

Vedtaget

04-010-0005

Antennemast ved Askekrattet Kvaglund



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESBJERG



Antennemast ved Askekrattet Kvaglund

Lokalplan nr. 04-010-0005



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

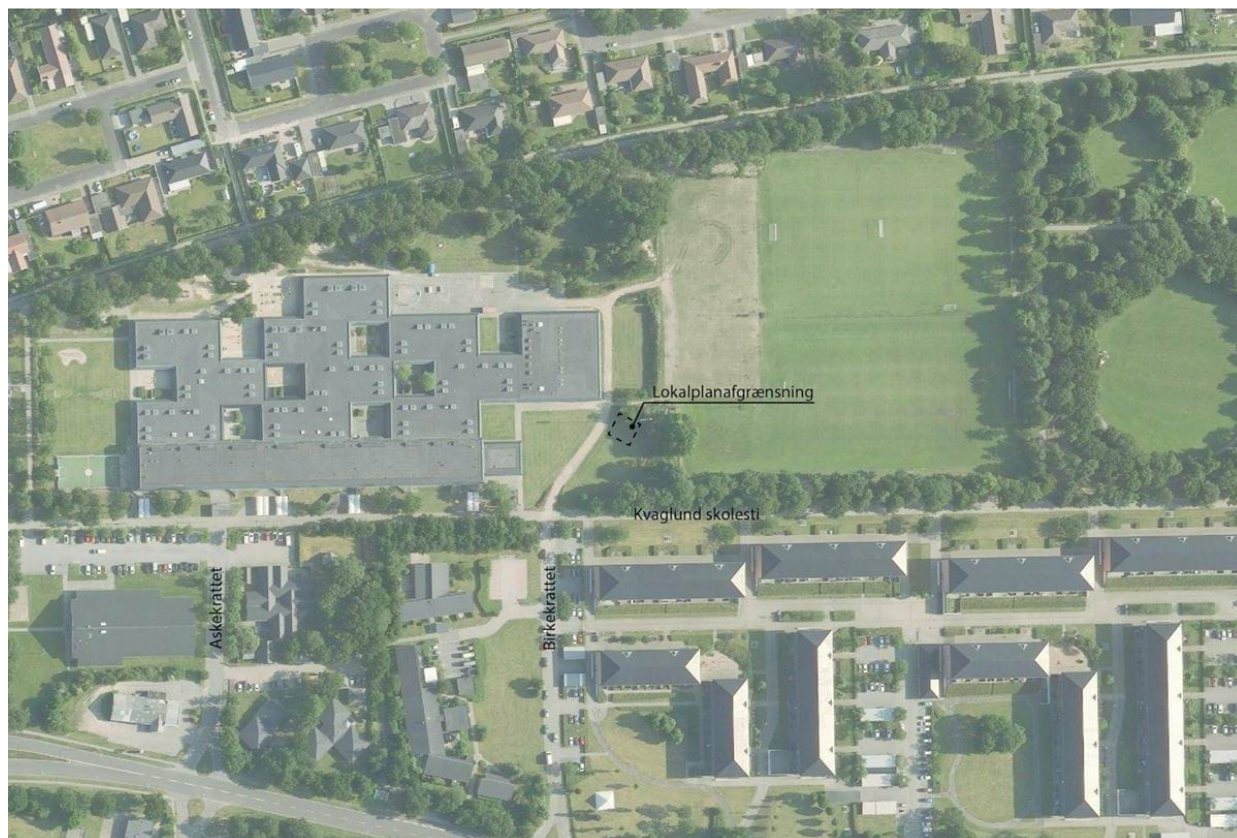
Teleselskabet Hi3G har anmodet om at udskifte en eksisterende sirenemast med en højde på ca. 20 meter, ved Askekrattet 8 i Kvaglund, med en ny mast på 36 meter. Den nye mast skal forbedre mobildækningen for borgere i området. Sirenemasten er oprindeligt opsat af Beredskabsstyrelsen.

Andre placeringsmuligheder har været undersøgt. Her var kun lejlighedsejendommen på Kvaglundparken nr. 1 egnet. Her blev der imidlertid stillet krav om en specialløsning, som ikke ville give den ønskede dækning.

Området er underlagt Byplanvedtægt nr. 24 fra 1972 som udlægger fire delområder A-D. Adressen, Askekrattet 8, hører under delområde D1, som skal anvendes til offentlige formål. Da etablering af en antennemast er af væsentlig planlægningsmæssig betydning, skal dette være omfattet af en lokalplans anvendelsesbestemmelser.

Formålet med denne lokalplan er således at give mulighed for at opsætte én mast med tilhørende antenne- og sireneudstyr samt teknikkabiner på terræn. Mastens højde må maksimalt udgøre 36 meter ekskl. fundament og lynafleder. Mastens højde er nødvendig, hvis flere operatører skal have mulighed for at placere antenneudstyr på masten i henhold til mastelovens formål om at sikre mulighed for fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål.

Beliggenhed og eksisterende forhold



Lokalplanområdet er beliggende i Kvaglund, og omfatter et areal på ca. 168 m². Området som er beliggende i byzone, anvendes i dag til offentlige formål og udgør en del af Kvaglundsskolens udendørs område. Inden for området har Beredskabsstyrelsen en sirenemast med en højde på 20 meter.



Lokalplanområdet afgrænses af en jordvold beliggende i ca. kote 21 til kote 23. Den eksisterende sirenemast er placeret ved voldens fod. Masten står i umiddelbar tilknytning til eksisterende beplantning i form af træ- og buskbevoksning. Udover jordvolden ligger lokalplanområdet i nær forbindelse til Kvaglund Skolesti mod syd, boldbaner mod øst, en intern sti mod vest samt Kvaglundskolen mod nordvest.

Den eksisterende omkringliggende bebyggelse udgøres af etageboliger og bofællesskabet ved Birkekrattet syd for lokalplanens område samt af villakvarteret ved Hassellunden mod nord.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til teknisk anlæg i form af én mast med tilhørende sirene- og antenneudstyr samt teknikkabiner.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at opstille én gittermast, bestående af en metalkonstruktion, med en max højde på 36 meter. Herudover regulerer lokalplanen brugen af farver på det tilhørende sirene- og antenneudstyr samt teknikkabiner, som skal fremtræde matte og afdæmpede.

Af hensyn til omkringboende fastsættes der med lokalplanen bestemmelse om, at der ikke må anvendes reflekterende materialer

Ubebyggede arealer

Områdets fremtræden som et grønt, beplantet areal ønskes bibeholdt. Lokalplanen fastsætter således krav om etablering af beplantningsbælte, omkring mastens fod, dog ikke mod vest. Beplantningsbæltet vil på sigt afskærme den nederste del af masten og de tilhørende teknikkabiner.

Trafikale forhold

Lokalplanens område vej- og stibetjenes fra Birkekrattet.

Miljømæssige forhold

Der forventes ingen støj-mæssige problemer mellem den fastsatte anvendelse og omgivelserne. Støjforhold reguleres i Miljøbeskyttelsesloven.

I tilfælde af støj (fløjteeffekt) som følge af fejlmonteringer skal der rettes henvendelse til operatøren/entreprenøren.

Støv- og støjgener i anlægsfasen:

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.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

Lokalplanområdet er placeret inden for rammeområde 04-010-050 Kvaglundskolen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034.

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

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes området i byzone.

Anvendelse

I Kommuneplan 2022-2034 er området udlagt til offentligt område. Anvendelsen fastsættes i lokalplanen til teknisk anlæg i form af én telemast med tilhørende sirene- og antenneudstyr samt teknikkabiner.

Bebyggelse

Kommuneplanens højde på 12 m omfatter kun bygninger. Master betragtes ikke som en bygning.

Kystnærhedszonen

Området er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Lufthavnens hindringsplan

Lokalplanområdet ligger indenfor lufthavnens hindringsplan, hvilket medfører restriktioner om bebyggelsens højde. Antennemastens maksimale højde overstiger højdegrænsen på 25 meter jf. hindringsplanet. Anmodningen om en ny antennemast i 36 meters højde er screenet og lufthavnen har tilkendegivet at det ikke vil være et problem for deres flyveprocedure. Ved den konkrete byggetilladelse vil lufthavnen blive hørt igen.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner og byplanvedtægter:

Byplanvedtægt nr. 24 'For et område i Kvaglund', vedtaget d. 1. maj 1972. Byplanvedtægten har til formål at udlægge området til boligområde og giver ikke mulighed for etablering af en antennemast. Som det fremgår af § 12 vil planen blive delvist aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Sektorplaner Spildevandsplan

Området hvor antennemasten placeres er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der vil ikke være behov for afledning af spildevand og regnvandet vil nedsive gennem jordoverfladen. Der er således ikke behov for at inddrage området med antennemasten i spildevandsplanen.

Forhold til anden lovgivning Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering

af planer og programmer og konkrete projekter. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 og bilag 2, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Museumsloven

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

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

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelseslovens §3 inden for eller i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet

Jordforureningsloven

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenset (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.

Fredskovspligt

Masten er beliggende indenfor en skovbyggelinje. Planens virkeliggørelse er afhængig af dispensation herfor.

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.

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområdet for en række dyrearter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV. Lokalplanområdet rummer dog ikke uforstyrret græsland, vandløb, vandhuller eller gamle træer, som kunne være potentielle levesteder for hhv. markfirben, odder, padder og flagermus. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområde for dyrearter på EU habitatdirektivets bilag IV.

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

Der er udarbejdet en servitutredegørelse af landinspektørfirmaet LE34 med henblik på at få et overblik over servitutter lyst på ejendommen matr.nr. 2fd Kvaglund, Esbjerg Jorder.

Indenfor området er der oplistet 8 servitutter som bl.a. omhandler kloakledninger, privat fællesveje og færdselsret, højder ift. luftfartshindringsplanen samt drift og vedligehold af den eksisterende sirenemast.

Servitutten som omhandler lufthavnens hindringsplan, medfører at alt byggeri, højere end 25 meter, kræver tilladelse fra lufthavnsvæsnet i hvert enkelt tilfælde.

Retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

når ejendommen udlægges til offentlige formål;

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

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

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

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

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

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

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

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

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

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanes formål

1.1

at give mulighed for opstilling af én antennemast.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter en del af matr.nr. 2fd Kvaglund, Esbjerg Jorder.

2.2

Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til teknisk anlæg i form af én antennemast med tilhørende sirene- og antenneudstyr samt teknikkabiner.

§ 4 Udstykning

4.1

Ingen bestemmelser.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Området skal vej- og stibetjenes fra Birkekrattet.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1

Ingen bestemmelser.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Der må indenfor lokalplanområdet opsættes én antennemast med en placering som vist på Lokalplankortet Bilag B.

7.2

Ved siden af masten, må der opsættes én teknikkabine pr. operatør. Teknikkabiner må ikke være højere end 2,5 meter over terræn.

7.3

Masten må max opføres i 36 meters højde.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Antennemasten må kun udføres som gittermast og skal fremtræde i metal med afdæmpede og matte farver i ikke-reflekterende materialer.

Udformning

8.2

Antennemasten udformes som i princippet vist på Bilag C.

8.3

Teknikkabiner må kun fremtræde i afdæmpede og matte farver i ikke-reflekterende materialer.

8.4

Skiltning og reklamering må ikke finde sted i lokalplanområdet.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Der skal etableres afskærmende beplantning som vist på Bilag B.

9.2

Afskærmende beplantning skal tilplantes i hjemmehørende danske træer og buske.

9.3

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af antennemast.

9.4

Indhegning må kun udføres i trådhegn eller levende hegn. Trådhegn skal skjules af afskærmende beplantning i hele hegnets højde.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Ingen bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

der er sket tilslutning til kloak, vand og øvrig forsyning i det omfang, at ny bebyggelse skal forsynes.

det i § 9 nævnte beplantningsbælte er etablerede.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

12.1

Efter den endelig vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende byplanvedtægt:

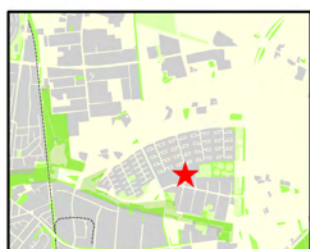
Byplanvedtægt nr. 24 'For et område i Kvaglund', vedtaget d. 1. maj 1972, aflyses for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 04-010-0005 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget den 24. november 2022.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



—•—•—•— Lokalplangrænse

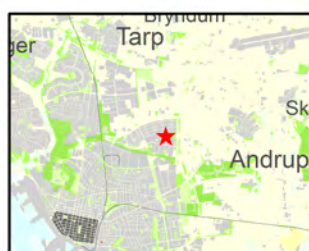
Meter

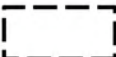
0 7,5 15 30

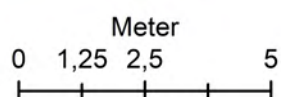
Bilag A
Lp 04-010-0005
Matrikelkort



Esbjerg
Kommune



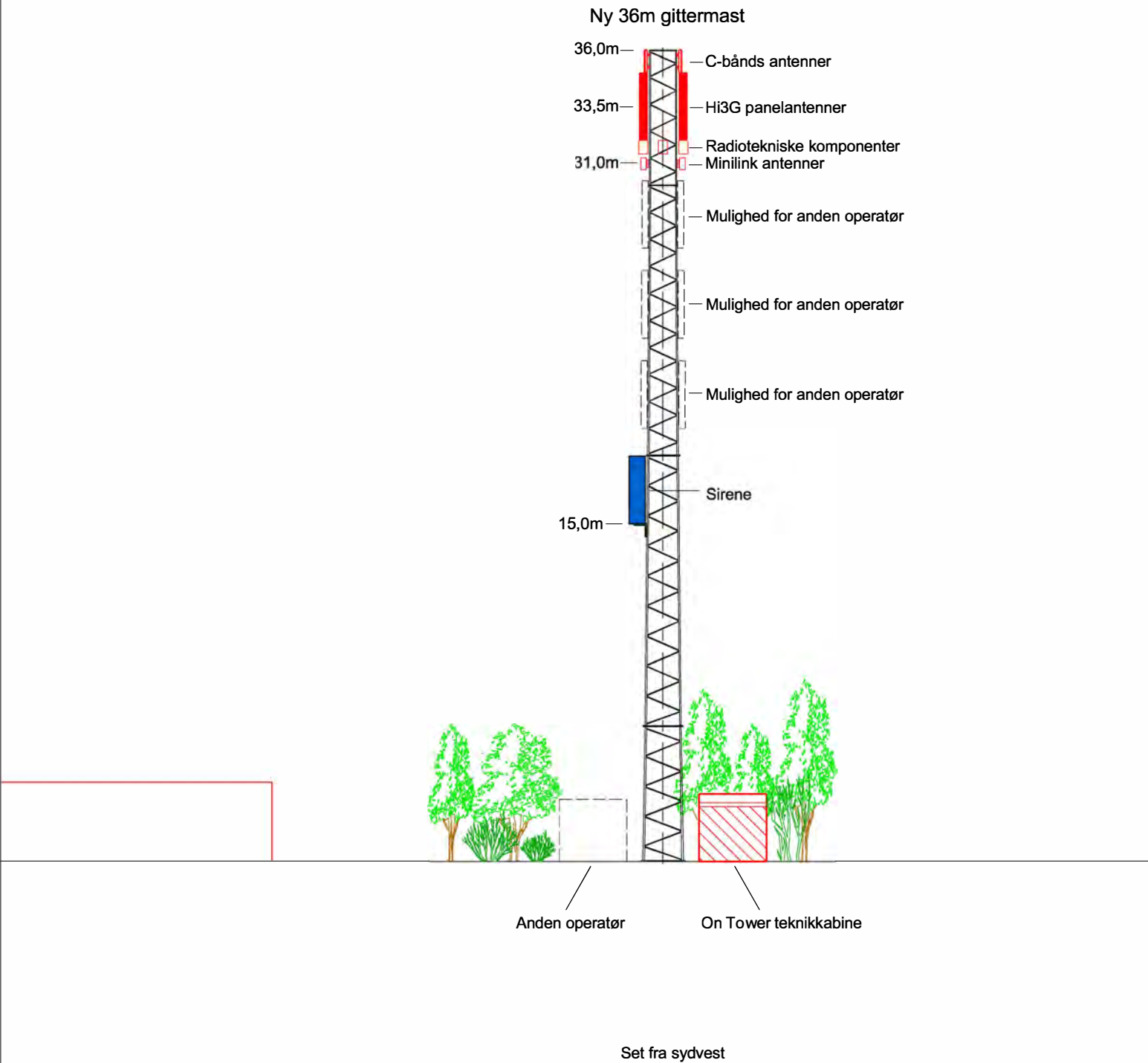
-  Lokalplangrænse
-  Telemast
-  Teknisk kabiner
-  Beplantning



Bilag B
Lp 04-010-0005
Lokalplankort



Esbjerg
Kommune



PRINCIPIEL OPSTALT

Askekrattet 8
6705 Esbjerg Ø
Esbjerg Kommune

Bilag C



Matr.nr.: 2df Kvaglund, Esbjerg Jorder

Landinspektørfirmaet **LE34** København

Energivej 34
2750 Ballerup
+45 7733 2222
le34@le34.dk
www.le34.dk

JAW	MIB	MIB	31.05.2022
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
UTM32	DVR90	297 x 420	1:250
KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD
1705975	JS0508B-A03		2
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.

Den viste gittermast er én af de typer, som Cellnex anvender i øjeblikket.
Cellnex kan til enhver tid, skifte masten til en anden type eller fabrikat af samme højde.

J1705975\1705975-002.dgn

Annoncering

Lokalplan nr. 04-010-0005 Ny antennemast ved Askekrattet i Kvaglund

Vedtaget

Plan- & Byudviklingsudvalget har den 24-11-2022 endeligt vedtaget lokalplan nr. 04-010-0005 Ny antennemast ved Askekrattet i Kvaglund.

Lokalplanen har til formål

- at muliggøre udskiftningen af sirenemasten på ca. 20m højde med en ny antennemast på 36m højde.

Retsvirkninger

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

Her kan du se planen

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

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

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.