



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 06-030-0005

Boliger ved Sjelborg Strandvej



Vedtaget

7. december 2023



Lokalplan nr. 06-030-0005

Boliger ved Sjelborg Strandvej

Offentlig høring af forslaget

28. juni 2022 - 29. august 2022

Vedtagelse af planen

7. december 2023



Nærmere oplysninger:

Esbjerg Kommune
By- & Arealudvikling, Plan
Torvegade 74
6700 Esbjerg
bygarealudvikling@esbjerg.dk

Billedrettigheder:
Fotos tilhører Esbjerg Kommune
Luft- og skråfotos tilhører
Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur



INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
REDEGØRELSE	5
Baggrund og formål	5
Beliggenhed og eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	6
Andre planer og love	10
RETSVIRKNINGER	21
BESTEMMELSER	23
§1 Lokalplanens formål	23
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser og bonusvirkning	23
§3 Områdets anvendelse	23
§4 Udstykning	24
§5 Veje, stier og parkering	24
§6 Ledningsanlæg m.v.	24
§7 Bebyggelsens omfang og placering	24
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	26
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	26
§10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	27
§11 Servitutter, aflysninger i Plandata.dk og tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder	28
§12 Bonusvirkning	28
§13 Vedtagelse	29
BILAG	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationsplan	Bilag C
Visualiseringer	Bilag D
Længdeprofiler	Bilag E



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 lokalplanen, er et ønske om at etablere et nyt, mindre boligområde med små helårsboliger i landsbyen Sjelborg. Opførelse af boligerne forudsætter, at der udarbejdes og vedtages en lokalplan for området.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i Sjelborg landsby, som ligger i udkanten af Marbæk-Sjelborg naturområde, i kommunens nordvestlige del.

Arealet er en gammel tilgroet have på ca. 4.300 m², terrænet er plant, og mod nord og øst afgrænses arealet af åbne marker. Mod vest afgrænses området af Sjelborg Strandvej.

Sjelborg er en åben landsby, oprindeligt med enkelte husmandssteder beliggende langs Sjelborg Strandvej. Bebyggelsen langs Sjelborg Strandvej har igennem de sidste årtier udviklet sig til et attraktivt boligområde med ombyggede husmandssteder samt nye og store fritliggende enfamiliehuse.



Lokalplanområdet i Sjelborg landsby, omgivet af store enfamiliehuse.

Skellet mod nord er åbent til omgivelserne, mod øst er der en gammel beplantning præget af gamle asketræer og selvsåede ahorn og mod vest står ligeledes en beplantning præget af træer i skellet til Sjelborg Strandvej. Langs nord- og østskellet løber der endvidere en bæk.



Lokalplanområdet set fra nord mod syd langs Sjelborg Strandvej. Området ligger mellem træækkene i skel.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen giver, mulighed for, at der kan opføres fem boliger organiseret som en landsbyklynge med 2 indkørsler fra Sjelborg Strandvej. I lokalplanen fastlægges anvendelsen til boligformål med fritliggende parcelhuse.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal fremstå som en "grøn bebyggelse", idet de gamle træer langs skellene i videst muligt omfang bevares og fremover vil blive vedligeholdt og fornyet. Bebyggelsen skal til stadighed fremstå med markante træer.



Landhusene placeres på en række som kan anses som en "tilbagetrukket vejkanthsbebyggelse".

Husene opføres i en bygningsform, som passer ind i omgivende bebyggede miljø. Det vil sige huse med sadeltage og med blankt murværk eller også pudsede eller vandskurede facader. Sadeltagene er med en hældning på mellem 35° og 45°.



Illustrationer af boliger i landhusstil.



Husene opføres enten med blank mur, pudset eller vandskuret facade og med sorte tagsten i tegl eller beton.

For at indpasse husene i Sjelborg, skal der anvendes materialer og farver, der passer til stedet. Facaderne skal derfor males i lyse nuancer af grå, sandfarvet eller hvidt hvis de ønskes pudset. Herudover må der anvendes de forskellige farver som mursten har. Til tagene anvendes sorte tagsten. Til skure og udhuse kan anvendes de samme materialer, som anvendes til hovedhusene, men ellers skal der anvendes sortmalet træbeklædning og som tagbeklædning tagpap eller zink.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet ligger i den gamle del af landsbyen, der er præget af levende hegn, småplantninger og åbne arealer. Denne karakter skal bevares. Beplantningerne og stedets grønne karakter skal derfor fastholdes med planen.

Desuden er der fastsat bestemmelser om, at de nye solitære træer i bebyggelsen skal bestå af egnstypiske træarter. Der må ikke plantes noget, der ifølge Naturstyrelsen er invasive arter.

Tilkørselsarealer til garage, carport eller anden parkering anlægges med græsarmering.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes ad fem indkørsler fra lokalplanområdet til Sjelborg Strandvej, som vist på Lokalplankortet, Bilag B. Ved at anføre krav i bestemmelserne om sammenholdelse af overkørsler, nedjusteres overkørsler i praksis til 3.

Der skal etableres min. 2 parkeringspladser per bolig.



Vejbetjening til egen grund med parkering langs Sjelborg Strandvej.

Afledning af regnvand

Vandløbet i det østlige skel har en lille vandføring. En øget direkte udledning af tag- og overfladevand ville bidrage til at øge vandføringen i vandløbet, som ikke tåler yderligere belastning. Der må derfor ikke afledes overfladevand til vandløbet, hverken fra almindelig udledning eller som overløb fra nedsivningsanlæg.



Det er anført i lokalplanens bestemmelser at håndtering af tag- og overfladevand skal ske indenfor lokalplanens afgrænsning, og der må ikke etableres overløb til vandløbet.

Bonusvirkning

Lokalplanen er en såkaldt landzonelokalplan, og området forbliver i landzone med lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanens bestemmelse §12 er udformet, så den giver bonusvirkning i forhold til planlovens landzonebestemmelser. Det vil sige, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens gennemførelse.

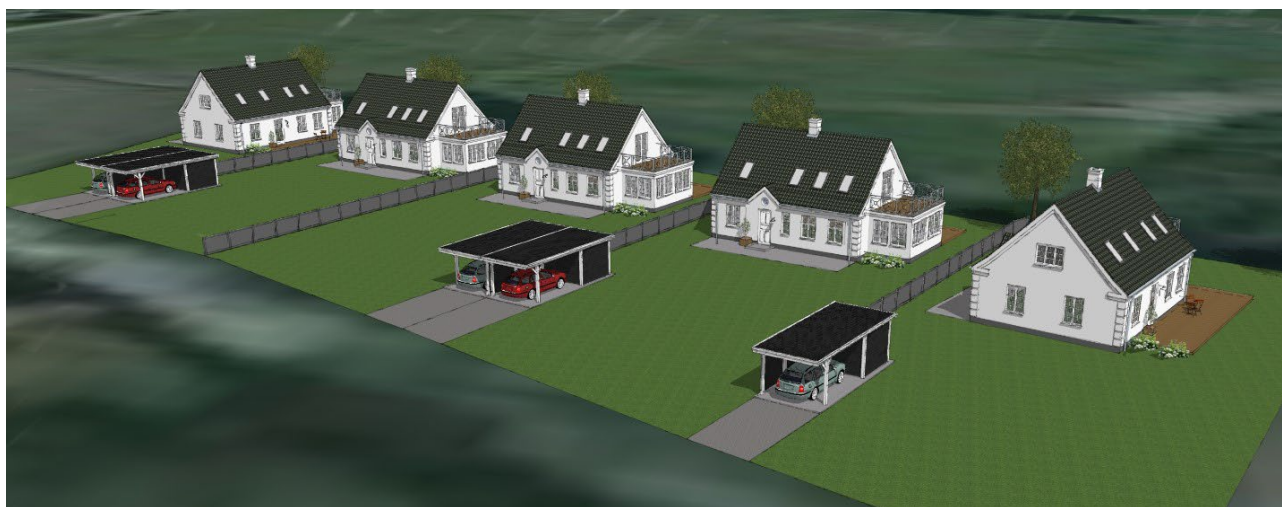


Illustration af 5 boliger som er udstykket, placeret og opført som beskrevet nedenfor - og som uden landzonetilladelse, må opføres som vist.

Der skal ikke meddeles landzonetilladelse til:

- at der opføres 5 boliger, der udstykkes i overensstemmelse med Lokalplankortet, Bilag B.
- at lokalplanområdet anvendes til helårsbeboelse og visse erhverv, som kan udføres i en beboelsesejendom.
- at den enkelte bolig placeres indenfor de angivne byggefelter på Lokalplankortet, Bilag B, i en afstand af min 3 m til skel og indenfor byggefeltet hvor boligen må drejes i en ønsket retning.
- boligens højde- og breddemål samt placering af døre og vinduer, når de er i overensstemmelse med facadeopstalter og grundplan vist på Bilag F.
- boligens facadematerialer, når den fremstår i hvid puds.
- boligens tag, når den er udført af sorte tegl- eller betonsten, og når tagbeklædningen ikke er udført med blanke eller reflekterende materialer.
- carporte, der er placeret uden for byggefeltet, eventuelt sammenbyggede i skel, måler 35 m² og fremstår i en sort trækonstruktion med fladt tag med pap.
- overkørsel til hvert grundstykke på maksimum 4 meter.
- solceller/solpaneler/solfanger og lign. der ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer, og er nedfældet i tagfladen plant med taghældningen.
- terrænenændringer +/- 0,5 m.



Bonusvirkningen omfatter kun ovennævnte forhold. Øvrige forhold der kræver landzonetilladelse iht. Planlovens § 35 stk. 1, er ikke omfattet af bonusvirkningen.

På den sydligste grund kan der ikke opføres carport med overkørsel i skel, idet der her ligger en transformatorstation.

Med hensyn til anvendelsen, erhverv, så må 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 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 må ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.
- At virksomheden højst udgør 25 % af etagearealet.
- At der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,75 m². Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.
- Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan/Kommuneplanændring

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022 - 2034. Der skal derfor ikke udarbejdes ændring til kommuneplanen. Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 06-030-061 for Sjelborg By.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes lokalplanområdet i landzone.

Anvendelse

Området er i kommuneplanen udlagt til landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten i kommuneplanen er fastsat til 30%, hvilket også er fastsat som maksimal bebyggelsesprocent i denne lokalplan.



Bygningshøjden er fastsat til max 2 etager i kommuneplanen. I lokalplanen er bygningshøjden fastsat til 1 etage med udnyttet tagetage. Det er vurderet, at det på dette sted ikke vil være hensigtsmæssigt med 2 fulde etager, da området herved ikke i samme grad vil kunne understøtte landsbypræget.

Klimatilpasning

Planområdets areal omkring lokalplanafgrænsningen ligger inden for kommuneplan 2018s udpegning af håndterbar oversvømmelsestrussel. Denne udpegning giver et fingerpeg om, hvor der kan forventes grundvand i en afstand på mellem 1 og 2 meter fra terræn.

For lokalplanområdet er der i 2017 udarbejdet en geoteknisk rapport på baggrund af 8 borer og spredt i arealet. Det blev konstateret, at grundvandet lå mellem 0,9 m - 1,4 m under terræn, og at jordbunden består af sand. På denne baggrund vurderes det, at nedsivning af overfladevand er muligt inden for planområdet, hvilket er anført som krav i lokalplanens bestemmelser.

For at sikre afværgelse af oversvømmelse fra forhøjet grundvand på sigt, er der i lokalplanen anført bestemmelser om, at boligbebyggelse skal etableres i minimum kote 13 m DVR90.

Kulturmiljøer

Den nye bebyggelse indpasses i landsbyens beplantnings- og bebyggelsesmønster med beplantning, en arkitektur, højder og volumener, der passer til stedets karakter. På den måde indpasses landhusene bedst muligt i kulturmiljøet og medvirker på den måde til at fastholde og understøtte kulturmiljøet.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser omkring bygningernes placering, højde og udseende samt om beplantning. Det vurderes på den baggrund, at realiseringen af lokalplanen ikke væsentligt vil ændre området udtryk som helhed.

Bebyggelsen er placeret som en huludfyldning i landsbyen og berører og ændrer ikke landskabet omkring Sjelborg. Det er kun i meget begrænset omfang muligt at se havet fra lokalplanområdet, og det er ikke muligt at se bebyggelsen fra havsiden eller nord for Sjelborg. Landhusene berører således ikke oplevelsen af kystlandskabet væsentligt.

Værdifuldt landbrugsområde

En del af området er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres at arealforbruget begrænses mest muligt, at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende ejendomme i området og at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen og er beliggende ca. 450 meter fra stranden.

For planlægning i kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering.



Bosætningsstrategi

Det er Esbjerg Kommunes målsætning, jf. Vision 2025, at tiltrække nye borgere og sikre at nuværende borgere bliver boende i Esbjerg. Esbjerg Kommune ønsker derfor at skræddersy forskellige boligløsninger til de forskellige målgrupper. Boligudviklingen skal derfor imødekomme nye trends for, hvad der kendetegner den gode bolig og den attraktive beliggenhed. Det er her vurderet, at et landsby-bolig-produkt, dvs. et nyt mindre boligområde i en landsby, vil kunne differentiere udbuddet af boligmuligheder, og derfor i sidste ende være med til at øge bosætningen i Esbjerg Kommune.

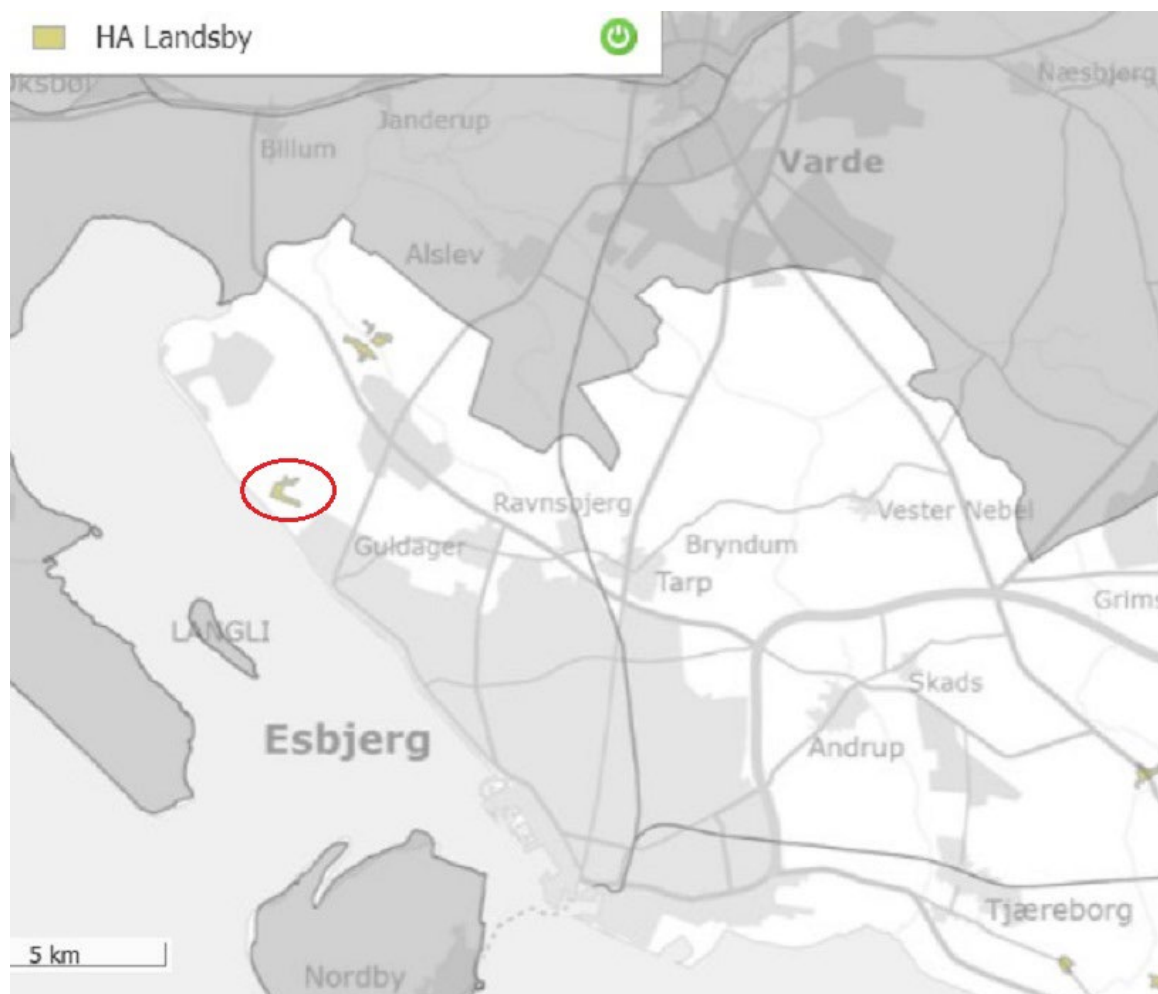
Udvælgelse af placering og indpasning i omgivelserne

Placeringen for et mindre nyt boligområde i Sjelborg landsby er valgt med udgangspunkt i undersøgelse af alternative placeringsmuligheder samt påvirkning af kystlandskabet og de rekreative værdier. Det er vurderet, at der aktuelt ikke er reelle alternative placeringer til det ønskede boligområde udenfor kystnærhedszonen. Den konkrete placering indenfor landsbyafgrænsningen i Sjelborg er planlægningsmæssig hensigtsmæssig set i forhold til, at der er tale om en huludfyldning og set i forhold til at øge kommunens bosætningsmuligheder ved at udlægge et område til boliger i en landsby. Indenfor kommuneplanrammen for Sjelborg er det vurderet, at lokalplanområdet er det bedst egnede på baggrund af områdets topografi og bebyggelsesmønster. De planlagte landhuse ligger 450 m fra stranden bag eksisterende bebyggelse og langs den gennemgående vej. Landhusene vil ikke være synlige fra stranden, havet eller nord for lokalplanområdet. Lokalplanen bliver tilpasset omgivelserne, ved at boligerne kræves opført i en traditionel landstil med 1 etage og udnyttet tagetage i tegl, ved at der er god afstand mellem boligerne og ved at stille krav til beplantningsbælte og bevarelse af eksisterende træer.

Der er indenfor kommuneplanrammen og landsbyafgrænsningen for Sjelborg, de seneste år foretaget om- og nybyg af en del af de tidligere ejendomme. I dag ses store villaer, ofte i 2 plan og i en kubistisk og funktionsinspireret arkitektur. Der er tale om forholdsvis store, enkeltstående og dyre boliger. Med realiseringen af lokalplanen, vil der i området kunne opføres mindre landhuse, med et areal på op til 160 m² opført enkeltvis med god afstand til hinanden, hvor boligerne er billigere end mange af de omkringliggende boliger. Lokalplanen skal således medvirke til at sikre et differentieret udbud af boliger i et attraktivt landsbyområde hvor der er et udviklingspotentiale. I forbindelse med planlægningen er der lagt vægt på, at det som udgangspunkt ikke er boliger tiltænkt børnefamilier og at nærheden til skole og dagtilbud ikke er bærende. Det er derimod vigtigt, at der er tale om attraktivt beliggende boliger, nær ved strand og skov i en landsbypræget bebyggelsesstruktur, men hvor der også er kort afstand til byen og dermed rimelig adgang til offentlig og privat service.

Alternative placeringer

I forhold til vurderingen af andre potentielle arealudlæg til et nyt mindre boligområde i en landsby, har der været en gennemgang af de øvrige udlagte landsbyområder i kommuneplanen. Der er foretaget en gennemgang af landsbyområder på vestsiden af Esbjerg. Der er fra lokalplanområdet til landsbyområderne i hhv. Ålbæk og Allerup ca. 19,5 km i luftlinje. Med udgangspunkt i landsbyområdernes afstand til lokalplanområdet er det vurderet, at der ikke er reelle alternativer.



Udsnit med kommuneplanens udlæg af landsbyafgrænsninger. Sjelborg landsby er markeret med en rød cirkel.

I Kokspang og Houstrup er der udlagt tre rammeområder til landsbybebyggelse. Områderne er helt eller delvist beliggende udenfor kystnærhedszonen. I forbindelse med planlægningen, har det været undersøgt om disse arealer ville være gode alternative placeringer for byggeriet og lokalplanlægningen.

I Kokspang og Houstrup er det vurderet, at områderne omkring boldbanen arealmæssigt vil kunne være et alternativ til området omfattet af denne lokalplan. Der er ikke øvrige områder, der arealmæssigt er tilstrækkeligt store. Det er desuden vurderet, at de tidligere arealudlæg omkring byerne ikke er anvendelige, pga. fugtige jordbundsforhold.

Der er i 2013 udarbejdet landsbyplaner for Kokspang og Houstrup. I en landsbyplan er der samlet ideer og visioner, som borgerne i landsbyerne har mht. planlægning og udvikling af deres landsbyer. Planerne er vedtaget af Esbjerg Byråd. I landbyplanen er de eksisterende arealer disponeret, og sportspladsen/ boldbanerne er udlagt som et grønt aktivitetsrum, der er skabt som et grønt samlingssted. Det er med dette udgangspunkt vurderet, at der ikke er eksisterende rummelighed i de eksisterende udlagte landsbyområder.



Udover de i kommuneplanens udlagte områder, er der også foretaget en undersøgelse af de områder, der er beliggende i umiddelbar tilknytning til de eksisterende landsbyafgrænsninger. De fleste af områderne er vurderet som ikke umiddelbart egnede til udbygning af byerne. Områderne vil enten markant bryde med bebyggelsesstrukturen i et område, eller omfatte lavtliggende arealer, der ikke er hensigtsmæssige til byudvikling.

14 | 32



risiko for at blive oversvømmet og desuden delvist omfattet af skovbyggelinjer. Det er også vurderet på, om der kunne være relevante områder nord for og langs Sjelborgvej til senere planlægning for boliger. Der er dog ikke fundet et mere egnet område end det aktuelle planområde.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Sjelborg landsby ligger i kommuneplanramme 06-030-061 og fremstår meget velholdt med istandsatte boliger. Syd og vest for landsbyen ligger mindre usammenhængende sommerhusbebyggelser, mod nord ligger en campingplads og mod øst ligger spredt bebyggelse. Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, udenfor et udviklingsområde og udenfor strandbeskyttelseslinjen.

Bebyggelsesmønsteret i Sjelborg består af boliger af forskellig art, der ligger i en c-form langs vejene Sjelborg og Sjelborg Strandvej. Boligerne ligger i spændet mellem moderne villaer i 2 plan, landbrugsejendomme, hvoraf nogle er tidligere husmandsejendomme, en tidligere skole og mindre parcelhuse. Lokalplanområdet er en udtjent have til en af boligerne i området og er beliggende midt i rammeområdet ved Sjelborg Strandvej, 35 m fra krydset til Sjelborgvej. Med lokalplanen tages særlige planlægningsmæssige og landskabelige hensyn til det eksisterende landsbymiljø ved at placeringen er en huludfyldning inden for landsbyafgrænsningen, ved at stille krav om traditionel arkitektur i 1 etage der respekterer byggestilen i området, og ved at stille krav om et beplantningsbælte og bevaring af eksisterende træer.

Påvirkning af kystlandskabet

På trods af at lokalplanområdet ligger ca. 450 meter fra havet, ligger det ikke i et åbent og uberørt område i kystlandskabet. Det ligger både bag bebyggelse, beplantning og det ligger lavt i terrænet i forhold til omgivende bebyggelse. Der er dog et enkelt havblik ud for den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet, henover beplantning og bebyggelse og imellem en række træer.

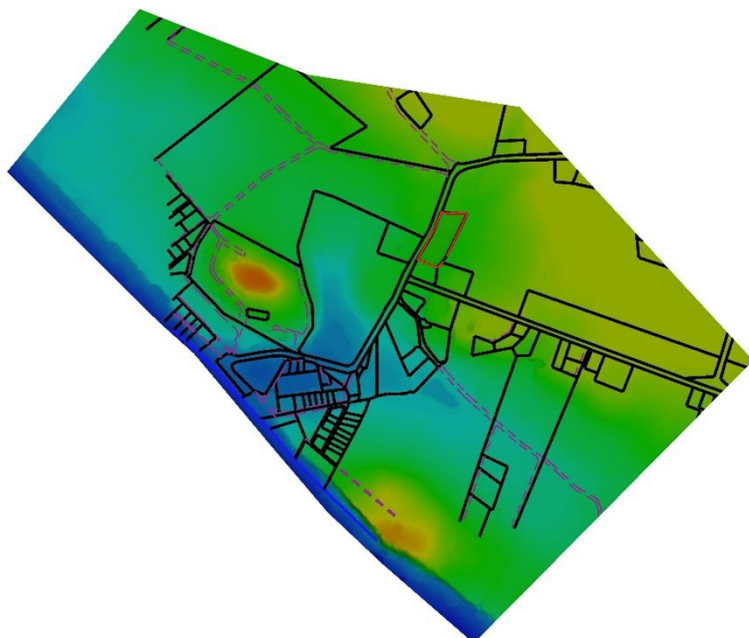
Overordnet falder terrænet mod havet i kystlandskabet, men det er lokalt ved Sjelborg varieret, da der er tale om kanten på Esbjerg bakkeø, og derfor er der tæt på kysten to bløde bakker. I rammeområdet ses det ved at den sydlige bebyggelse af Sjelborg langs Sjelborgvej ligger hvor landbrugsfladen "knækker" over i Sjelborgdalen, som ligger syd herfor.



Luftfoto over lokalplanområdet. Det skraverede område er strandbeskyttelseszone.



Lokalplanområdet er beliggende i kote 12-13 m nord for Sjelborgdalen. Området omkring den tidligere skole ligger lidt højere i kote 19-22 m og området fra Sjelborgvej 72 og øst over er beliggende i kote 16-17 m. Lokalplanområdet er dermed det lavest liggende område indenfor kommuneplanrammen for Sjelborg, og samtidig det område, der har den tætteste bebyggelsesstruktur i rammeområdet.



Model med højdekurver. De brune og gule farver indikerer højt terræn og de blå det laveste terræn.

Bevoksningen i Sjelborg landsby består overordnet af hegn i skel. Også lokalplanområdet er omgivet af hegn og udenfor landsbyen er omgivelserne også domineret af hegn mellem skel. Der ses derudover bevoksning på de utilgængelige steder, som kystskrænten syd for Sjelborgdalen og på Bulbjerg. Nord og nordvest for landsbyen ses store hede- og plantageområder.

Visualiseringer

Da lokalplanområdet ligger relativt lavt og er beliggende bagved eksisterende bebyggelse og beplantning, hvoraf de væsentlige dele fastholdes ved lokalplanbestemmelse §§9.4 og 9.6, er der ikke direkte visuel forbindelse til kysten. Derfor vurderes det, at afgrænsningen mellem by og land fastholdes og at lokalplanområdet kan bebygges uden at det vil påvirke kystlandskabet.

Der er fra stranden og fra havet ud for lokalplanområdet foretaget visualiseringer af et byggeri i lokalplanområdet. Visualiseringen viser en firkant – en 3D model, hvor hele den bebyggelige del af lokalplanområdet er modelleret i en højde på op til 8 m. Modellen er svagt gennemsigtigt, da der ikke er frit indsyn til bebyggelsen fra kysten. Det nye byggeri ligger bag anden bebyggelse og bevoksning i forgrunden. Se visualiseringerne i Bilag D. De er foretaget hhv.:

- fra stranden mod lokalplanområdet
- fra havet mod lokalplanområdet
- fra Sjelborg Strandvej, nord for lokalplanområdet, mod havet.



Lokalplanområdet er beliggende bagved den røde gård. Set fra syd mod nordøst.

Ved hjælp af terrænprofiler, kan det også dokumenteres at byggeriet indenfor lokalplanområdet ikke vil være synlig fra stranden. Se Bilag E, hvor der er gengivet 3 forskellige terrænprofiler, hvor samme bygningsmodel er indsat. I profilerne er der tillige vist bygninger, terræn og beplantninger.

Påvirkning af rekreative værdier for friluftsliv

En realisering af lokalplanen vurderes ikke at medføre en væsentlig negativ påvirkning på de eksisterende friluftsværdier i det omkringliggende landskab. Det skal ses i lyset af at de rekreative værdier i området knytter sig til de omgivende naturområder som klitplantagerne, hede og moseområder, strandengene og kyststrækningen mod syd. Disse landskabstyper findes ikke inden for lokalområdet. Lokalplanområdet hindrer heller ikke tilgængelighed til de rekreative værdier i omgivelserne.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Området ved Sjelborg skal optages i spildevandsplanen. Området skal spildevandkloakeres ved, at DIN FORSYNING udlægger en ledning fra pumpestationen i svinget (PST53) og frem til området. Når ledningen er ført frem til skel, opkræves der tilslutningsbidrag for de 5 boliger efter gældende betalingsvedtægt.

I spildevandsplan 2022-2027 er anført at afløbskoefficienten for det åbne land: Landsbyer og det åbne land er 0,30. Det vil sige, at det areal der må afledes regnvand fra til kloaksystemet i lokalplanområdet uden forsinkelse er 30%. Det befæstede areal beregnes på baggrund af forskellige overfladers evne til at nedsive regnvand. For befæstede arealer (asfalt, beton, SF-sten og lignende) er afløbskoefficienten 1,0 og for græsarmerede arealer er den 0,6.



Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lokalplanen er screenet, og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen er, at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 eller 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 anlægs- arbejde. 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 inden for projektområdet ikke kendskab til nationalt beskyttede naturarealer (§ 3-arealer).

Jordforureningsloven

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

Det fremgår af afsnit § 14 hvilke tilladelser Esbjerg Byråd og andre myndigheder skal og kan give når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er omfattet af drikkevandsinteresse. Den fremtidige anvendelse som boligområde vurderes ikke at udgøre nogen risiko for grundvandet.

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

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

Gældende servitutter tinglyst på området fremgår af tingbogen.

Deklaration dateret 23.08.90 vedr. anvendelse af en del af ejendommen til ældreboliger. Servitutten vedrører ikke den del af ejendommen, der er omfattet af lokalplanen.



RETSVIRKNINGER

Efter Plan & Byudviklingsudvalgets 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 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

- at sikre området anvendt til boligbebyggelse.
- at sikre området indpasset i den omgivende bebyggelse og landskabet, og
- at sikre en identitetsskabende grøn struktur omkring bebyggelsen.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER OG BONUSVIRKNING

- §2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter en del af matrikel nr. 6d Sjælborg By, Hostrup, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes.
- §2.2 Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse fastholdes området i landzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- §3.1 Området udlægges til boligformål.
- §3.2 Området udlægges til fritliggende parcelhuse.
- §3.3 I lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Bygninger, såsom transformerstation, må opføres med max 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.
- §3.4 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 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 må ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.
- At virksomheden højst udgør 25 % af etagearealet. At der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,75 m². Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.
- Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

§4 UDSTYKNING

- §4.1 Udstykning af lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankort Bilag B.
- §4.2 I lokalplanområdet må der kun udstykkes grunde mellem 800 m² - 900 m².
- §4.3 Mindre skelreguleringer og udstykning til vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

- §5.1 Området skal vejbetjenes fra Sjelborg Strandvej i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankort Bilag B.
- §5.2 Der skal udlægges areal til 2 parkeringsplads pr. bolig.
- §5.3 Henstilling af busser samt last- og flytte- og fragtbiler og lign. på eller over 3.500 kg, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§6 LEDNINGSANLÆG M.V.

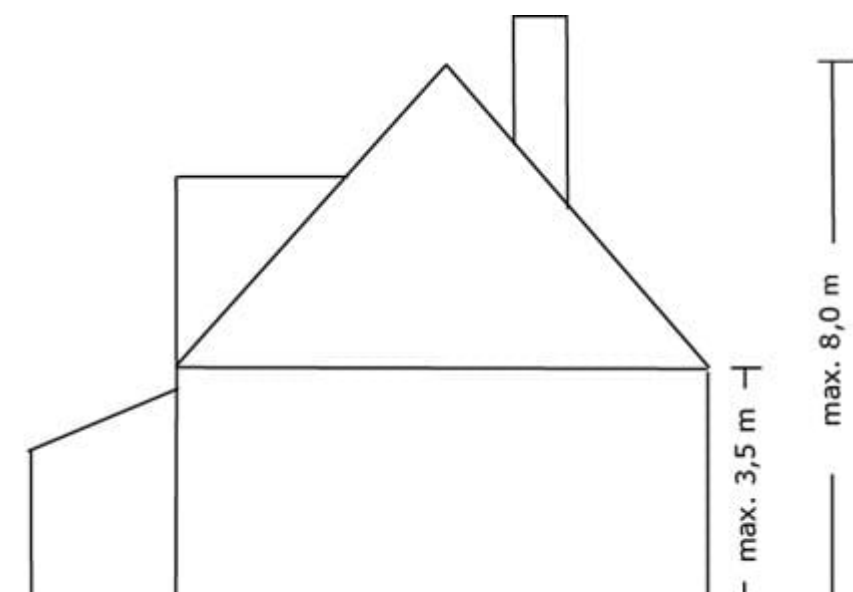
- §6.1 Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon og antenne, skal fremføres som jordkabler.
- §6.2 Hvis der ikke er plads til offentlige ledninger i vej- og stiaarealet skal ledninger sikres ved tinglyst deklaration.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- §7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %. *
- *Bebyggelsesprocenterne i området udregnes jfr. Byggelovens alm. bestemmelser.*



- §7.2 Der fastlægges et byggefelt på 20 meters dybde (øst-vest), som er beliggende mindst 3 m fra nord-, syd- og østskel, som vist på Lokalplankortet Bilag B.
- §7.3 Enfamiliehuse må ikke overstige en størrelse på 160 m² bruttoareal.
- §7.4 Boligbebyggelsen skal som minimum placeres i kote 13 m DVR90.
- §7.5 Bygningshøjden må ved boligbebyggelse (hovedhuset) med sadeltag ikke overstige 1 etage med en udnyttelig tagetage (max 8 m til kippen, undtaget er dog skorstene) over terræn.



Snit af hus i 1 etage med udnyttet tagetage (max. 3,5 m facadehøjde).

- §7.6 Parcelhuset skal placeres inden for byggefeltet i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag B. De enkelte parcelhuse kan inden for byggefeltet vinkles efter sollys i ønsket retning.
- §7.7 Der må opføres fritliggende udhuse, garage, carporte og drivhuse.
Carporte må kun opføres med 4 åbne sider.
- §7.8 Fritliggende udhuse og drivhuse må maksimalt have en højde på 2,5 m og tillades placeret i matrikelstel, der ikke afgrænses til Sjelborg Strandvej.
- §7.9 Garager tillades placeret i matrikelstel med en maksimal højde på 3 m, og mindst 5 m fra Sjelborg Strandvej, i princippet som vist på Lokalplankortet Bilag B.
Garager må ikke overstige en størrelse på 35 m².



§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- §8.1 Tage på boligbebyggelsen skal udføres som symmetriske sadeltage.
- §8.2 Taghældningen for boligbebyggelsen skal være mellem 35° og 45°.
- §8.3 Tagbeklædningen på boligbebyggelsen skal udføres af sorte tagsten. Tagbeklædning må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.
- §8.4 På skure og udhuse, der sammenbygges med boligbebyggelse, skal tagene udføres med en taghældning mellem 25° og 45° eller som flade tage. Der skal anvendes samme tagmaterialer som på boligbebyggelse eller sort pap med lister eller zink. På flade tage sort pap uden lister.
- §8.5 På fritliggende skure og udhuse skal tagmaterialet bestå af pap evt. med lister eller zink. Der må ikke anvendes klare pvc plader.
- §8.6 Carportene skal fremstå i en stål- eller sort trækonstruktion med gennemsigtigt buet tag eller med fladt tag med pap eller zink.
- §8.7 Facader skal fremstå som blankt murværk, vandskuret eller pudset murværk eller af pudsede facadeelementer, herunder porebeton.
- §8.8 Pudsede facader skal fremstå i lysegrå, sandfarvet eller hvid.
- §8.9 Skure og udhuse skal opføres i samme facademateriale og farve som hovedhuset eller i sortmalet træværk.
- §8.10 Skiltning og reklamering må ikke finde sted i lokalplanområdet. Dog tillades skiltning i overensstemmelse med § 3.4.
- §8.11 Solceller/solpaneler/solfanger og lign. må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer. Solcellerne/solpanelet/solfangeren skal nedfældes i tagfladen plant med taghældningen, og arealet af solcellerne/solpanelet/solfangeren må ikke udgøre mere end 20% af tagfladen. (I specielle områder med f.eks. lavenergihuse, kan arealet af solceller forhøjes helt op til en hel tagflade, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning i bebyggelsen).

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

- §9.1 Belægningen på tilkørselsarealerne skal udføres med græsarmeringssten med min. 50 % græsareal. Såfremt pladserne overdækkes med carporte tillades betonfliser/asfalt på pladsarealerne.



- §9.2 Belysning på egne stier og parkering må etableres med lyspunkthøjde i op til 1.5 m højde, og lyskeglen skal orienteres mod jorden.
- §9.3 Ny beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning skal bestå af egnstypiske træer som eg, røn, bøg og ask samt egnstypiske buske.
- §9.4 Der skal etableres et 5 meters bredt beplantningsbælte mod nord, som vist på lokalplankortet, Bilag B. Dette skal fremstå tæt, og skal genplantes ved evt. rydning. Beplantningsbæltet skal bestå af egnstypiske træer som eg, røn, bøg og ask samt egnstypiske buske.
- §9.5 Der må ikke plantes hybenroser (*Rosa rugosa*) eller andre invasive arter jfr. Skov- og Naturstyrelsens liste.
- §9.6 Bevaringsværdig beplantning jfr. Lokalplankortet, Bilag B, skal tilstræbes bibeholdt. Vedligeholdelse og genplantering skal ske i overensstemmelse hermed.
- §9.7 I lokalplanområdets naboskel mod syd og langs Sjelborg Strandvej i en afstand på 0,6 m fra skel på egen grund skal der plantes bøgehække.
- §9.8 I matrikelskel mellem grundstykkerne må der kun etableres hegn/plankeværk i sorte brædder af træ, med en maksimal højde på 1,8 m.
- §9.9 Befæstede arealer må højst udgøre 30 % af den enkelte grund eller lokalplanområdet som et hele.
- §9.10 Tag- og overfladevand skal nedsives i en fælles løsning for lokalplanområdet.
- §9.11 Henstilling af campingvogne, lystbåde og lign. samt oplagring, må ikke finde sted på ubebyggede arealer.*
**Opstilling af campingvogn, som vil gøres til genstand for bolig-mæssig udnyttelse, der ikke er rent forbigående art, kræver byggetilladelse jævnfør Byggelovens § 2. En sådan tilladelse kan ikke forventes givet af Esbjerg Kommune.*
- §9.12 Affaldsbeholdere og lignende skal anbringes eller afskærmes på en sådan måde, at de ikke er synlige fra nabobebyggelse.

§10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- §10.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kollektivt kloaksystem, vand- og elnet.
- §10.2 Nybyggeri skal tilsluttes et varmesystem - varmepumper, jordvarme eller fjernvarme, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergi bygninger i Bygningsreglementet.



§10.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal de i afsnit § 5 og § 9 nævnte beplantnings-, og parkeringsarealer være etableret.

§11 SERVITUTTER, AFLYSNINGER I PLANDATA.DK OG TILLADELSER I HENHOLD TIL LOKALPLANEN OG ANDRE MYNDIGHEDER

§11.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Esbjerg Kommune. Indenfor lokalplanområdet skal der ud over ovenstående tilladelser søges særskilt tilladelse fra andre myndigheder jf. nedenfor.

§11.2 Naturbeskyttelse: Bebyggelse eller anlæg indenfor områder der er beskyttede i henhold til Naturbeskyttelsesloven, skal godkendes af Fredningsnævnet eller Esbjerg Kommune.

§11.3 Museumsloven: 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.*

**Esbjerg Kommune vil forud for igangsætning af byggemodningen af grundene i lokalplanområdet anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse i medfør Museumslovens § 25, om der er arkæologiske interesser i området.*

§11.4 I kloak-sektorplanen er der begrænsninger af befæstelsesgraden af hensyn til bortskaffelse af overfladevand. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

§12 BONUSVIRKNING

§12.1 I henhold til Lov om planlægning, § 15, stk. 4, jf. endvidere 36, stk. 1, pkt. 6, erstatter lokalplanen de tilladelser, der er nødvendige for arealanvendelse, udstykning, bebyggelsens omfang, udformning og ydre fremtræden, ubebyggede arealer og veje, stier og parkering samt tekniske anlæg i lokalplanområdet.

Der skal således ikke søges om landzonetilladelse, hvis de overholder følgende af lokalplanens bestemmelser:

- § 3 Områdets anvendelse
- § 4 Udstykning
- § 5 Veje, stier og parkering
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering
- § 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden
- § 9 Opholds- og ubebyggede arealer



Bonusvirkningen omfatter kun ovennævnte forhold. Øvrige forhold der kræver landzonetilladelse iht. Planlovens § 35 stk. 1, er ikke omfattet af bonusvirkningen.

§13 VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 06-030-0005 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget i Esbjerg den 7. december 2023.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



6d

Sjælborg Strandvej

Ejerlav: Sjælborg By, Hostrup



—●—●—● Lokalplangrænse

Meter
0 6 12 24

Bilag A
Lp 06-030-0005
Matrikelkort



Esbjerg
Kommune

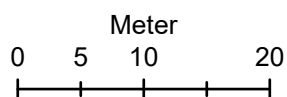


Sjølberg Strandvej

5m

3m

3m



-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt B1
-  Carport
-  Læbælte
-  Bevaringsværdige træer
-  Udstykning princip
-  Vejadgang

Bilag B
Lp 06-030-0005
Lokalplankort



Esbjerg
Kommune



0 7 14 21 28



Målförhold gælder ved print i A4

-  Lokalplanområde
-  Eksisterende skel
-  Grundskeel
-  Landhus
-  Carport
-  Læbælte

Bilag C

Lp 06-030-0005

Illustrationsplan

Mål 1 : 750

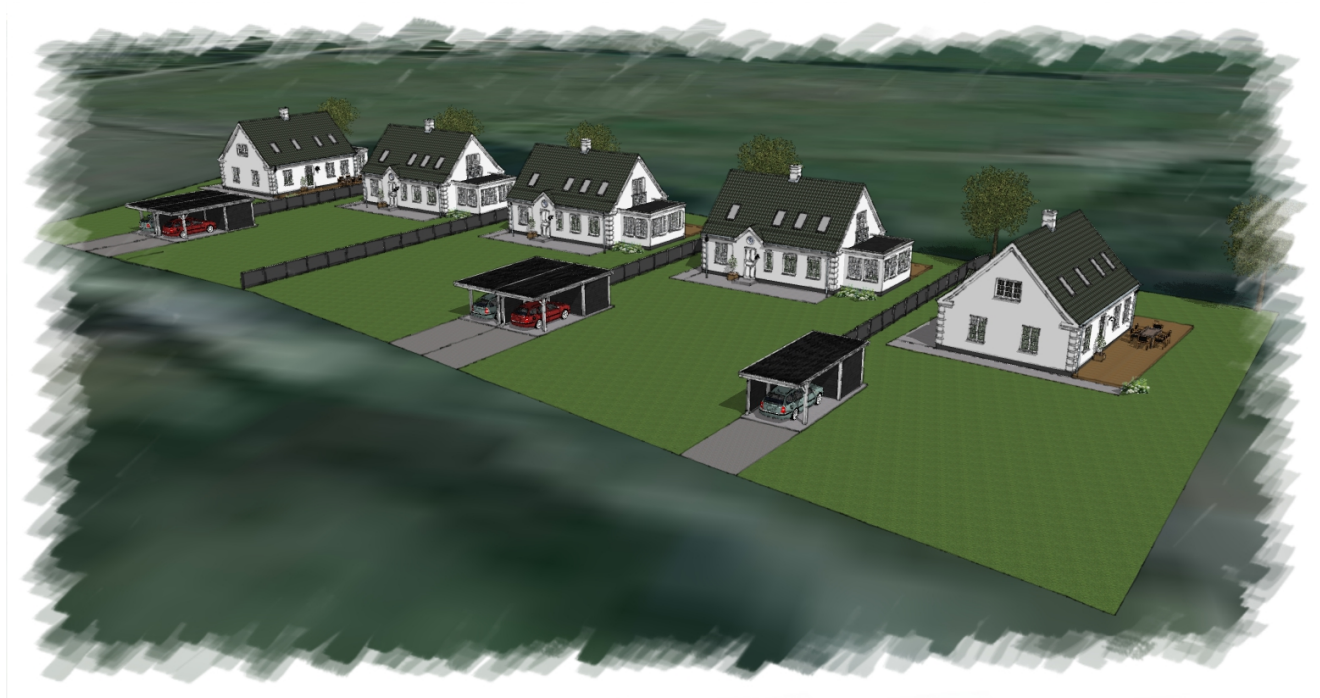


Esbjerg
Kommune

Bilag D

- Visualiseringer

Lokalplan 06-030-0005



Esbjerg
Kommune

Indeholder FOT-data fra Geodatastyrelsen,
Luftfoto hentet i maj 2019.
Visualiseringerne og billeder er udført af LandSyd - Landinspektører I/S
Sep. 2020

Visualiseringer

Den visualiserede bygning svarer til en fuld udbygning af lokalplanområdet, med de maksimale fodaftryk og højder i de byggefeltet.

Bygningerne er vist som brune kasse uden detaljer eller arkitektonisk behandling, og skal således udelukkende betragtes som volumenstudier og ikke som et udtryk for en fotorealistisk gengivelse af et forventet byggeri.

Billederne til visualiseringen er optaget med normalobjektiv, for at give et retvisende perspektiv i visualiseringerne og en øjenhøjde på ca. 1,65 m over terræn.



Lokalplanområdet er markeret med rødt, fotostandpunktets placering og orientering er vist med rødt.

Billederne til visualiseringen er taget i aug. 2020.

Betragtningsafstanden for visualiseringen er ca. 27 cm, såfremt dette bilag printes i A4.



Fotostandpunkt 1
Eksisterende forhold



Fotostandpunkt 1
Visualisering



Fotostandpunkt 2
Eksisterende forhold



Fotostandpunkt 2
Visualisering



Fotostandpunkt 3
Eksisterende forhold

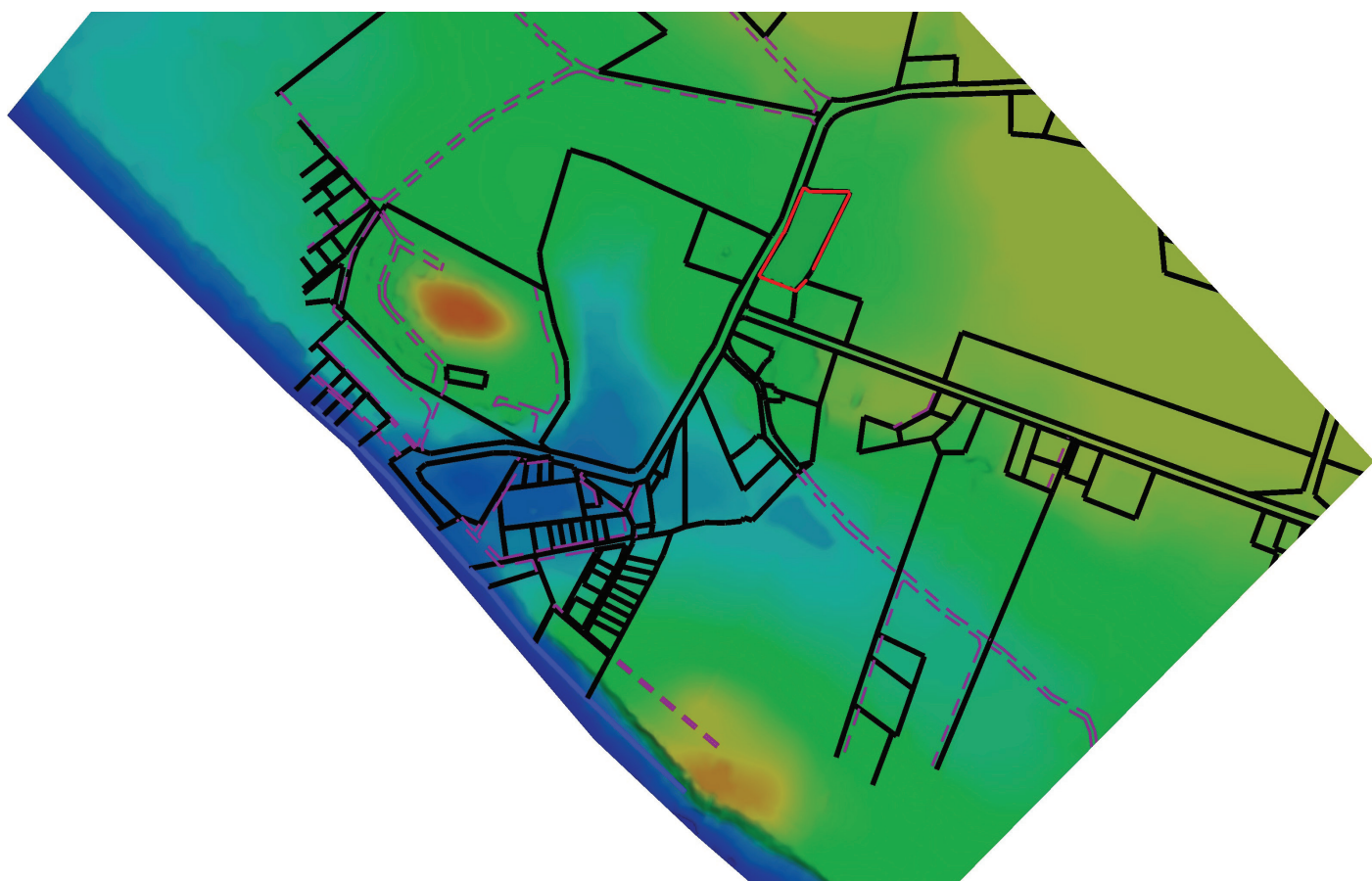


Fotostandpunkt 3
Visualisering

Bilag E

- Længdeprofiler

Lokalplan 06-030-0005



Esbjerg
Kommune

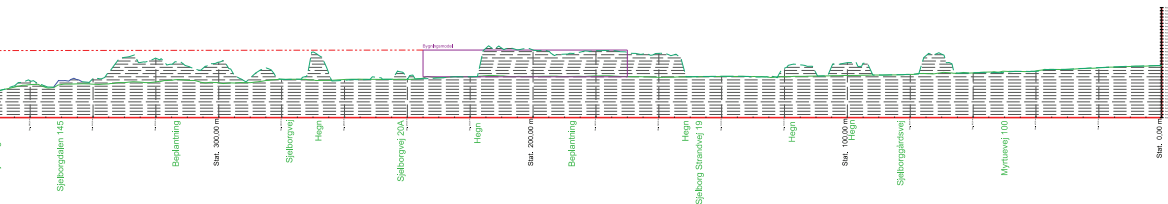
Indeholder FOT-data fra Geodatastyrelsen,

Længdeprofiler

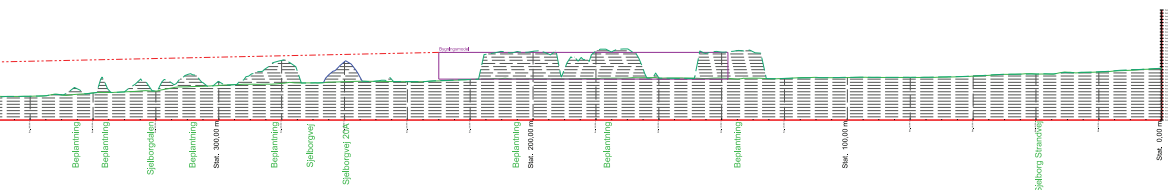
Der er med udgangspunkt i Den Danske Højdemodel(SDFE) og den visualiserede bygning fra bilag C, generet tre længdeprofiler igennem lokalplanområdet og dets nærområde.

Der er anvendt en terrænmodel og en overflademodell for området, begge hentet i aug. 2020 fra Datafordeleren. I porilerne er terrænmodellen angivet med en fuldtoptrukket grøn, mens beplantning fra overflademodellen er vist med en punkteret grøn linje. Bygninger fra overflademodellen er vist med blå, mens byggefeltet i lokalplanområdet er vist med lilla. Bygningsmodellen er ligesom ved visualiseringerne vist som et volumenstudie, med en højde på 8 m over terræn i hht. overflademodellen og opmålinger i området. 8

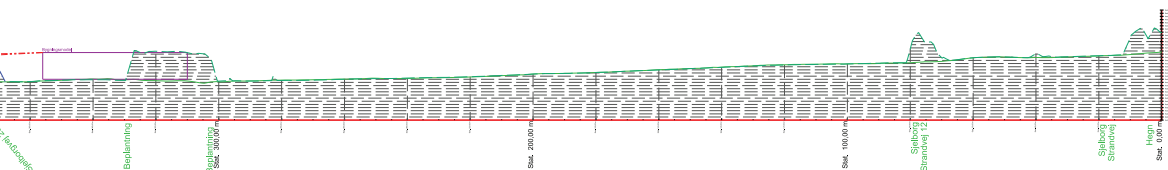




A

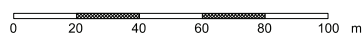


B



C

Bemærk: Koter anført i
DVR90
Se www.kms.dk/system000



- Beplantning, overflademodel
- Bygning, overflademodel
- Terrænmodel
- Bygningsmodel
- Stigelinje til bygningsmodel

Profilsnit omkring nyt boligområde ved Sjælborg			
Profilerne er dannet udgangspunkt i DHM og DSM fra kortforsyning			
J. 2145396	Mål 1:1000	Sign.	Fremstillet 5. aug. 2020
LandSyd LANDINSPEKTØRER		KRONPRINSENSGADE 68	
		DK-6700 ESBJERG	
		TLF: +45 75 12 13 66	
Kontorer: Aabenraa - Esbjerg - Grindsted - Tønder - Varde - Vejle		MAIL: ESBJERG@LANDSYD.DK	



Annonce

Sagsnummer

21/3443

Vedtagelse af lokalplan nr. 06-030-0005 for nye boliger ved Sjelborg Strandvej

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 7. december 2023 det endelige forslag til lokalplan nr. 06-030-0005 for nye boliger ved Sjelborg Strandvej

Lokalplanen har til formål

- at sikre området anvendes til boligbebyggelse.
- at sikre området indpasset i den omgivende bebyggelse og landskabet.
- at sikre en identitetsskabende grøn struktur omkring bebyggelsen.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af lokalplanen er afledning af regnvand specificeret med, at der ikke må udledes overfladevand til vandløbet i det østlige skel.

Bilag A og Bilag B er grafisk rettet til.

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

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.



Esbjerg
Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling

Links

Lokalplanen;

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boliger-ved-sjelborg-strandvej/>

Klageportalen

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

Høringsportalen:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=f68eec8e-8>