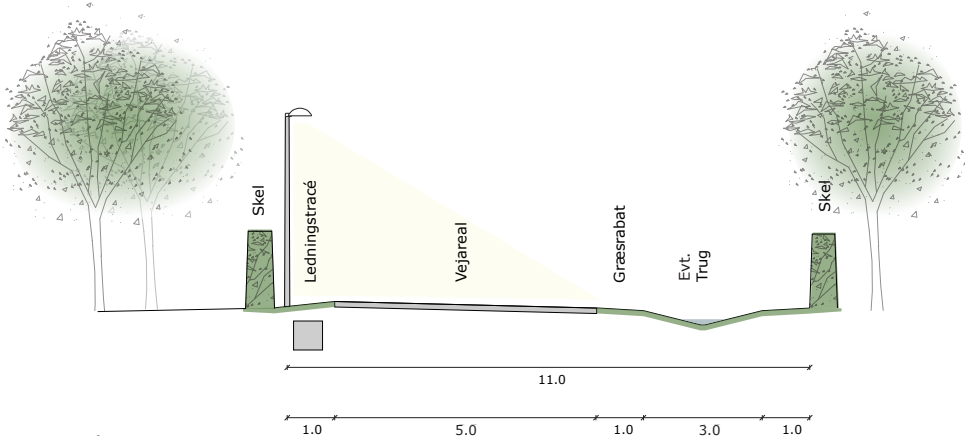
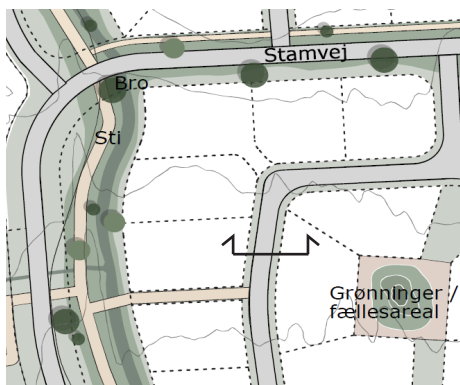
Bilag C
Lp 05-010-0021
Dispositionsplan



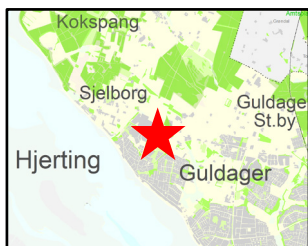
Esbjerg
Kommune



Stamveje



Boligveje



Bilag D Lp 05-010-0021 Principper for veje