

VEDTAGET

Lokalplan 07-030-0005

**Boligområde på hjørnet af Guldagervej og Tarphagevej i
Guldager**



2023

Bologområde på hjørnet af Guldagervej og Tarphagevej i Guldager

Plan nr. LP 07-030-0005



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

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at imødekomme en efterspørgsel på boligenheder af forskellige størrelser i området ved Sønderris og Guldager. Der er navnligt efterspørgsel på mindre boligenheder til blandt andre førstegangskøbere, seniorer og enlige forældre. Desuden skal der være mulighed for beboerne at danne fællesskaber inden for det nye boligområde. Hensigten med lokalplanen er desuden at skabe et boligområde med et tydeligt bymæssigt præg, som er synligt fra Guldagervej.

Denne lokalplan har derfor til formål, at

- muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med et varieret udbud af boligtyper i åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- sikre gode, velbeliggende fælles opholdsarealer samt mulighed for minimum et fælleshus,
- sikre gode stiforbindelser til det eksisterende stinetwork i Guldager og Sønderris, herunder skolen i Sønderris,
- sikre træbeplantning mellem det nye boligområde og Guldagervej. Træbeplantningen skal være åben, så det nye boligområde kan ses fra Guldagervej.

Endvidere skal den eksisterende træbeplantning i området i videst muligt omfang bevares. Store træer giver området karakter, som det vil tage mange år at opnå ved nyplantede træer.

Det søges med denne lokalplan, at danne rammerne for en bæredygtig hverdag, på flere niveauer. Ved at planlægge for mindre boligenheder med til gengæld gode fælles faciliteter, gøres det muligt at spare på byggematerialer og siden driften af mere eller mindre overflødige kvadratmeter i private hjem. Et fælleshus vil kunne rumme en festsal, gæsteværelser, teenageværelser, mødelokaler, værksted m.v.

Udstykning i sokkelgrunde giver mulighed for at udstykke relativt små grunde, der kun omfatter soklen og dermed fodafttrykket på et hus. På en sokkeludstyknings kan der være et hus med en terrasse og evt. overkørsel til adgangsgivende vej. Dermed frigøres en del arealer til vandhåndtering på overfladen, fælles ophold og leg. Det vil lette den enkelte husejer / lejer for havearbejde på privat grund og samtidig fremme muligheder for beboerne at indgå i fællesskaber.

Området ejes i dag af Esbjerg Kommune og vil blive udstykket i etaper. Først vil ca. 20 parcelhusgrunde blive

udstykket i det nord-vestlige hjørne af området. Siden forventes delområde B at blive udbudt som to storparceller. Den udvikler, andelsforening, det byggefællesskab eller lignende, der byder ind med det bedste projekt, får mulighed for at købe storparcellen og bygge der. Dermed forventes det, at der kan realiseres et boligområde af høj kvalitet med beboere, der føler ejerskab til området. Afhængig af udstykningen i delområde B, bliver delområde C enten udstykket som mindre parcelhusgrunde eller samlet til tæt-lav bebyggelse. Derfor er lokalplanen rummelig og giver mulighed for flere forskellige former for bebyggelse i delområderne B og C.

Beliggenhed og eksisterende forhold



Lokalplanområdet er beliggende på hjørnet af Guldagervej og Tarpbagevej. Området omfatter et areal på ca. 9700 m² og omfatter matriklerne 7x, 7a og 15e, alle i Guldager By, Guldager.

Lokalplanområdet består i dag af en mark i omdrift samt en nedlagt landbrugsejendom, som er beboet. Den minkfarm, som kan ses på luftfotoet, er nu nedrevet. Den eksisterende bebyggelse er bevaringsværdig.

Lokalplanområdet afgrænses af Guldagervej mod syd, et erhvervsområde mod nord, åbne marker mod øst og Tarpbagevej mod vest.

Terrænet i området er forholdsvis fladt med en hældning fra kote 22 i den nordlige og østlige del af området til kote 19 i den sydvestlige del af området.



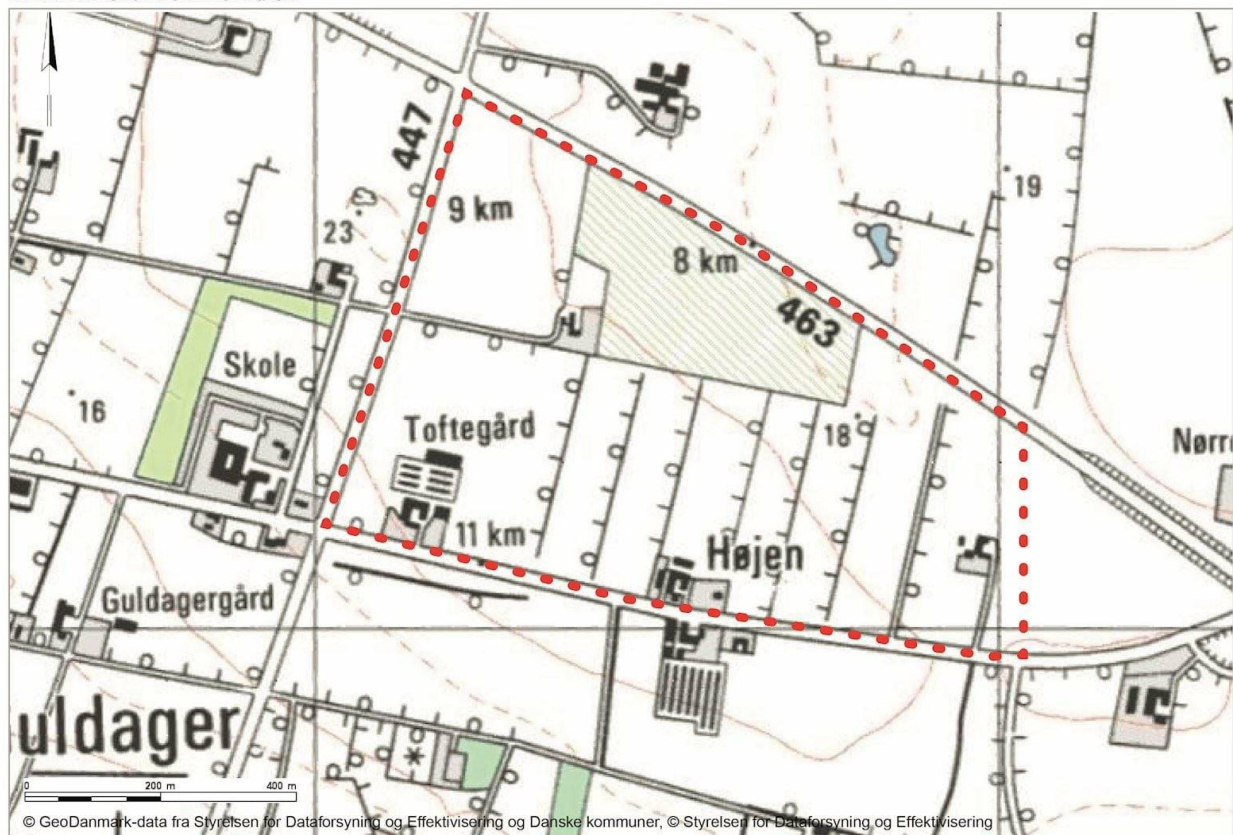
Lokalplanområdet set fra hjørnet af Guldagervej og Tarpbagevej.



Lokalplanområdet set fra Guldagervej mod nord, øst for den eksisterende landejendom. I baggrunden ses nabogården nord for lokalplanområdet.

Karakteristisk for hele området mellem Guldagervej og Vestkystvejen er de nord-syd-gående levende hegn med ensartet beplantning i markskellene. I lokalplanområdets østlige afgrænsning ligger et bevokset dige, som er en del af hegnstrukturen. Derudover er der inden for lokalplanområdet et levende hegn af høje træer, som har skærmet for en minkfarm, der tidligere har ligget på matriklen. Langs det nordlige skel står der unge solitærtræer og levende hegn. Langs skellet mod Tarpbagevej står der spredte træer og buske.

Grundkort ikke nødvendigvis ajourført og målfast. Ingen retsgyldighed



Dette topografiske kort viser tydeligt de levende hegn, som karakteriserer området mellem Guldagervej og Vestkystvejen.



Eksisterende beskyttet dige med beplantning, som ønskes bevaret i den østlige grænse af lokalplanområdet.



Området hvor minkfarmens bygninger lå.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til boligformål med arealer til rekreative formål, stiforløb og veje. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til 85 boliger af forskellige størrelser og typer. Lokalplanområdet deles i 5 delområder med mulighed for forskellige former for boligbebyggelse og friarealer. Delområderne er vist på Kortbilag B. Illustrationsplan Bilag C viser hvordan området kan se ud, når det er udbygget. Bilag C er ikke bindende.

Delområde A udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse i en etage.

Delområde B udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i minimum 1,5 etager og op til 2,5 etager samt fælles grønne opholdsarealer og mulighed for etablering af fælleshus.

Delområde C udlægges til boligbebyggelse i op til 1 etage samt fælles grønne fælles opholdsarealer og mulighed for etablering af fælleshus. Her er mulighed for etablering af åben-lav såvel som tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse, kædehuse og fritliggende enfamiliehuse.

Delområde D udlægges til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet samt grønne friarealer med træer, buske og plantebælter. De grønne arealer i den sydlige del af området skal desuden fungere som buffer mellem boligbebyggelse og Guldagervej. Det er dog hensigten, at det nye boligområde er synligt fra Guldagervej.

Delområde E omfatter eksisterende beboelse og udlægges til boliger. Eksisterende beboelse kan fortsætte som lovlig eksisterende anvendelse.

Bebyggelse

Lokalplanen skal gøre det muligt at skabe et varieret boligområde, der visuelt og oplevelsesmæssigt adskiller sig fra boligområderne syd for Guldagervej. Det er hensigten, at der skal bygges tæt i forhold til de eksisterende parcelhusområder i Guldager og Sønderris. Der, hvor der er mulighed for det, skal der fortrinsvist bygges i etager. Der er mulighed for at variere i antallet af etager, ligesom det er muligt at etablere taghaver o.l. En taghave / tagterrasse svarer til en etage. Ved at udnytte muligheden for at bygge i etager, friholdes arealer til haver og fælles rekreative aktiviteter. Med velbeliggende, rummelige grønne (fælles)arealer højnes boligområdets attraktivitet.

Det muliggøres endvidere at etablere minimum et fælleshus i lokalplanområdet. Dette kan etableres i delområde B og / eller C. I delområde C er der udlagt et specifikt område til et eventuelt fælleshus, hvorimod placering af fælleshus i delområde B kommer til at afhænge af områdets endelige udmatrikulering. Delområde B skal som udgangspunkt udstykkes i to storparceller. Et fælleshus skal som minimum kunne rumme et festlokale eller lignende samt et fælleskøkken og tilhørende nødvendige faciliteter, såsom toiletter. Et fælleshus i flere etager vil også kunne rumme gæsteværelser, teenagerum m.m. Fælleshuset skal give beboerne i området mulighed for at mødes indbyrdes og holde større arrangementer - såvel privat som fælles, der ikke kan holdes i eget hus. Ideen er, at fællesfaciliteterne muliggør mindre boligenheder, og således kan der spares ressourcer i byggeri og drift af beboelsesarealer, hvilket gør boligområdet mere bæredygtigt.

Bygningshøjden i delområderne A og C fastlægges til én etage og højst 6 meter, for at undgå støjgener fra Tarpbagevej. Fælleshuset inden for delområde C kan dog bygges i én etage med udnyttelig tagetage i en højde på maks. 7 meter.

Delområde A udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse. Bebyggelsesprocenten fastlægges til højst 35 per grund.

Delområde B udlægges til boligbebyggelse i op til 2 etager med udnyttelig tagetage. Her er mulighed for etablering af kædehuse, rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse og enfamiliehuse på sokkelgrunde.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til maks. 40 per byggefelt.

En sokkelgrund er en udstykning, der svarer til husets fodaftryk eventuel inkl. en terrasse. På en sokkelgrund på f.eks. 100 m² med mulighed for 2,5 etager, kan bygges et hus med 175 etagemeter og en terrasse på 25 m². Huse på sokkelgrunde kan stå frit såvel som sammenbygget over skel. Står et hus frit, betegnes det som et fritliggende enfamiliehus. Står husene sammenbygget, f.eks. i rækker, klynger eller som kædehuse, betegnes det som tæt-lav bebyggelse.

Bygningshøjden fastlægges til højst 9 m og bebyggelsesprocenten fastlægges til højst 50 for pr. byggefelt. Her er i øvrigt mulighed for etablering af taghaver og tagterrasser, for så vidt indbliksgener kan undgås. En taghave eller tagterrasse giver beboerne private opholdsarealer og samtidigt muliggøres fortætning i bebyggelsen eller større fælles arealer.

I delområde C er der mulighed for opførelse af sammenbyggede huse i form af rækkehuse, kædehuse eller klyngehuse, eller åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse, sammenbygget over skel. Bebyggelsesprocenten fastlægges til højst 40 pr. grund eller for hele storparcellen.

I delområde E er den eksisterende bebyggelse bevaringsværdig.

Ubebyggede arealer

Det beskyttede dige i den østlige afgrænsning af lokalplanområdet, som vist på Kortbilag B, skal bevares og vedligeholdes. Der, hvor det er nødvendigt, kan diget gennembrydes til etablering af veje og stier. I disse tilfælde skal der søges dispensation hos kommunen.

I delområde D etableres anlæg til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet. Dette sker i den sydlige del af området, der skal fungere som buffer mellem det nye boligområde og Guldagervej. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og egnstypiske træer og buske, som kan tåle at stå i vand i perioder. Beplantningen skal have et semiåbent udtryk med spredt beplantning således boligområdet kan ses fra Guldagervej.

Ud mod Tarpbagevej etableres en støjvold med en støjvæg. Støjvolden udformes i et let slynget forløb ind mod boligområdet, så den ikke fremstår som et rent teknisk anlæg men får et rekreativt præg. Støjvæggen afskærmes med beplantning.

Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning etableres et beplantningsbælte med en bredde på 8 - 10 meter. Beplantningen skal være tæt og bestå af træer og buske, der udvokset opnår en højde omkring 6 m.

I delområde C står der, som et levn fra den tidligere minkfarm, et hegn af store træer. Disse træer skal i videst muligt omfang bevares. Træerne mod skel til eksisterende landejendom skal bevares og forstærkes med nye træer og buske, så der dannes et plantebælte i en bredde af 10 meter. Øvrige træer skal bevares i det omfang det er muligt ved vejanlæg og udstykning og må ikke fældes før det er nødvendigt. De eksisterende træer giver området karakter, og nye træer kan først erstatte de gamle om mange år i forhold til deres naturmæssige og rummelige kvaliteter.

Trafikale forhold

Boligområdet trafikbetjenes fra Guldagervej ad stamvejen, i princippet som vist på Kortbilag B.

Befæstede cykel- og gangstier tilsluttes boligvejene inden for lokalplanområdet og forbindes det eksisterende cykel- og gangstinet i Sønderis og Guldager. Der reserveres areal til en stitunnel i krydset Tarpbagevej og Guldagervej og

under adgangsvejen fra Guldagervej til det nye boligområde, for at sikre en sikker stiforbindelse til skole og indkøbsmuligheder.

Stamvejen skal dimensioneres til lav hastighed, mens boligvejene skal dimensioneres til meget lav hastighed, hvilket sikres med hastighedsdæmpende foranstaltninger. Virkemidler kan være etablering af slyng i kørebanen, med f.eks. blomsterbede, træer eller lignende og hævede flader, der hvor cykelstien krydser stamvejen.

I vedhæftede trafiknotat redegøres for de trafikale konsekvenser af den trafik det nye boligområde forventes at generere.

Miljømæssige forhold Støj

Trafikstøj:

Boligerne langs Tarpbagevej vil blive påvirket af vejstøj. Støjniveauet langs Tarpbagevej ligger i dag over grænseværdien for vejstøj på LDEN 58 dB. Derfor fastsættes krav til overholdelse af indendørs grænseværdier for støj. Der skal endvidere kunne anvises velbeliggende udendørs opholdsarealer med et støjniveau under Lden 58 dB. Vedhæftede trafiknotat redegør for håndtering af vejstøj.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at støjkravene skal dokumenteres overholdt som forudsætning for ibrugtagningstilladelse af ny bebyggelse.

Der anlægges en støjvold kombineret med støjvæg langs Tarpbagevej.

Afledning af regnvand

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et i kommuneplanen udpeget oversvømmelsestruet område. Det skal dog påvises at overfladevand kan håndteres hensigtsmæssigt inden for lokalplanområdet - ikke mindst i forbindelse med store nedbørshændelser. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for lokalplanområdet. Heri redegøres for de miljømæssige forhold, såsom nedsivningsforhold med mere, og de vandhåndteringsløsninger, der foreslås i denne lokalplan. Vandhåndteringsplanen er vedhæftet som bilag til denne lokalplan.

Jf. vandhåndteringsplanen er jorden i området ikke nedsivningseget. Derfor er det besluttet at separatkloakere hele området. Det vil sige at tag- og overfladevand i forbindelse med hverdagsregn ledes væk fra området via kloaksystemet.

I tilfælde af ekstremt nedbør ledes regnvandet i sydlig retning på eller langs bolig- og stamvejene, ned til de store grønne arealer i delområde D. I delområde D etableres lavninger, dimensioneret til at kunne rumme de store vandmængder, en 100 års regnhændelse kan medføre.

Skulle et skybrud være så voldsomt, at regnen falder meget hurtigt (timenedbør på 68 mm), kan det ikke udelukkes, at afstrømningen i området vil blive noget større. I det tilfælde vil der fra LAR-løsningerne i delområde D, ske overløb til de to stitunneller syd herfor. Således holdes al overfladevand inden for lokalplanområdet.

Andre planer og love Forhold til anden planlægning Kommuneplan Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034.

Uoverensstemmelsen er følgende:

- I kommuneplanen er området udlagt til boligområde med boliger i op til 2 etager.
- I lokalplanen gøres det muligt at etablere et blandet boligområde med boliger i op til 2,5 etager, og der kan etableres regnvandsbassin.

På den baggrund er ændring nr. 2022.0007 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen overføres en del af lokalplanområdet til byzone. Således er hele lokalplanområdet ved lokalplanens vedtagelse inden for byzone.

Rækkefølge

Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelse kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Anvendelse

I kommuneplan 2022-2034 er området udlagt til boligområde. I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til boligområde.

Kommuneplanændringen gør det muligt at etablere regnvandsbassiner i området.

Bebyggelse

Kommuneplanændringens maksimale bebyggelsesprocent på 50 % / højde på 2,5 etager udnyttes kun i en del af området pga. vejstøj.

Opholdsarealer

Kommuneplanen og lokalplanen stiller krav om, at

- der for fritliggende boliger, som minimum skal etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal.
- der for boliger, som minimum skal etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal.

Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Bevaringsværdige bygninger

De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bygningerne i Delområde E er bevaringsværdige og må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i det ydre, uden forudgående særlig tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Ny bebyggelse planlægges min. 15 m fra eksisterende bygninger.

Klimatilpasning

Det skal sikres, at der ikke sker udbygning i områder til fremtidig byudvikling, før det er påvist at en eventuel oversvømmelsesrisiko kan afhjælpes

Der skal stilles klimatilpasningskrav ved udformningen af nye byudviklingsområder.

Esbjerg Kommunes klimatilpasningskrav til planlægningen skal være lokalt tilpassede, men generelt prioritere en sikring af flere grønne områder, færre befæstede arealer samt en velovervejet håndtering af overfladevand.

Den lokale tilpasning af klimatilpasningskravene skal gøre det muligt at finde de løsninger, som passer bedst i det givne udviklingsområde. Der skal arbejdes med helhedsorienterede løsninger, som inddrager både økonomi, miljø og natur. I de fleste tilfælde vil det eksempelvis være muligt at arbejde med lokal afledning af regnvand (LAR), mens der er steder med meget høj grundvandsstand, hvor det ikke kan lade sig gøre.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens udpegning af områder med hhv. Alvorligt eller Håndterbar oversvømmelsestrussel. Overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Overfladevand håndteres i henhold til anbefalingerne i den vedhæftede vandhåndteringsplan. Der stilles krav om, at vandhåndteringsløsningerne skal bidrage positivt til områdets naturmæssige og rekreative værdier.

Kulturmiljøer

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

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget kulturmiljø.

Værdifuldt landbrugsområde

Lokalplanområdet er ikke udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Kystnærhedszonen

Området er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Lufthavnens hindringsplan

Lokalplanen overholder lufthavnens hindringsplan.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner og byplanvedtægter: Lokalplan nr. 07-040-0002, Guldager landområde. Den væsentligste forskel mellem den gældende plan og forslaget er;

- at den gældende lokalplan fastlægger områdets anvendelse til erhverv og omfatter et større område end dette lokalplanforslag,
- og at lokalplanforslaget fastlægger anvendelsen til boligområde.



Dette lokalplanforslags beliggenhed i forhold til den eksisterende lokalplan for området.

Som det fremgår af afsnit § 12 vil den gældende lokalplan blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse for

den del, der omfattes af denne lokalplan.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2022-2027 som kloakopland E15. Der er ikke taget stilling til kloakeringsformen af oplandet, derfor skal der udarbejdes et tillæg til planen, hvor det fremgår, hvilken kloakeringsform der skal være i oplandet.

Området er karakteriseret ved dårlige nedsivningsforhold pga. af forekomsten af lerlag i jorden. I tillægget vil området derfor blive udlagt som separatkloakeret kloakopland.

Klimaændringer vil medføre kraftige regnhændelser i fremtiden, herunder skybrud, som kan medføre væsentlige gener i og udenfor boligområdet med skader på/i bygninger og infrastruktur.

I lokalplanen er der bestemmelser for hvordan overfladevand i tilfælde af ekstreme nedbørshændelser, skal håndteres, således overfladevand fra lokalplanområdet ikke overbelaster kloaksystemet.

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).

Planen er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2, men da der er tale om et mindre område på lokalt plan eller små ændringer i det gældende plangrundlag, er der 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.

Ifølge Vestjyske Museer er der mulighed for væsentlige jordfaste fortidsminder. Der skal foretages en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for anlægsarbejder.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Indenfor lokalplanområdet findes ingen naturtyper, som er registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Skovbyggelinje

Den offentligt ejede skovbevoksning vest for lokalplanområdet, afkaster, jf. naturbeskyttelseslovens § 17,

skovbyggelinje over størstedelen af lokalplanområdet. Indenfor skovbyggelinjen skal det sikres, at skovens værdi som landskabselement samt skovbrynets værdi som levested for dyr og planter bevares. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der jf. naturbeskyttelseslovens § 17, ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

I forlængelse af lokalplanlægningen skal Esbjerg Kommune søge om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen. Skovbyggelinjen søges reduceret til 80 m fra skoven. Da der mellem skoven og lokalplanområdet ligger en større vej (Tarphagevej), vurderes det, at reduktion af skovbyggelinjen ikke vil påvirke skovens værdi som landskabselement eller levested for dyr og planter.

Jordforureningsloven

Område i landzone, der overgår til byzone:

Ved den endelige vedtagelse vil en del af lokalplanområdet 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

Der er ingen drikkevandsinteresser inden for lokalplaneområdet.

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.

Vandområdeplanen

Området ligger i to topografiske vandløbsoplande med umiddelbar afstrømning til henholdsvis Guldager Møllebæk og Hostrup Bæk. Især Guldager Møllebæk er hydraulisk belastet og modtager i dag tag- og overfladevand fra store bebyggede arealer. Afledning af vand mod nord til Hostrup Bæk indebærer direkte tilledning til det rørlagte vandløb Bovbjerg Bæk.

Både Guldager Møllebæk og Hostrup Bæk er målsat i henhold til statens vandområdeplan og skal opfylde et krav om "god økologisk tilstand". Tilledning af vand (tag- og overfladevand) til vandløbene, som ikke sker med naturlig forsinkelse gennem jordlagene, kan belaste vandløbene yderligere og dermed hindre muligheden for målopfyldelse.

Håndtering af overfladevand inden for lokalplanområdet sikres jf. vandhåndteringsplanen, der er vedhæftet som bilag til denne lokalplan.

Forhold til gældende servitutter

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen kan der ophæves udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål.

Følgende servitutter er gældende for lokalplanområdet:

- 07.09.1926 Dokument om højspænding: Formodes at vedrøre en transformermast, der i tidernes morgen var placeret i skellet mellem matr.nr. 7x og 3a. Den er sandsynligvis ikke længere aktuel. Evonet (N1) har dog et mellemspændingskabel liggende langs Guldagervej, og om dette oprindeligt har været omfattet af tinglysningen fra 1926 er uklart, da servituten ikke kan fremsøges i akten. Påtaleberettiget til den oprindelige deklaration må antages at være Din Forsyning.
- 29.03.1935 Dokument om byggelinjer: Byggelinje langs Guldagervej – 10 m fra vejmidte.
- 09.11.1968 Dokument om adgangsbegrænsning: Begrænsning i adgangen og anvendelse af ejendomme med adgang til Guldagervej. Esbjerg Kommune er påtaleberettiget som vejmyndighed.
- 26.11.1982 Dokument om varmforsyning: Fjernvarmeledninger beliggende i ejendommens syd-vestligste hjørne – påtaleberettiget Din Forsyning. Respektafstand til ledninger er jf. deklarationen 2,0 m til hver side af ledningerne.
- 24.01.2012 deklaration om kloakanlæg: Kloakledninger placeret omtrentligt i skel mellem Tarpbagevej og lokalplanområdet.

Lokalplanens realisering forudsætter at følgende servitutter ophæves:

- 09.11.1968 Dokument om adgangsbegrænsning: Begrænsning i adgangen og anvendelse af ejendomme med adgang til Guldagervej. Esbjerg Kommune er påtaleberettiget som vejmyndighed.

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.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Der er en række betingelser:

- Lokalplanen skal være offentligt bekendtgjort
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelsen
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel
- Skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som ønskes med ekspropriationen.

For lokalplaner, hvortil forslag er offentliggjort efter 1. januar 2019, gælder, at kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation bortfalder, hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet af kommunalbestyrelsen inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

For yderligere oplysninger henvises til "Vejledning om gældende ret om ekspropriation efter planloven".

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99 - 102. For yderligere oplysning om ekspropriationsproces henvises til Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejlovens regler.

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

Lokalplanen har til formål at

- muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med et varieret udbud af boligtyper i åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- sikre gode, velbeliggende fælles opholdsarealer samt mulighed for minimum ét fælleshus
- sikre gode stiforbindelser til det eksisterende stinetsværk i Guldager og Sønderis, og
- sikre etablering af semiåben træbeplantning mellem det nye boligområde og Guldagervej, således boligområdet kan ses fra Guldagervej.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 7a, 7x og 15e Guldager By, Guldager, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

Området opdeles som vist på Lokalplankort, Bilag B, i delområderne A, B, C, D og E.

2.3

Størstedelen af området ligger i byzone og fastholdes ved endelig vedtagelse af denne lokalplan i byzone.

En mindre del ligger i landzone og overføres ved endelig vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området udlægges til boligformål og grønt rekreativt område.

Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.2

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

Delområde A udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse i 1 etage.

Delområde B udlægges til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i op til 2,5 etager samt fælles grønne arealer og mulighed for etablering af et fælleshus. Boligbebyggelse kan etableres i form af fritliggende enfamiliehuse, gårdhavehuse, rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse og kædehuse.

Fælles grønne arealer kan ligeledes anvendes til håndtering af overfladevand som rekreativt element.

Delområde C udlægges til boligbebyggelse i op til 1 etage samt fælles grønne arealer og mulighed for etablering af et fælleshus. Boligbebyggelse kan etableres i form af åben-lav såvel som tæt-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse og kædehuse.

Fælles grønne arealer kan ligeledes anvendes til håndtering af overfladevand som rekreativt element.

Delområde D udlægges til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet, værn mod vejstøj fra Tarpbagevej samt grønne friarealer og plantebælter med træer og buske.

Delområde E må anvendes til beboelse.

3.3

I en boligejendom kan der drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, f.eks. frisør, ejendomshandel, advokatvirksomhed samt dagpleje og lign. i miljøklasse 1 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden efter Esbjerg Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres,
- at erhvervsandelen maksimalt udgør 25 % af boligetagearealet,
- at virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering. Parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen må ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende, og
- at der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,5 m². Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens 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 12m² og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne, støj og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning eller afskærmet med beplantning.

§ 4 Udstykning

4.1

I delområde A må ikke udstykkes grunde mindre end 500 m² ekskl. veje og fælles arealer.

I delområde B må der udstykkes sokkelgrunde*.

Tæt-lav som ikke udstykkes i sokkelgrunde må ikke udstykkes mindre end 350 m² ekskl. veje og fælles arealer.

I delområde C må der udstykkes sokkelgrunde.

Tæt-lav som ikke udstykkes i sokkelgrunde må ikke udstykkes mindre end 350 m² ekskl. veje og fælles arealer.

Grundstørrelse ved dobbelthuse skal være min. 280 m².

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

*En sokkelgrund er en udstykning, der svarer til husets fodaftryk eventuelt inkl. terrasse. På en sokkelgrund på f.eks. 100 m² med mulighed for 2,5 etager, kan bygges et hus med 175 etagemeter og en terrasse på 25 m². Huse på sokkelgrunde kan stå frit såvel som sammenbygget over skel. Står et hus frit, betegnes det som et fritliggende enfamiliehus. Står husene sammenbygget, f.eks. i rækker, klynger eller som kædehuse, betegnes det som tæt-lav bebyggelse.

4.2

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

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Boligområdet skal vejbetjenes fra Guldagervej og stibetjenes fra hovedstinettet, i princippet som vist på Bilag B.

5.2

Stamveje, boligveje og cykelstier anlægges i princippet som vist på Kortbilag B*.

Der skal være mulighed for at etablere stier fra stamvej Y-Y¹ mod områder tilstødende lokalplanområdet på de på Kortbilag B anviste steder.

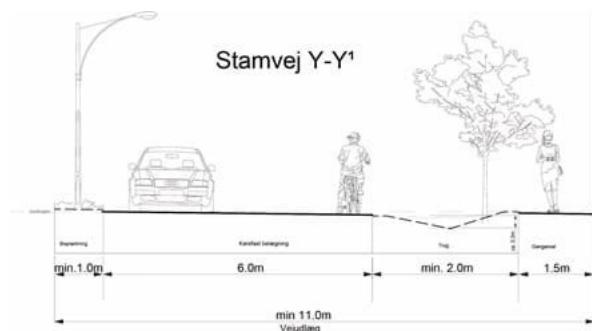
Gangstier, som ikke etableres langs boligveje og stamveje, etableres som trampesti eller grussti.

*Ved udbygning af naboejendommen mod øst forlænges stamvej X-X¹ mod øst.

5.3

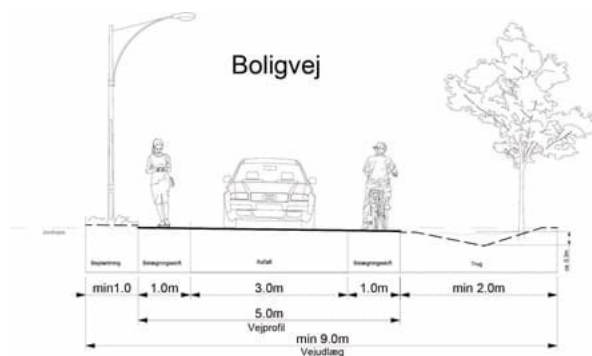
Stamvej X-X¹ udlægges i en bredde på 19 m med en kørebanebredde på 9 m.

Stamvej Y-Y¹ udlægges i en bredde på 15 m med en kørebanebredde på 6 m og et gangareal på 1,5m, i princippet som vist på snittet.



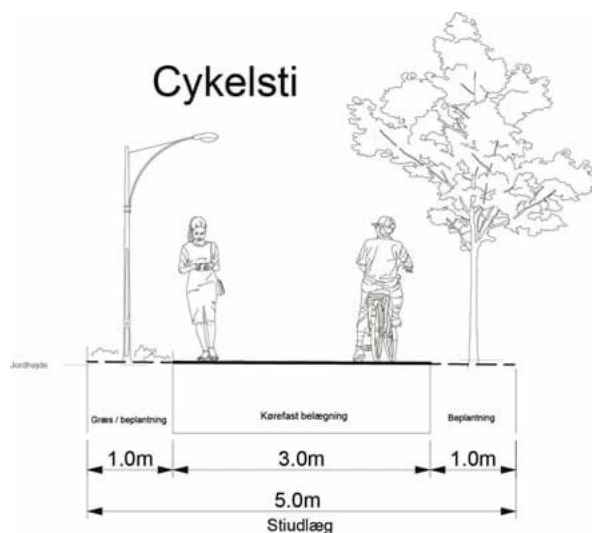
Principsnit for stamvej Y-Y¹

Boligveje udlægges i en bredde på 10 m med en kørebanebredde på 5 m i princippet som vist på snittet.



Principsnit for boligvej

Cykelsti udlægges i en bredde på 5 m med en kørebanebredde på 3 m, i princippet som vist på snittet.



Principsnit for cykelsti.

5.4

Boligvejene udlægges som private fællesveje.

Stamveje og cykelstier udlægges som offentlige veje og stier.

5.5

Stamveje og boligveje skal etableres med fartdæmpende foranstaltninger som passer til hastigheden.

Stamveje skal dimensioneres til lav hastighed og friholdes for overkørsler til boliger.

Boligvejene skal dimensioneres til lav hastighed.

5.6

Ved eventuel etablering af fælleshus skal der være en adgangsgivende vej til husets parkeringsareal. Endvidere skal der være en adgangsgivende gangsti i fast belægning, der er egnet til gangbesværede og kørestolsbrugere.

5.7

Belysning af gang- og vejarealer skal etableres efter gældende forskrifter.

På boligvejene må lyskeglen ikke lyse ind ad boligernes vinduer og skal rettes mod gang- og vejarealer.

Øvrig udendørs belysning, herunder belysning af stier, parkeringsarealer m.v. må kun etableres med opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 3,5 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

Belysning af gang- og vejarealer skal udføres med ensartet armatur.

Parkering

5.8

Der må højst anlægges følgende parkering:

2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse.

1½ p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.

Ved tæt-lav boligbebyggelse kan parkeringspladserne samles til fælles parkeringsarealer højst 75 m fra de enkelte boliger.

Ved sokkeludstyknings på højst 150 m² skal parkeringspladserne samles til en fælles parkeringsløsning.

Ved et eventuelt fælleshus skal der være min. 6 parkeringspladser ekstra i umiddelbar nærhed af fælleshuset.

Fælles parkeringsarealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af trailere, campingvogne, både og ikke-indregistrerede køretøjer.

5.9

For åben-lav boliger gælder, at der kun må etableres én overkørsel og én adgang for gående pr. bolig.

Overkørslen kan kun etableres fra boligvej og må have en befæstet bredde på maks. 6 meter. Den gående adgang må højst have en bredde på 1 meter.

Belægning på forarealer skal etableres på en sådan måde, at det sikres, at overfladevand fra befæstede arealer på grunden ikke ledes ud på vej- og fællesarealer samt naboarealer.

5.10

For tæt-lav bebyggelse gælder, at parkerings- og gangarealer skal have et grønt udseende.

Belægningen på parkeringsarealerne skal som udgangspunkt være græsarmering eller anden vandgennemtrængelig belægning.

Arealer til handicap-parkering og gangarealer skal være i fast belægning af hensyn til tilgængelighed.

Parkeringsarealer skal forsynes med spredt træbeplantning i grøn bund svarende til ét træ for mindst hver 8. parkeringsbås.

Plantebede skal være minimum 5 x 2,5 m svarende til en parkeringsbås. Træbeplantningen skal bestå af hjemmehørende eller egnstypiske arter, der er tilpasset områdets vækstforhold.

§ 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.*

* Dette gælder ikke for storparceller, hvis de ikke udstykkes.

6.3

Fælles anlæg til regnvandshåndtering, herunder f.eks. omfangsdræn, grøfter, lavningsområder, nedsivningsanlæg og regnvandsbassiner kan etableres i delområderne B, C og D.

I delområderne A, B, C og E må der endvidere etableres anlæg til håndtering og nedsivning af regnvand på egen grund.

6.4

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

6.5

Der må ikke opsættes husstandsvindmøller inden for lokalplanområdet.

6.6

Der kan opstilles 1 transformerstation med en højde på op til 3 meter og et areal på op til 12,5 m².

Transformerstationen skal have en central placering i lokalplanområdet inden for delområde B eller C.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

For åben-lav boligbebyggelse i delområde A og C må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 beregnet for den enkelte matrikel.

Al åben-lav bebyggelse må maksimalt have en befæstelsesgrad på 35 % pr. grund.

Boligbebyggelse i delområderne A og C må højst være i 1 etage.

Et eventuelt fælleshus i delområde C må dog bestå af 1 etage med udnyttelig tagetage.

7.2

I delområde B skal hovedbebyggelse ligge minimum 5 meter fra vejskel mod stamvej og minimum 15 meter fra det beskyttede dige mod øst.

I delområde C skal hovedbebyggelse ligge minimum 3 meter fra cykelstiudlæg, 2 meter fra boligvej og 2 meter fra matrikelstel mod støjvolden.

7.3

For tæt-lav boligbebyggelse i delområde C må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35, beregnet for delområdet under et.

7.4

Boligbebyggelse i delområde B må højst være i 2,5 etager.

For tæt-lav boligbebyggelse i op til 2,5 etager må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40, beregnet for det enkelte storparcel.

7.5

Åben-lav boligbebyggelse i delområde A og C skal placeres med gavl eller facade parallelt med skel langs adgangsgivende vej.

Garager og carporte skal stå i sammenhæng med hovedbebyggelsen.

7.6

Carporte og garager til åben-lav bebyggelse skal opføres 5 meter fra skel langs adgangsgivende vej.*

Al øvrig bebyggelse i forbindelse med åben-lav bebyggelse skal opføres minimum 3 meter fra skel langs adgangsgivende vej.

Bestemmelsen gælder også småbygninger som drivhuse, skure og udhuse m.v.

**Dette giver plads til at parkere en bil i indkørslen, således at boligvejen holdes fri for parkerede biler.*

7.7

Den del af garager, carporte og udhuse m.v., der placeres inden for en zone på 2,5 m fra naboskel, kan maks. have en højde på $2,5 \text{ m} + 0,4 \times \text{afstand til skel}$.

7.8

Småbygninger som garager, carporte, drivhuse, skure og udhuse skal placeres i en afstand af mindst 60 cm fra skel til stier og grønne områder for at give plads til hække.

7.9

For bebyggelse i 1 etage med sadeltag må bygningshøjden ikke overstige 6 meter over eksisterende terræn. Facadehøjden må højst være 3,5 meter målt fra terræn til skæringen mellem facade og tag.

For bebyggelse med fladt tag eller med ensidig taghældning må bygningshøjden ikke overstige 5 meter over eksisterende terræn.

7.10

For bebyggelse i 2,5 etager må bygningshøjden ikke overstige 9 meter over eksisterende terræn.

7.11

For tæt-lav boligbyggeri gælder:

- Bygningshøjden må ikke oversige $1,4 \text{ m} \times \text{afstanden til de omkringliggende matrikler}$. Dette gælder ikke mellem sammenbyggede boliger.
- Afstanden til skel til de omkringliggende grunde, veje og stier skal være mindst 2,5 meter. Dette gælder ikke mellem sammenbyggede boliger.

- Mod vej må højden ikke være over 0,4 x afstanden til modstående vejlinje eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.
- Længde af sekundær bebyggelse på én matrikel i naboskel må blive op til 6 m pr. bolig.

7.12

I delområde B er der mulighed for etablering af tagterrasser og taghaver. Tagterrasser og taghaver beregnes som 1 etage.

7.13

I delområderne B og C er det muligt at etablere et fælleshus.

I delområde C skal fælleshuset placeres inden for det dertil anviste område, som vist på Kortbilag B.

Et fælleshus skal mindst have et areal på 250m².

7.14

Ved tæt-lav boligbyggeri skal der være fælles affaldsløsninger. Disse skal placeres højst 75 m. fra de enkelte boliger.

7.15

Al boligbebyggelse skal have en sokkelkote på minimum 30 cm over vejkenet.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Facader inkl. kviste på primær bebyggelse skal udføres i træ eller som blank, pudset eller vandskuret mur, eller som en kombination af disse.

Mindre facadepartier på op til 10% af facaden ekskl. vinduer må udføres med andre materialer, hvis det kan indpasses i arkitekturen.

Udestuer er undtaget.

8.2

Ved tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen til enhver tid fremstå i ensartede farver, materialer og udformning. Dette gælder også for sekundær bebyggelse.

Drivhuse op til 10 m² er dog undtaget.

8.3

Træfacader kan udføres i klinkbygning, lameller, træspån eller plank med listedækning.

Der må ikke bygges bjælkehuse, rundtømmerhuse og lignende.

Træfacader skal udføres i malet eller oliebehandlet træ i farver med udgangspunkt i Den klassiske jordfarveskala + nyere pigmenter*. Ædeltræ må dog fremstå ubehandlet.

*



Den klassiske jordfarveskala + nyere pigmenter.

8.4

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

Symmetriske tage skal have en taghældning på mellem 15° og 45°. Ved tage med ensidig taghældning skal taghældningen være mellem 5° og 45°.

8.5

Tagbeklædning skal udføres i enten sort tagpap med listedækning, betontagsten, bølgeeternit, skifereternit, teglsten eller lignende, tagrør, træspån eller som grønne beplantede tage. Flade tage må udføres i tagpap uden listedækning.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

8.6

Tage på garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning og materialevalg som beboelsesbygningen eller udføres som flade tage med tagpap eller grønt tag. Drivhuse og udestuer er undtaget.

8.7

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

- Anlæggets overflade må ikke overstige en lysrefleksionsværdi på 7 %
- Ved nybyggeri skal anlæg udføres som en integreret del af husets arkitektur.
- Ved eksisterende byggeri må anlæg kun etableres direkte på og i samme hældning som tagfladen.

- Anlægget skal opsættes i en samlet geometrisk form som rektangel eller et kvadrat.
- På flade tage kan anlægget sættes op i en vinkel på højst 15 grader i forhold til vandret plan, såfremt det ikke er synligt fra nabogrund og offentlige arealer.
- Anlæg må ikke etableres på terræn.

8.8

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, så de ikke kan ses fra vejen eller fælles opholdsarealer.

8.9

I delområde B skal tæt-lav byggeri udformes som klyngehuse, kædehuse eller rækkehuse med 2-8 boliger med lodret skel.

Der må ikke etableres altangange eller altaner på stolper.

Bevaringsværdige bygninger

8.10

Bygningerne i delområde E er bevaringsværdige og må ikke nedrives, ombygges, eller på nogen måde ændres i det ydre, uden forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

Udendørs opholdsarealer

9.1

For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal.

Ved tæt-lav boligbebyggelse, skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 10% af etagearealet til boligformål. Altaner og (tag)terrasser må tælle med som opholdsarealer.

Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 sammenhængende boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede etageareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Opholdsarealerne skal friholdes for bebyggelse, parkering og oplag.

Støjvold

9.2

Langs Tarphagevej etableres en støjvold med en støjvæg i en højde på op til 3 meter i alt fra vejkenen på Tarphagevej. Volden placeres i princippet som vist på Kortbilag B.

Støjvæggen skal skjules med beplantning bestående af stedsegrønne klatreplanter eller af buske.

Voldens kant mod øst skal være slynget, i princippet som vist på Bilag B og Illustrationsplan Bilag C.

Volden etableres af Esbjerg Kommune og driftes af grundejerforeningen jf. grundejerforeningens bestemmelser.

Ubebyggede arealer

9.3

Ved fritliggende enfamiliehuse må hegn omkring de enkelte grunde kun udføres som levende hegn af eksempelvis liguster eller lignende. Hegn mod naboskel må højst være 180 cm højt.

Hegn mod fælles grønne områder og boligveje skal plantes på egen grund mindst 30 cm fra skel. Grundejerne skal vedligeholde begge sider af hækken.

Hegn mod boligveje må højst være 100 cm høje.

9.4

Forarealer mellem vejskel og boligbebyggelse skal anlægges åbent, f.eks. med græs eller stauder og enkelte buske. Hække, træer og buske i forhaven må ikke hindre det frie udsyn fra boligernes vinduer til boligvejene.

9.5

Affaldsbeholdere og lignende anbringes eller afskærmes på en sådan måde, at de ikke er synlige fra naboer, friarealer, veje eller stier.

Affaldsdepoter ved tæt-lav bebyggelse må højst have en gåafstand på 75 m fra hver boligenhed.

I delområde A må konstruktioner til afskærmning af affaldsbeholdere og lignende ikke placeres nærmere vejskel end 3 meter.

9.6

Ved åben-lav bebyggelse må befæstede arealer højst udgøre 35% af grundarealerne.

Ved tæt bebyggelse må befæstede arealer højst udgøre 35% af den samlede storparcel.

Bebyggelse regnes med i befæstelsen.

9.7

Der må maksimalt afledes regnvand fra de enkelte grunde svarende til 35% af grundenes areal. Yderligere regnvand skal nedsives eller på anden vis håndteres på egen grund.

I områder med sammenbyggede boliger eller sokkeludstyknings (delområde B og evt. C) må der maksimalt afledes regnvand svarende til 35% af storparcellens samlede areal.

Grønne fællesarealer

9.8

Det eksisterende dige med beplantning langs den østlige afgrænsning af lokalplanområdet, som vist på Bilag B, skal bevares og vedligeholdes.

Diget kan dog gennembrydes enkelte steder til en vej og stier, som vist i princippet på Bilag B, ved udbygning af naboarealet mod øst.

9.9

Den eksisterende træække mod delområde E, som vist på Lokalplankort, Bilag B, skal bevares og udvides med træer og buske, således der til sammen dannes et tæt plantebælte på 9-11 meters bredde.

Plantebæltet etableres og driftes af Esbjerg Kommune. Tilstødende grundejere må ikke ændre plantningens udseende eller karakter.

9.10

I delområde D mod Guldagervej etableres spredt beplantning med opstammede træer, i princippet som vist på Kortbilag B og Illustrationsplan Bilag C.

Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og egnstypiske træer og buske, der kan tåle i perioder at stå i vand, da dele af området også anvendes til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet.

Beplantningen etableres og driftes af Esbjerg Kommune. Tilstødende grundejere må ikke ændre beplantningens udseende eller karakter.

9.11

Der etableres et plantebælte på 9-11 meters bredde mod det nordlige skel i delområde D som vist på Kortbilag B.

Plantebæltet etableres og driftes af Esbjerg Kommune. Tilstødende grundejere må ikke ændre plantningens udseende eller karakter.

9.12

Fælles udendørs arealer i delområderne B og C skal anlægges som græs- /engareal med enkelte grupper af løvfældende træer og buske - evt. med spiselige frugter. Buske og træer skal anvendes, så der af tryghedsfremmende hensyn ikke opstår områder uden mulighed for ind- og udkig.

Buske og træer skal bestå af hjemmehørende eller egnstypiske arter, der er tilpasset områdets vækstbetingelser.

Områderne kan indrettes med faciliteter som legeplads, fælles køkkenhaver, bålplads og lignende.

Der skal være fri passage fra boligvejene til stier, der fører ud af lokalplanområdet.

Terræn

9.13

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

Terrænet må ikke reguleres nærmere skel end 0,5 meter.

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

9.14

Der må i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af regnvand og til rekreative formål foretages landskabsmodelleringer op til +/- 2 meter i forhold til eksisterende terræn, herunder udgravninger til bassiner, grøfter og lignende.

9.15

Hældningen på bassiner må ikke være stejlere end 1:5, dvs. 20 cm pr. meter.

Hældningen på grøfter må ikke være stejlere end 1:2, dvs. 50 cm pr. meter.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Alle grundejere indenfor lokalplanens område er forpligtet til at være medlem af en, af Esbjerg Kommune godkendt, grundejerforening.

Alle boligejere inden for et område med tæt-lav boligbebyggelse skal endvidere have ansvar for drift, vedligeholdelse, vintervedligeholdelse og renholdelse af fælles friarealer, veje, fælles kloakker m.v. inden for området.

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

Oprettes der en andelsboligforening skal andelsejerne hver især også være medlemmer af grundejerforeningen. Fællesarealet på andelsboligforeningens grund er grundejerforeningen uvedkommende.

10.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på alle fællesarealer og private fællesveje indenfor lokalplanens delområde A, B og C. Overtagelsen kan ske etapevis og er ikke betinget af fuldstændig færdiggørelse af arealerne.

10.7

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse samt glatførebekæmpelse af de private fællesarealer (herunder private fællesveje og -stier, grøfter samt evt. volde) inden for de i §10.6 nævnte delområder. 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 vedligeholdelses- og plejeplan.

§ 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 plantebælter, beplantning og støjvæg er etablerede
- den er tilsluttet kollektiv varmforsyning i det omfang bebyggelsen skal forsynes, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet
- den er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes, og
- at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

Gælder for de enkelte etaper i byggemodningen.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

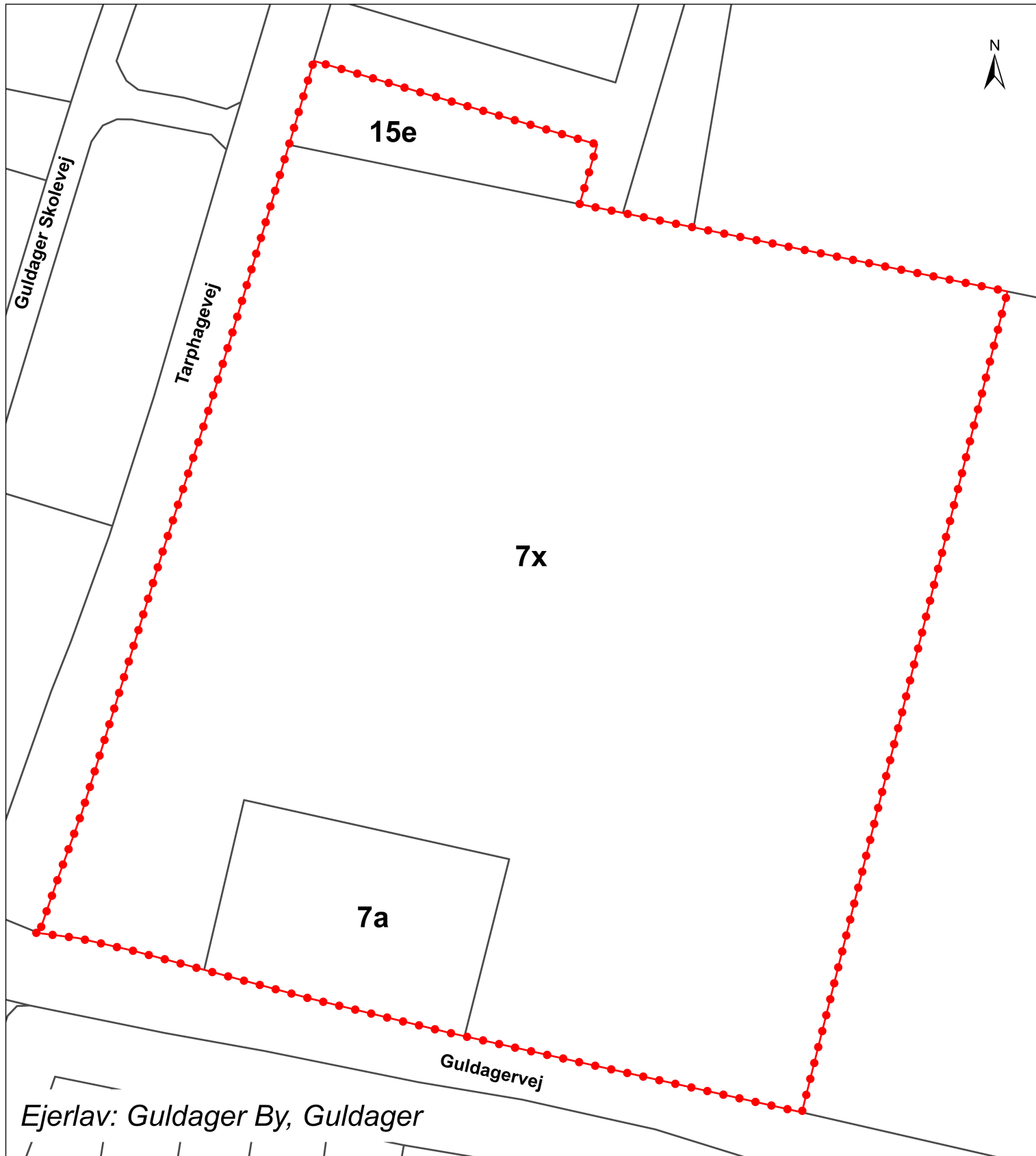
12.1

Lokalplan nr. 07-040-0002, Guldager landområde, vil blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse for den del, der omfattes af denne lokalplan.

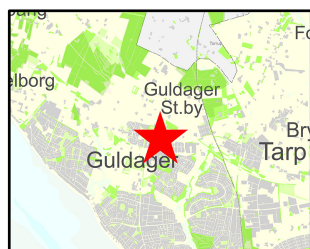
§ 13 Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 07-030-0005 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 23. februar 2023, med henblik på offentlig høring.

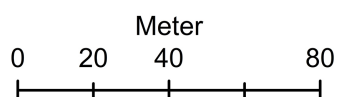
Jesper Frosen, Borgmester
Henrik Studsgaard Direktør for Teknik & Miljø



Ejerlav: Guldager By, Guldager



●●● Lokalplangrænse



Bilag A Lp Matrikelkort



Esbjerg
Kommune



- Lokalplangrænse
- Delområde afgrænsning
- /// Delområde A
- /// Delområde B
- ||| Delområde C
- Delområde D
- /// Delområde E
- Mulighed for opførelse af fælleshus
- Spredte træer
- Regnvandsbassin
- Bevaringsværdige træer-ny beplantning

- Beskyttet dige
- Plantebælte
- Støjvold
- Boligvej
- Stamvej
- Gangsti
- Cykelsti
- ▲ Mulig fremtidig vej ud af området
- ▲ Eventuek/mulig fremtidig sti ud af området
- Støjvæg

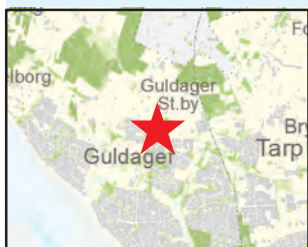
Bilag B

Lp 07-030-0005

Lokalplankort



Esbjerg
Kommune



Bilag C
Illustrationsplan
Lp 07-030-0005



ANNONCE

VEDTAGELSE AF LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING

Boligområde på hjørnet af Guldagervej og Tarphagevej, Guldager

Vedtaget kommuneplanændring nr. 2022.0007 og lokalplan nr. 07-030-0005 for et nyt boligområde

Esbjerg Byråd vedtog den 23. februar 2023 kommuneplanændring nr. 2022.0007 og lokalplan nr. 07-030-0005.

Planerne har til formål, at

- muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med et varieret udbud af boligtyper i åben-lav og tæt-lav
- bebyggelse,
- sikre gode, velbeliggende fælles opholdsarealer samt mulighed for minimum ét fælleshus
- sikre gode stiforbindelser til det eksisterende stinetværk i Guldager og Sønderris, og
- sikre etablering af semiåben træbeplantning mellem det nye boligområde og Guldagervej, således boligområdet kan ses fra Guldagervej.

Ændringer i forhold til forslagene

Med vedtagelsen af planerne er der sket 1 mindre justering i lokalplanen og 1 mindre justering kommuneplanændringen.

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 planerne

De vedtagne planer kan tilgås i Plandata. Lokalplanen kan herudover tilgås via denne hjemmeside. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. 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

Planerne 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 på høringsportalen under Dokumentation & Tilladelser

Links

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boligomraade-paa-hjoernet-af-guldagervej-og-tarphagevej-i-guldager/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202207-boligomraade-paa-hjoernet-af-guldagervej-og-tarphagevej-i-guldager/>

Klageportalen

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

Høringsportalen:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=39299f26-3>

Publiceringsdato

06-03-2023