



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 23-010-0009
Boligområde, Vestergade, Gørding



Under udarbejdelse
8. december 2023



Lokalplan nr. 23-010-0009

Boligområde, Vestergade, Gørding

Offentlig høring af forslaget

13. marts til den 8. maj 2024

Vedtagelse af planen

xx. xxx 20xx



Nærmere oplysninger:

Esbjerg Kommune
By- & Arealudvikling, Plan
Torvegade 74
6700 Esbjerg
byogarealudvikling@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	10
Andre planer og love	15
RETSVIRKNINGER	20
BESTEMMELSER	22
§1 Lokalplanens formål	22
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	22
§3 Områdets anvendelse	22
§4 Udstykning	23
§5 Veje, stier og parkering	23
§6 Ledningsanlæg m.v.	24
§7 Bebyggelsens omfang og placering	24
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	25
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	25
§10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	26
§11 Vedtagelse	26
 Bilag	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationstegning	Bilag C
Udstykningsplan	Bilag D



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:

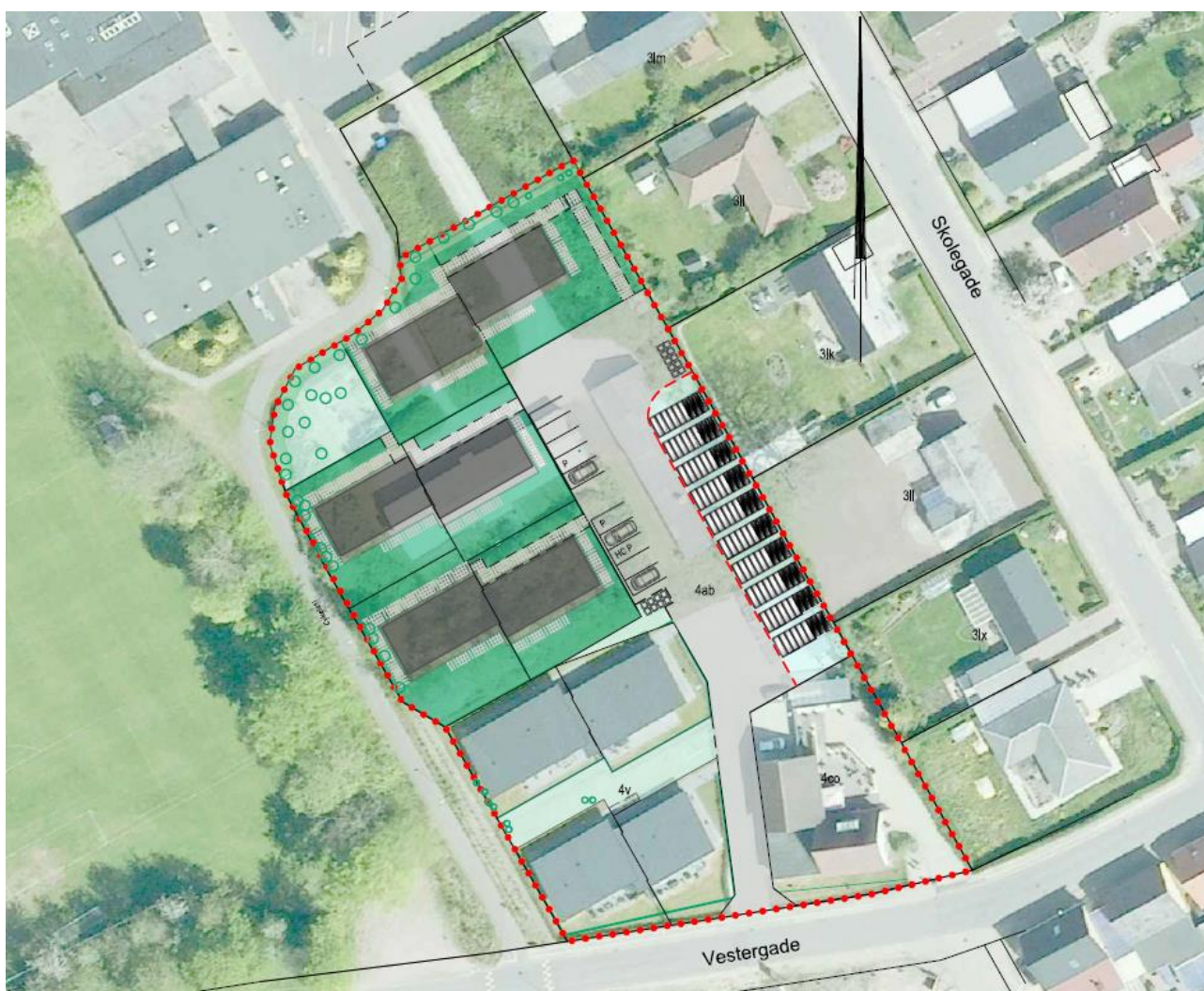
- *Redegørelsen* beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne* og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan, er et ønske fra bygherre om at fortsætte boligudbygningen langs Vestergade mod Idrætscenteret i Gørding.

Det er intentionen at etablere et attraktivt boligmiljø, hvor boligerne skal supplere det eksisterende boligudbud i Gørding med nye attraktive små boliger, hver med små private haver og grønne fælles opholdsarealer og gode parkeringsforhold. Et eksempel på en realisering af lokalplanområdet ses på illustrationsplanen nedenfor.



Illustrationsplan, Bilag C, med dobbeltbuse, private haver og gode parkeringsforhold.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende midt i Gørding op ad Gørding idræts- og kulturcenter, nord for jernbanetracéet. Planområdet afgrænses mod syd af Vestergade, mod øst af parcelhuse på Skolegade, og mod vest og nord af cykelsti, boldbaner og bygninger til idrætscenteret.



Det samlede lokalplanområde har et areal på ca. 6110 m², og består af et tidligere husmandssted opført i 1929. Boligen fra husmandsstedet står tilbage som en en-familiebolig, og i det nært tilknyttede haveareal er i 2021 opført 2 dobbelthuse. Det øvrige areal har i en årrække hørt under Idrætscenteret med enkle udhuse og et regnbed, som fjernes ved realisering af lokalplanen.

Terrænet i området er relativt fladt med et let fald fra nord mod syd på 1 m i koter ca. 24 – 25 m DVR90.

Beplantningen i lokalplanområdet består af tæt randbeplantninger med buske og træer i den nordlige del, og hækbeplantninger i den sydlige del om de nye boliger.

Billede 1 - Luftfoto af området



Skråfoto 2022. Lokalplanens placering ved Vestergade, hvor omgivende bebyggelse og beplantning ses. Lokalplanområdet er markeret med en hvid streg.



Billede 1. Adgang til lokalplanområdet fra Vestergade. Foto: Maj 2023.



Billede 2. Cykelsti langs lokalplanområdets østlige afgrænsning. Foto: Maj 2023.



Billede 3. Indhegnet regnbed i lokalplanområdet som fjernes, idet det ikke længere er i funktion.



Billede 4. Areal som tidligere har hørt under idrætscenteret og anvendt til udhuse. Billedet er taget mod syd. Foto: Maj 2023.

LOKALPLANENS INDHOLD

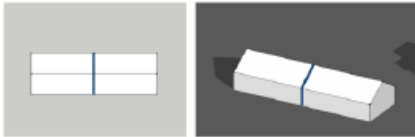
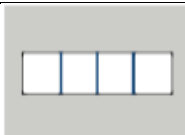
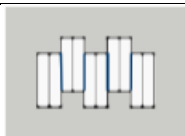
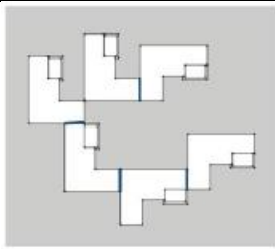
Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligområde med mulighed for at opføre en blanding af fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen fastlægger også, at lokalplanområdet kan anvendes til fælles opholdsarealer, nedsivning af regnvand og tekniske anlæg.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere blandet boligbebyggelse med fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav bebyggelse i form af dobbelt-, række-, klynge- eller kædehuse, se fig. 1-4 nedenfor. Der må kun opføres bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage og maks. højde på 7 m, i tråd med omgivende bebyggelse.



 Fig.1.	Dobbelthus. Et dobbelthus er to selvstændige boliger, som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.
 Fig. 2.	Rækkehuse. Når mere end to enfamiliehuse er bygget sammen i en række med lodret adskillelse mellem de enkelte boliger.
 Fig. 3.	Kædehus. Når flere enfamiliehuse er bygget sammen forskudt for hinanden, således at de i skellet kun delvist har fælles mur.
 Fig.4.	Klyngehuse. Når flere enfamiliehuse er bygget sammen i en gruppe, kalder man det for et klyngehus. Det kan fx være række- eller kædehuse formet omkring en fælles grønning.

Bygningstypologi for tæt-lav bebyggelse, Kilde: Administrationspraksis for tæt-lav bebyggelse uden lokalplan, Esbjerg Kommune.

For at der i lokalplanområdet kan skabes et attraktivt boligmiljø, med tilstrækkeligt ubebygget areal til fælles ophold, parkering, interne stier, nedslivning af regnvand og beplantning, rammesættes det i lokalplanen, at der må opføres maks. 12 boliger med et maks. etageareal på 1500 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 25, idet lokalplanens areal er 6110 m². Til hver bolig skal der opføres et udhus med åben carport og redskabsrum på maks. 25 m².

For at give et fleksibelt råderum i den proces, der efterfølger vedtagelse af lokalplanen med den endelige disponering og projektering, er der i lokalplanen udlagt ét stort byggefelt, hvor inden for boliger og fælles bebyggelse skal opføres. Byggefelter er placeret, så kommende byggeri til enhver tid placeres minimum 2,5 m fra bolig- og vejskel. Dog skal der holdes en afstand til en trykledning på 2 m langs naboskel til Skolevej, hvorfor byggeri skal placeres uden for denne afstandszone, se Bilag B. Carporte med redskabsrum med højde på maks. 3,2 m må dog placeres maks. 0,5 m fra skel. På denne vis tages der både afstandshensyn til eksisterende naboer, og gives et attraktivt boligområde med luft til eksisterende boliger.

Ud over materialevalg, der er benyttet til de eksisterende dobbelthuse, giver lokalplanen et yderligere råderum mht. materialevalg, så der kan skabes en variation, hvis det måtte ønskes. For at undgå gener for naboer, må der dog ikke anvendes blanke og reflekterende materialer, ligesom der ikke må anvendes signalfarver.

For at videreføre udtrykket fra eksisterende bebyggelse i planområdet skal farver og tagform justeres hertil. Tage må derfor udføres med ensidig taghældning mellem 10° og 15° eller med symmetriske saddeltage med



en hældning mellem 35 ° og 50 °. Tagbeklædningen på boliger skal opføres i sort tegl, stål eller pap, samt integrerede solceller. Der må også opsættes solenergianlæg på taget, når de har samme hældning som tagfladen, og de skal altid være antirefleksbehandlede.

Farvevalget skal være i røde, grå, sort og hvide farver og nuancer heraf. Træbeklædning må dog også fremstå med et ubehandlet udtryk eller olieret.



Billede 5. Materialevalg til nuværende dobbelthuse er tegl og skiffer. Foto: Maj 2023.

Ubebyggede arealer

Der ønskes et attraktivt boligområde, og de ubebyggede arealer skal bidrage til det, i form af at rumme reelle fælles opholdsarealer, ved at skabe gode sollysforhold mod syd og vest ved den enkelte bolig, gode parkeringsforhold, og en levende randbeplantning samt eventuel ved rekreativ benyttelse af regnvand.

Opholdsarealer

Intentionen med det nye boligområde er at skabe nogle attraktive rammer for en målgruppe, som ikke længere ønsker at vedligeholde hus og have, men som gerne vil kunne gå ud og nyde solrige dage på egen grund. Lokalplanen sikrer dette med bestemmelser om, at alle boliger skal have direkte adgang til et mindre, privat opholdsareal mod vest eller syd, som skal placeres på en sådan måde, at der er mulighed for at etablere en anvendelig og velbeliggende lille have med en terrasse i direkte tilknytning til boligen på min. 25 m². Lokalplanens målgruppe har i de nære omgivelser i form af idrætscenteret, skolen og børnehaven mange



muligheder for at mødes i grønne omgivelser. Da dette er tilfældet, og da boligejerne hver især får mulighed for at etablere en integreret carport og redskabsrum til eget udstyr, og da målgruppen til boligområdet som udgangspunkt ikke ønsker fælles opholdsarealer, der skal plejes, er der i lokalplanen ikke angivet et bestemt areal der skal udlægges til fælles grønt opholdsareal. Det forventes, at fælles opholdsarealer tilplantes med buske og enkelte træer, hvis de ikke befæstes.

Beplantning

Der ønskes et grønt boligområde, og samtidig afskærmning mod aktiviteter ved idrætscenteret. Derfor sikres der med lokalplanen, at dele af den eksisterende afskærmende og levende beplantning langs cykelstien mod idrætsfaciliteterne mod nord, øst og vest opretholdes. Udover denne afskærmende beplantning og enkeltstående nye og eksisterende træer spredt i området, fjernes den øvrige beplantning på ejendommen. Det er intentionen at indramme ejendommene med levende hegnsbepantning langs og mellem boligskel, som ved de eksisterende boliger, samt supplere boligområdet med en begrønning i form af buskbeplantning i fællesarealerne.

Fast hegn

Lokalplanen muliggør, at der udover levende hegnsbepantning til adskillelse af lokalplanområdet og idrætsområdet, samt adskillelse af terrasser, må benyttes faste hegn i form af træ- eller fibercementhegn i antracit eller sort. De faste hegn til terrasseadskillelse må være maks. 2 m brede, og med en maks. højde på 180 cm. Faste hegn mellem planområdet og idrætsområdet må være op til 180 cm høje. Se placering på lokalplankortet, Bilag B.



Billede 6. Eksempler på adskillelse af terrasser mellem boliger med fibercement.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet er separatkloakeret, og det forventes at en fuld realisering af lokalplanområdet skal kobles på eksisterende forsyningsnet. Lokalplanen muliggør derudover, at det er muligt at nedsive overfladevand indenfor planområdet. For eksempel i forbindelse med fælles ophold, hvor regnvand kan ledes til trug og fordampe i et regnbed. Nedsivning af regnvand må anlægges i hele planområdet.



Fig.1 Eksempler på rekreativ brug af regnvand.

Opryddet udtryk

For at boligområdet ikke får et teknisk eller uhensigtsmæssigt udtryk, sikrer lokalplanen, at der ikke må opstilles solenergianlæg på terræn eller etableres udendørs oplag.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vestergade via den eksisterende adgangsgivende private fællesvej på mindst 5,6 m. Idet lokalplanområdet flankeres af en cykelsti langs Vestergade og mellem Vestergade og Idrætscenteret samt bagvedliggende skole, ønskes det ikke, at der etableres yderligere gennemgang gennem planområdet til omgivelserne.

Lokalplanen sikrer, at der etableres tilstrækkelige oversigtsforhold ved adgangsvejen til Vestergade efter gældende vejregler, som vist på Lokalplankortet Bilag B.

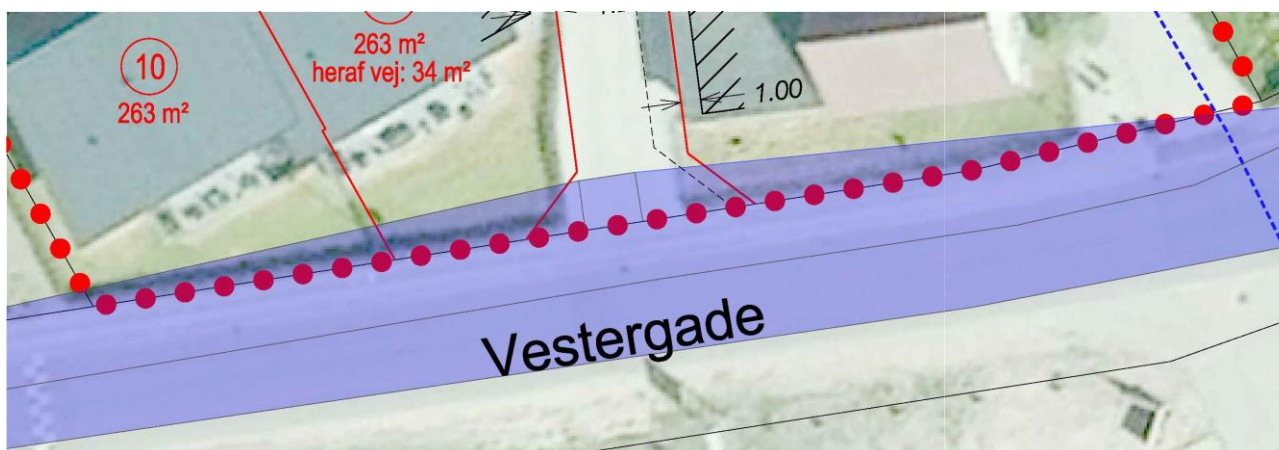


Fig. 2. Udsnit fra udstykningsplanen, hvor oversigtsarealets omfang ses ved adgang fra og til Vestergade.

Vendepladser

Lokalplanen sikrer tilstrækkelig vendeplads for 12 m lange renovationsvogne, ved at der i bestemmelserne er anført, at vendearealerne skal anlægges i overensstemmelse med gældende vejregler.



Fig. 3. Udsnit fra illustrationsplanen Bilag C, hvor vendearealet er vist.



Parkering

Der skal anlægges gode og tilstrækkelige parkeringsforhold for områdets beboere og gæster. Derfor skal der anlægges mindst 2 p-pladser pr. åben-lav bolig, og 1,5 p-plads for hver tæt-lav bolig, hvoraf der skal sikres mindst 1 HC p-plads. P-pladser til boliger må etableres som åbne carporte, mens HC p-pladsen skal etableres uden carport, for at sikre tilstrækkelig højde og bredde for forskellige HC vogne.

Belysning

Planområdet skal fremstå som et trygt område, og der ønskes derfor belysning af veje, parkeringsarealer mfl. Lokalplanen sikrer dette med bestemmelser, hvori det er anført, at der skal etableres ensartet armatur og lyspunkthøjde på højst 5,5 m langs veje og højst 1,5 m langs stier og bygningsdele, som ikke må være til gene for omgivelserne, og derfor skal lyskilden nedadrettes og afskærmes.

Støv- og støjgener i anlægsfasen

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og støjgener i omgivelserne. Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

Esbjerg Kommunes "Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune" skal overholdes.

Afledning af regnvand

Lokalplanområdet er fælleskloakeret og omfattet af Spildevandsplan 2022-2027, i et område hvor det er vedtaget at ændre kloaktype. Ved lokalplanlægning for nye boliger, skal området separatkloakeres.

I henhold til Spildevandsplanen 2022-2027 må der kun afledes regnvand direkte til DIN Forsynings regnvandssystem svarende til en befæstelsesgrad på 35 % fra boligområder. Herudover skal regnvand nedsives inden for planområdet. Lokalplanen giver mulighed for, at regnvand kan nedsive i forbindelse med etablering af faskiner, trug, hældning på vej, sænkning af terræn ved parkering, og regnbede.

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan/Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034.

Hele planområdet lægges ind under rammeområde 23-010-020 Boligområde for Allegade og Skolegade.

Uoverensstemmelsen er følgende punkter:

- anvendelse
- bebyggelsesprocent og etage
- opholdsarealer boliger
- miljøklasse
- trafikbetjening med kollektiv trafik
- bevaringsværdig bygning,
- samt noter



På den baggrund er ændring nr. 2022.14 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

Rækkefølge

Området er ikke omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser

Anvendelse

I Kommuneplan 2022-2024 for Esbjerg Kommune er lokalplanområdet delvist udlagt til offentligt område og lavt boligområde. I kommuneplanændring nr. 2022.14 fastlægges hele området til lavt boligområde, herunder åben-lav og tæt-lav.

Bebyggelse

Kommuneplanændringens maksimale bebyggelsesprocent for planområdet er 40 % for tæt-lav og 30 % for åben lav. Bebyggelsen må opføres i en højde op til 7 m og som maks. en etage med udnyttet tagetage. Lokalplanens areal er 6100 m², og når lokalplanen realiseres som vist på udstykningsplanen, Bilag D, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om et etageareal på maks. 1500 m², er det med en bebyggelsesprocent på 25 %, og dermed imødekommes kommuneplanen.

Opholdsarealer

Kommuneplanændring nr. 2022.14 stiller krav om opholdsarealer, som skal udlægges som private og fælles opholdsarealer. For alle boliger skal der som minimum etableres et privat opholdsareal mod vest eller syd, mens der ikke stilles krav om fælles opholdsarealer.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ikke bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens udpegning af områder med oversvømmelsestrussel. Regnbedet i lokalplanområdet har været tilknyttet tidligere udhuse inden for planområdet, og benyttes ikke længere. Regnbedet udjævnes i forbindelse med jordarbejdet ved realisering af lokalplanen, og arealet indgår som en del af et fælles opholdsareal. Lokalplanen muliggør dog, at regnbedet kan genanvendes i forbindelse med nedsivning af regnvand inden for lokalplanområdet, hvis dette måtte ønskes. Se afsnittet om spildevandsplanen.

Kulturmiljøer

Der er ikke bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg inden for lokalplanområdet.



Værdifuldt landbrugsområde

Området ligger ikke i værdifuldt landbrugsområde, udpeget i kommuneplanen.

Kystnærhedszonen

Området ligger udenfor kystnærhedszonen.

Lufthavnens hindringsplan

Området ligger udenfor lufthavnens hindringsplan, udpeget i kommuneplanen.

Det vil sige, at bygninger og anlæg indenfor lokalplanområdet ikke må have en højde, der overskrider lufthavnens hindringsplan. Dette er sikret ved hjælp af bestemmelser, der fastsætter ny bebyggelses maksimale højde.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplan: 02.62/63.18 Et område til offentligt formål samt boligformål vedtaget 31. maj 2005.

Den væsentligste forskel mellem den gældende plan og denne lokalplan er:

- Anvendelsen ændres fra offentligt formål til udelukkende boligformål.

Som det fremgår af afsnit § 12 vil den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan, blive aflyst.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan, og ligger i kloakopland M19. Kloakoplandet er i færd med at blive separatkloakeret af DIN Forsyning, som gældende for de nyopførte dobbelthuse. For at sikre at kloaksystemet ikke bliver overbelastet i forhold til dimensioneringen af kloaksystemet, så må der iht. Spildevandsplan 2022-2027 kun afledes regnvand fra 35 % af grundens areal til DIN Forsynings regnvandssystem.

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan, hvori der bl.a. redegøres for, hvad der gøres for at undgå overfladeafstrømning ved skybrud.

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).



Museumsloven

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

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

Naturbeskyttelsesloven

Skovområdet vest for lokalplanområdet kaster en skovbyggelinje af sig, som findes i lokalplanens vestlige del langs afgrænsningen til cykelstien. Esbjerg Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen efter lokalplanens endelige vedtagelse, jf. Naturbeskyttelseslovens § 65, eller søger om reduktion eller ophævelse ved Naturstyrelsen, idet kommuneplanændringen og lokalplanen ligger i byzone, og ikke giver mulighed for at ændre væsentligt på eksisterende fysiske forhold, og derfor ikke vurderes relevant i forhold til påvirkning af miljøet, herunder de pågældende skovstykker.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). 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.

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 ligger i Gørding by, og i en afstand af 900 m til nærmeste Natura 2000 område, og det vurderes 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/raste- områder 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

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der taget højde for nedenfor nævnte servitut vedr. en trykledning, idet der skal sikres en afstandszone på hver side af denne. Se Kortbilag B.

Tinglyst 14.05.2005-20883-47

Dok. om forsyningsledning (trykledning)

Forbud mod beplantning med store træer og bebyggelse



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 udlægge lokalplanens område til helårsboliger
- At sikre gode trafikale løsninger for området
- At sikre et attraktivt boligmiljø
- At sikre gode parkeringsforhold

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 4ab, 4v og 4co Sdr. Gørding By, Gørding.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- §3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, opholdsarealer, tekniske anlæg og anlæg til nedsivning af regnvand.
- §3.2 Bebyggelse må kun opføres som åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav bebyggelse i form af klynge-, række-, dobbelt- samt kædehuse.

Typer af tæt-lav bebyggelse:



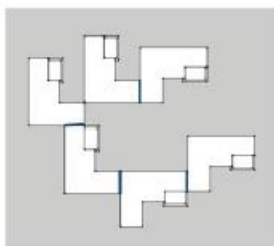
Doppelthuis. Doppelthuis er to selvstændige boliger, som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.



Rækkehuse. Når mere end to enfamiliehuse er bygget sammen i en række med lodret adskillelse mellem de enkelte boliger.



Kædehus. Når flere enfamiliehuse er bygget sammen forskudt for hinanden, således at de i skellet kun delvist har fælles mur.



Klyngehuse. Når flere enfamiliehuse er bygget sammen i en gruppe, kalder man det for et klyngehuse. Det kan fx være række- eller kædehuse formet omkring en fælles grønning.

§4 UDSTYKNING

- §4.1 Der må maks. udstykkes 12 grunde til boligformål.
- §4.2 I lokalplanområdet må der ikke udstykkes grunde til åben-lav boliger mindre end 700 m².
- §4.3 I lokalplanområdet må der ikke udstykkes grunde til tæt-lav boliger mindre end 340 m², inklusiv fælles arealer, og eksklusiv 2 m bred privat fællessti samt vej- og parkeringsareal jf. Bilag D.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

- §5.1 Området skal vejbetjenes fra Vestergade i overensstemmelse med principperne vist på bilag B.
- §5.2 Veje i området skal udlægges med en bredde på min 5,6 m og anlægges med en bredde på min 5,5 m.
- §5.3 Der skal sikres tilstrækkelige oversigtsforhold ved adgangsvejen til Vestergade efter gældende vejregler, jf. Lokalplankoret Bilag B.
- §5.4 Der skal etableres vendeplads for renovationsvogne på baggrund af gældende vejregler, i princippet som vist på Bilag C.
- §5.5 Der skal mindst anlægges følgende parkering:
- 2 p-pladser pr. bolig i åben/lav bebyggelse.
 - 1½ p-plads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse, som gerne må anlægges som carport.
 - Mindst 1 HC p-plads, som ikke må anlægges med carport.



- §5.6 Belysning af gang- og vejarealer skal udføres med ensartet armatur.
- §5.7 Belysning af veje og parkeringsarealer skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 5,5 meter og skal være afskærmet og have nedadrettet lyskegle.
- §5.8 Øvrig udendørs belysning, herunder belysning af stier, bygningsdele mv. må kun etableres med opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 1,5 meter og lyskeglen skal være nedadrettet og afskærmet.

§6 LEDNINGSANLÆG M.V.

- §6.1 Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon og antenne, skal fremføres som jordkabler.
- §6.2 Der skal etableres anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende. Anlægget skal fremstå som fritliggende faciliteter i terræn med afskærmende beplantning eller afskærmende hegn.

- §6.3 Som minimum skal tag- og overfladevand fra 65 % af ejendommens areal nedsives på egen grund.

Der må etableres forskellige anlæg til lokal nedsivning af regnvand, herunder faskiner, trug, hældning på vej, sænkning af terræn ved parkering, og regnbede.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- §7.1 Der må maks. opføres 12 boliger i planområdet med et samlet etageareal på maks. 1500 m².
- §7.2 Bebyggelse skal opføres inden for det på bilag B viste byggefelt, dog må udhus og carport opføres mindst 0,5 m fra naboskel.
- §7.3 Byggefeltet er placeret 2,5 m fra lokalplangrænsen, dog 4 m fra den østlige lokalplangrænse, således som vist på lokalplankortet bilag B.
- §7.4 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttelig tagetage.
- §7.5 Bebyggelse må have en højde på maks. 7 m.
- §7.6 Carporte må have en højde på maks. 3,2 m.
- §7.7 Til hver tæt-lav bolig må der kun opføres ét udhus, herunder åben carport med integreret redskabsrum på maks. 25 m².



- §7.8 Bebyggelse til tæt-lav bebyggelse må kun ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet, i princippet som vist på illustrationsplanen kortbilag C.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- §8.1 Facader skal opføres i tegl, tegl med pudsede facader, skifer, træbeklædning eller i en kombination af disse. Dog må op til 30 % af facade- og gavlparterne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. fibercement, træ, zink, kobber eller glas.
- §8.2 Tekniske installationer på boligen skal afskærmes med træbeklædning, fx afskærmning af varmepumpe.
- §8.3 Tage skal udføres med ensidig taghældning mellem 10 ° og 15 ° eller symmetriske saddeltage med en hældning mellem 35 ° og 50 °, og tagbeklædningen på boliger skal opføres i sort tegl, stål eller pap.
- §8.4 Tagbeklædningen må ud over sort tegl, stål eller pap, bestå af integrerede solceller. Derudover må der kun opsættes solenergianlæg på tage, når de har samme hældning som tagfladen.
- Der må kun opsættes antirefleksbehandlede solpaneler, solceller og lignende anlæg.
- §8.5 Sekundært byggeri faste hegn skal opføres i samme materialer som boligerne, i træ eller i fibercement. Tage på sekundært byggeri, må også være grønt og fladt tag.
- Drivhuse skal opføres i glas, mens overdækninger også må opføres med PVC tag.
- §8.6 Det gennemgående indtryk af de samlede bebyggelser skal være røde, grå, sort og hvide farver og nuancer heraf. Træbeklædning skal fremstå med et ubehandlet udtryk, olieret eller sort.
- Farver på materialer må ikke være signalfarver eller blanke og reflekterende materialer.
- §8.7 Tæt-lav bebyggelse skal altid fremstå ens i såvel udformning, materialevalg og farver, som da de blev opført.

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

- §9.1 Den enkelte bolig skal have direkte adgang til et privat opholdsareal mod vest eller syd, med en terrasse på min 25 m² i direkte tilknytning til boligen.
- §9.2 Der skal sikres en min. 2 m bred beplantning mod cykelstien, idrætscenteret og eksisterende boliger, jf. Lokalplankortet Bilag B.
- §9.3 Der skal sikres nuværende og nye træer i lokalplanområdet med placering i princippet som vist på Bilag B.



§9.4 Der må i overensstemmelse med lokalplankortet, Bilag B etableres et fast hegn, med en højde op til 180 cm langs skel.

§9.5 Som adskillelse af terrasser må der etableres et fast hegn med maks. højde på 180 cm og maks. længde på 2 m.

§9.6 Håndtering af renovation skal ske i henhold til det til enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald for Esbjerg Kommune.

Der skal etableres afskærmning af fælles affaldshåndtering mod omgivelserne med træbeklædning.

§9.7 Der må ikke opsættes solenergianlæg på terræn.

§9.8 Der må ikke etableres oplag indenfor planområdet.

§10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

de i § 5 nævnte veje og oversigtsarealer er etablerede;

de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;

de i § 9 nævnte opholdsarealer er etablerede;

det i § 9 nævnte beplantningsbælte er sikret;

§11 VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 23-010-0009 Boligområde syd for Idrætscenteret, Gørding udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget i Esbjerg den x. xxxx 2023.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



4ab

4v

4co

Ejerlav: Sdr. Gørding By, Gørding



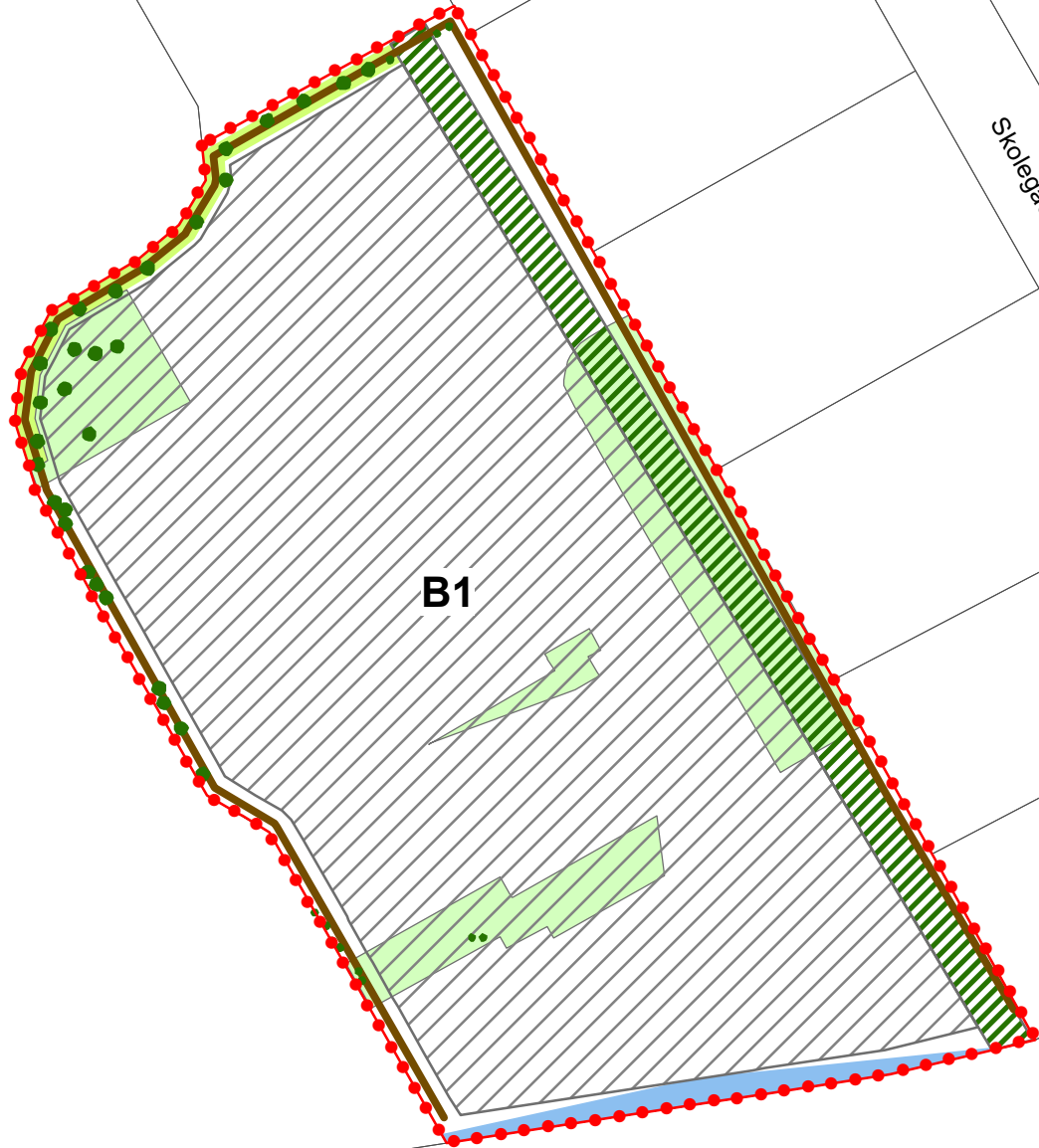
●●● Lokalplangrænse

Meter
0 7,5 15 30

Bilag A
Lp 23-010-0009
Matrikelkort



Esbjerg
Kommune



B1

Skolegade

Vestergade



Meter

0 7,5 15 30

- Lokalplangrænse
- ▨ Byggefelt B1
- Eksisterende og nye træer
- ▨ Afskærmszone_omkring_forsyningsledning
- Fællesareal
- Oversigtsareal
- Afskærmende beplantning
- Fast hegn

Bilag B

Lp 23-010-0009

Lokalplankort



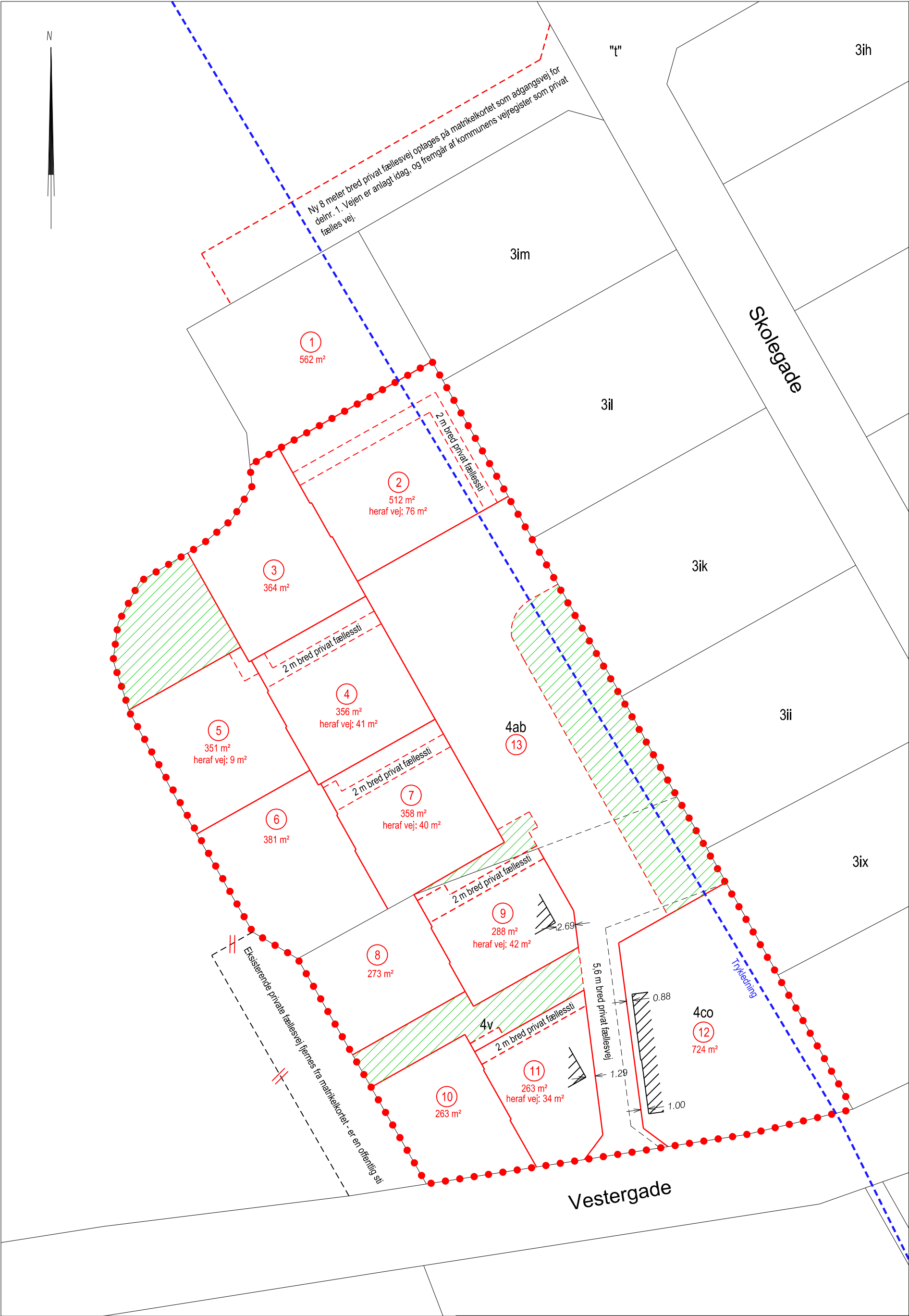
Esbjerg
Kommune



Signaturforklaring:

- | | | | |
|-------|------------------------------|--|-------------------------|
| ● ● ● | Lokalplangrænse | | Belægning |
| — | Skel | | Hæk, liguster |
| | Fællesareal | | Afskærmende beplantning |
| | Renovationsopsamling | | Fast hegn |
| | Carport med integreret udhus | | Enkelt træer |

Illustrationsplan Bilag C



Signaturforklaring:

- Eksisterende skel
- Nyt skel
- Skel, der slettes
- Lokalplangrænse
- Fællesareal - ialt 862 m²
- Kommunal trykledning
- Ny privat fællesvej/sti

Udstykningsplan				
Vestergade, 6690 Gørding				
J. 20236108	Mål 1:500	Sign.	Fremstillet: 28. jun. 2023	Init. jen
		KRONPRINSENSGADE 68 DK-6700 ESBJERG TLF: +45 75 12 13 66 MAIL: ESBJERG@LANDSYD.DK		
			Papirformat: A3	
Kontorer: Aabenraa - Esbjerg - Grindsted - Varde - Vejen				



ANNONCE

FORSLAG TIL LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING

Forslag til kommuneplanændring nr. 2022.14 og lokalplan nr. 23-010-0009 for boliger ved Vestergade, Gørding

Esbjerg Byråd vedtog den 11.03.2024 at offentliggøre forslagene til kommuneplanændring nr. 2022.14 og lokalplan nr. 23-010-0009.

Forslagene har til formål

- At udlægge lokalplanens område til helårsboliger
- At sikre gode trafikale løsninger for området
- At sikre et attraktivt boligmiljø
- At sikre gode parkeringsforhold

Miljøvurdering

Esbjerg Kommune har afgjort, at kommuneplanændringen og lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljørapport i henhold til Miljøvurderingslovens § 8 (lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023).

Annonce med klageadgang: Kan ses på høringsportalen

Retsvirkninger

Lokalplanforslaget har den foreløbige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Her kan du se planen

Planforslagene kan tilgås i Plandata eller via høringsportalen. Se her den grå boks med vedhæftede links på høringsportalen.

Links

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boligomraade-syd-for-idraetscenteret-goerding/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202214-boligomraade-syd-for-idraetscenteret-goerding/>

Høringsportalen – Miljøscreeningsafgørelse : <https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=6c79fe3d-7>

Høringsportalen – Lokalplan/kommuneplanændring <https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=96dd8b73-b>



Din mulighed

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til planforslagene, skal disse indsendes skriftligt enten digitalt eller via brev.

Ved digital henvendelse kan du nederst på denne side finde en blå boks med teksten "Sig din mening" på høringsportalen og direkte herfra indsende dit svar.

Ved fysisk henvendelse fremsendes brevet til Esbjerg Byråd, Teknik & Miljø, Byplan, Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Alle henvendelser skal være modtaget senest den 8. maj 2024.

Personoplysninger:

Når du henvender dig til os udleverer du nogle personoplysninger.

Personoplysningerne bruger vi, når vi behandler og besvarer din henvendelse, og de kan blive gemt til brug for vores videre sagsbehandling.

Vi har ansvar for, at dine oplysninger behandles og opbevares forsvarligt indenfor rammerne af EU's databeskyttelsesforordning.

[Læs mere om vores behandling af dine persondata](#)



Torvegade 74, 6700 Esbjerg
Dato 13. december 2023

Miljøvurdering af planer og programmer

Afgørelse om miljøvurderingspligt for kommuneplanændring nr. 2023.14 og lokalplan nr. 23-010-0009 Boligområde, Vestergade, Gørding.

Esbjerg Kommune har den 23. juni 2022 igangsat en planproces for et nyt boligområde ved Vestergade, Gørding. Anmodningen omhandler ny planlægning som vurderes at være omfattet af miljøvurderingslovens § 2 stk. 1.

Esbjerg Kommune har gennemført en miljøscreening i henhold til bekendtgørelsen af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)¹. Planen er omfattet af lovens § 8 stk. 1, men vurderes efter § 8 stk. 2, da den fastsætter rammerne for et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Miljøscreeningen er gennemført efter inddragelse af de relevante kriterier der er angivet i lovens bilag 3 og afgørelsen træffes efter høring af berørte myndigheder jf. lovens § 32.

Afgørelse

Esbjerg Kommune afgør, at kommuneplanændring nr. 2023.14 og lokalplan nr. 23-010-0009 Boligområde, Vestergade, Gørding, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 10.

I følgende skema er der redegjort for de vurderinger der ligger til grund for afgørelsen.

Emner	Påvirkning	Uacceptabel	Uønsket	Acceptabel	Ubetydelig
Biologisk mangfoldighed, flora, fauna	Lokalplanen er i dag et mindre område, der opad Gørdings Idrætscenteret har et enkle udhuse, som fjernes ved realisering af lokalplanen. Der er ikke særlige naturinteresser i relation til området.			x	
Befolkningen	Der kan opstå ubetydelige gener i forbindelse med etablering af veje og boliger.			x	

¹ Miljøvurderingsloven jf. lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023



	Boligerne forventes at være en styrke for befolkningen i området, da der er en øget efterspørgsels for den boligform i Gørding.				
Grundvand, overfladevand, jordbund	Boligprojektet medfører dermed en styrkelse af Gørding. Dette projekt dækker et mindre område, er påvirkningen imidlertid begrænset. Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan, hvor der redegøres for hvordan vandhåndteringen skal udmøntes i lokalplanområdet ved byggemodning, og hvordan det sikres at der i forbindelse med skybrud ikke opstår væsentlige gener for områdets bebyggelse samt på naboarealer.			x	
Materielle goder	Det vurderes ikke at være et problem med lugtbelastningen.				x
Landskab og byggelinjer	Der vurderes ikke at være en væsentlig påvirkning. Da det mindre område er en del af eksisterende boligområde.			x	
Kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv	Der vurderes ikke at ske en væsentlig påvirkning.			x	
Andre forhold	Der vurderes ikke at være andre forhold som har en væsentlig påvirkning.			x	
Miljøvurdering	Konklusion Screeningen har vist, at påvirkningen på befolkningen i forbindelse med etableringen af boligområdet. På en række punkter er der vurderet at være mulighed for en mindre påvirkning. Her er det muligt for lokalplanen at minimere påvirkningen. På alle øvrige punkter er det vurderet, at påvirkningen er ubetydelig. Samlet set vurderes det, at de undersøgte punkter ikke medfører en miljøpåvirkning, der skal undersøges nærmere.	Acceptabel (Ac)			

Partshøring



Esbjerg Kommune har vurderet, at der ikke forekommer andre parter i sagen end ansøger, som i henhold til forvaltningslovens² § 19 har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Ansøger er kommet med Esbjerg Kommune.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet med baggrund i Miljøvurderingsloven samt Planloven³.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1, kan afgørelser efter miljøvurderingsloven påklages efter de klageregler, der er fastsat i den lovgivning, som planen er udarbejdet i henhold til. Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planlægningen, kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Klageberettigede parter inkluderer myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver, der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Klagen indsendes via 'Klageportalen for Nævnenes Hus' som kan tilgås på www.naevneneshus.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse af afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Klagegebyr

Når du klager, skal du som privatperson elektronisk betale et gebyr på 900 kr. via Klageportalen. For virksomheder og organisationer er gebyret 1.800 kr.

Fritagelse for brug af Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus – www.naevneneshus.dk

Klagefristen udløber den **xx. xx 202xx**.

² Forvaltningsloven jf. lovbek. nr 433 af 22/04/2014

³ Planloven jf. lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer



ANNONCE VED MILJØSCREENINGSAFGØRELSE

Sagsnummer

22/13652

Titel

Miljøscreeningsafgørelse for kommuneplanændring nr. 2022.14 og lokalplan nr. 23-010-0009 for boliger ved Vestergade, Gørding

Indsæt teaser / underoverskrift

Forslag til kommuneplanændring nr. 2022.14 og lokalplan nr. 23-010-0009 for boliger ved Vestergade, Gørding, vil ikke få væsentlige miljømæssige konsekvenser.

Indhold

Esbjerg Kommune har den 23-06-2022 startet en planproces for kommuneplanændring nr. 2022.14 og lokalplan nr. 23-010-0009 for boliger ved Vestergade, Gørding. Kommunen har inddraget relevante interessenter i planprocessen og på denne måde begrænset planens miljømæssige konsekvenser.

Afgørelse

Esbjerg Kommune afgør, at kommuneplanændring nr. 2022.14 og lokalplan nr. 23-010-0009 for boliger ved Vestergade, Gørding, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens[1] § 10.

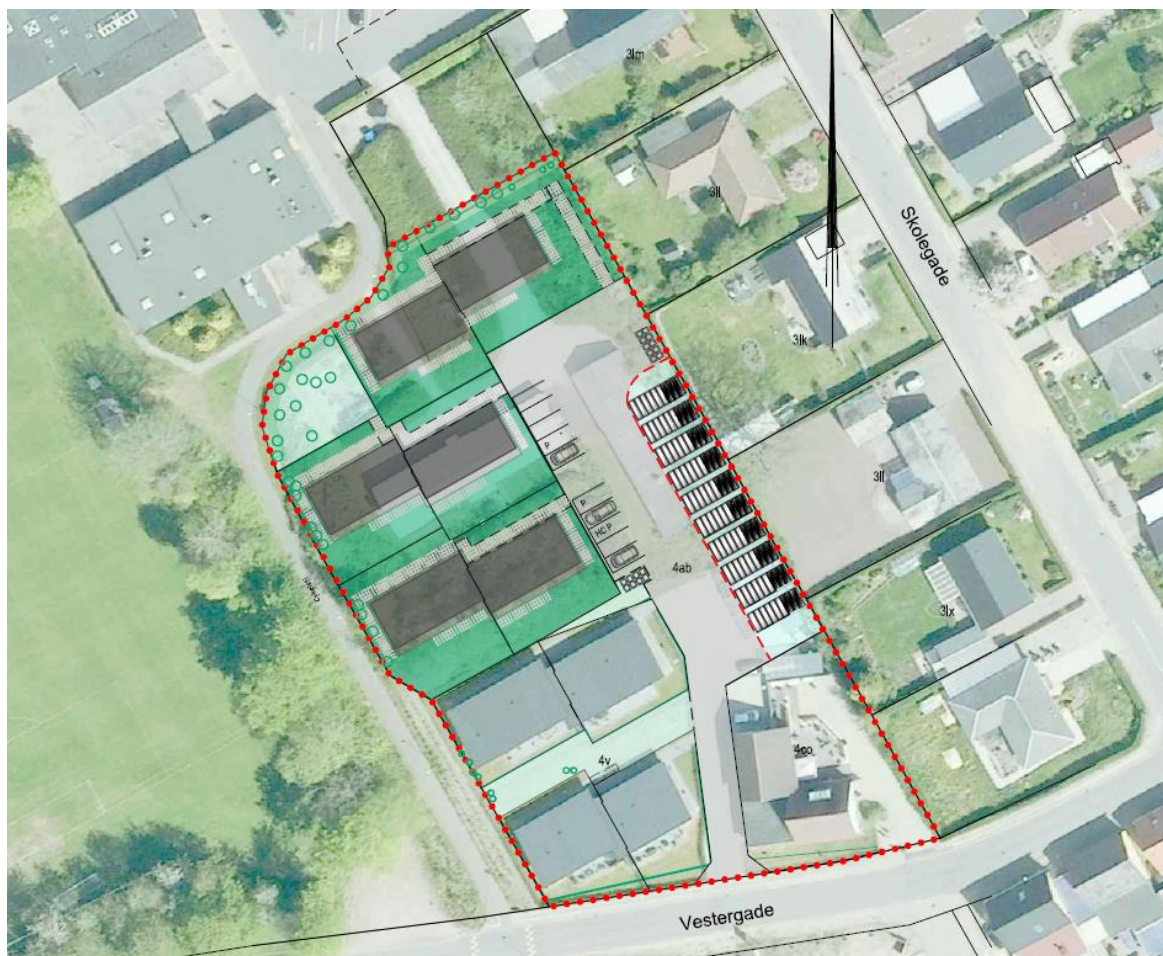
Begrundelse

Planen er ikke omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2, og der er på den baggrund ikke obligatorisk miljøvurderingspligt.

Vandhånderingsplan Klimasikring og afvanding

Udarbejdet i forbindelse med Lokalplanforslag for Lokalplan nr.
23_010_0009 Boligområde syd for Idrætscenteret, Gørding

Aabenraa
Esbjerg
Grindsted
Tønder
Varde
Vejen



Bygherre: PKP Invest

LandSyd: MLS

Dato: 10.10.2023

J.nr.: 20226054

Udarbejdet af: MLS

Kontakt mail: mls@landsyd.dk

Mobil: 44127623



1.	Hvad ønskes der planlagt for	3
2.	Geografisk afgrænsning af området på kort	3
3.	Kommuneplanens screeningskort for oversvømmelsestrussel	3
4.	Terræn og jordbundsforhold.....	4
5.	Afstand til grundvandsspejl i sommer/vinterperiode	4
6.	Afledningsmetode for overfladevand	4
7.	Ekstrem – 100 års hændelse	5
8.	Vurdering af risiko for afstrømning af overfladevand ind og ud af arealet	5
9.	Beregning af tilbageholdelsesvolumen inden for området	5
10.	Vurdering af risiko for afstrømning af overfladevand ud af området.....	7



1. Hvad ønskes der planlagt for

Der ønskes planlagt for et boligområde med tæt-lav boligbebyggelse, beliggende på Vestergade 14, Gørding, Esbjerg Kommune, matr.nr. 4ab, 4v og 4co Sdr. Gørding By, Gørding. Halvdelen af planområdet er realiseret, som det ses af fig.1. De to aflange bygninger mod nord er nedrevet.

2. Geografisk afgrænsning af området på kort

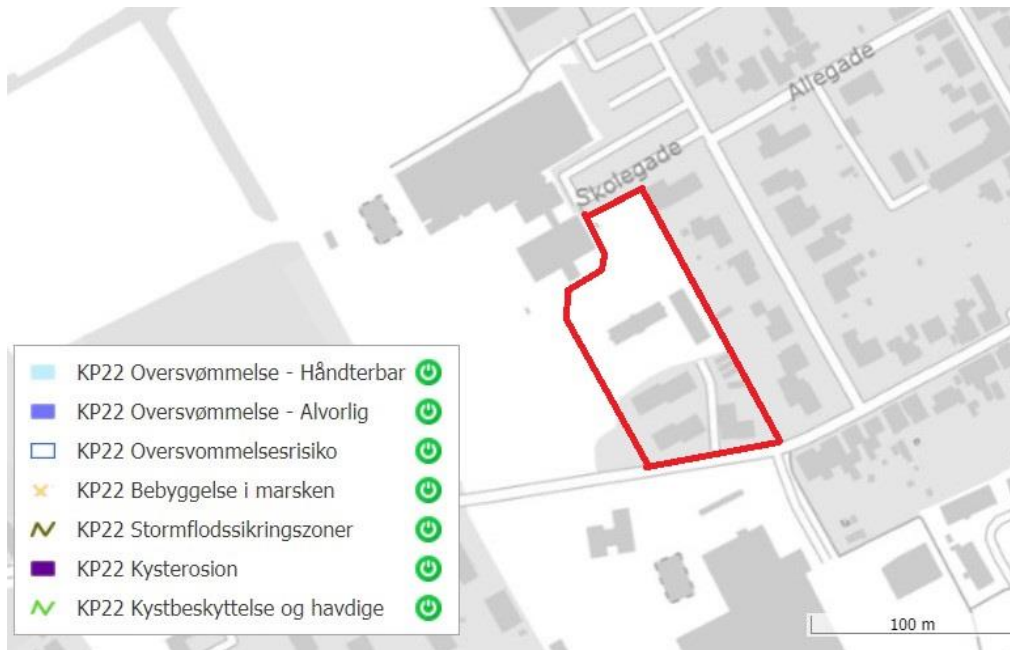
Det geografiske område er som angivet nedenfor beliggende syd for Idrætscenteret i Gørding med adgangsgivende overkørsel fra Vestergade 14.



Fig. 1. Placering af boligområdet.

3. Kommuneplanens screeningskort for oversvømmelsestrussel

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2022-2034 ikke udpeget som område med risici for oversvømmelse.



Kortudsnit fra udpegning af oversvømmelsestruede arealer i kommuneplan 2022-2034. Her ses at der ikke er oversvømmelsesrisiko i eller nært planområdet, som er markeret med rød streg.

4. Terræn og jordbundsforhold

Terrænet i området er relativt fladt med et let fald fra nord mod syd på 1 m i koter ca. 24 – 25 m DVR90, se matrikelkortet ovenfor, hvor der ses højdekurver. Jordarten i området er sandjord, med j.b.nr. 3.

5. Afstand til grundvandsspejl i sommer/vinterperiode

Grundvandsspejlet ligger ca. 4-2 m under terræn, og i kombination med jordarten, er der lokalt gode nedsivningsevner i jorden er god.

6. Afledningsmetode for overfladevand

Overfladevand fra matriklen afledes aktuelt til offentlig fælleskloak. Området er omfattet af Spildevandsplan 2022-2027, og i et område hvor det er vedtaget at ændre kloaktype. Ved lokalplanlægning for nye boliger, skal området separatkloakeres.

I henhold til Spildevandsplanen 2022-2027 må der kun afledes regnvand direkte til DIN Forsynings regnvandssystem svarende til en befæstelsesgrad på 35 % fra boligområder.

Idet jordbundsforholdene er velegnede til nedsivning skal der etableres LAR-anlæg, som dimensioneres efter spildevandkomiteens regneark for dimensionering af LAR-anlæg samt jf. krav i Esbjerg Kommunes notat "5.7 Dimensionering af private afløbssystemer".



7. Ekstrem – 100 års hændelse



Fig. 5. Strømningsveje, og regnvandsophobning i forbindelse med 100års hændelse i forbindelse med planområdet.

Døgnedbøren for en 100 års hændelse er 90 mm i Esbjerg Kommune for perioden 2011-2040 RCP 8.5 ifølge Klimaatlas Kilde: KAMP)

I planområdet ses et regnbed som har modtaget regnvand fra en nuværende logistikbygning, men ellers forekommer der ikke vandløb eller naturlige vandhuller. Ved kraftig regn ses afstrømningslinjer mod vejarealer og ved skybrud og perioder med megen regn ses flere områder i planområdet, hvor vandet vil samle sig pga. det flade terræn.

Regnvandet skal i forhold til regn hændelser imellem 5 års til 100 års håndteres i overfladeløsninger på terræn hvis pladsforhold og topografien tillader det.

8. Vurdering af risiko for afstrømning af overfladevand ind og ud af arealet

På baggrund af terrænforhold, og nuværende strømningsforhold, vurderes der ikke at være risiko for afstrømning af overfladevand fra planområdet ind eller ud af området.

9. Beregning af tilbageholdelsesvolumen inden for området

Planområdet dækker et areal på ca. 6100 m².

Den sydlige del af planområdet på 2500 m² er bebygget, spildevandskloakeret, og planlægges separatkloakeret. Disse lovlige forhold fortsætter ved vedtagelse af lokalplanen.

Den nordlige del af planområdet på 3600 m² skal ved realisering ligeledes kobles på eksisterende forsyningsnet.



Der kan med lokalplanens bestemmelser dog kun tilføres regnvand fra op til 35% af det befæstede areal fra planområdet til offentligt kloaknet.



Planområdet total	6100 m ²
Sydlig realiseret del	2500 m ²
Nordlig ikke realiseret del	3600 m ²
Befæstede areal, nordlig del	2275 m ²
Nedsivning, 65 % af det befæstede ikke realiserede areal	1446 m ²

Det befæstede areal i den nordlige del af planområdet er ca. 2275 m², og 65% heraf er 1446 m². På denne baggrund er der beregnet nedbørsmængder for designregn og ekstremregn til nedsivning, for at kunne give estimater af vandvolumener, som planområdets vandhåndteringssystem skal håndtere.

Designregn, 5-års hændelse

Nedbørskaraktistika	
Kommune	Esbjerg
Designkaraktistika	
Gentagelsesperiode (år)	5 år
Sikkerhedsfaktor (klima, fremtidig udbygning, etc)	1.4
Oplandskaraktistika	
Befæstet areal (m ²)	1450 m ²
Jord- og nedsivningskaraktistika	
K (Hydraulisk ledningsevne) - se evt måling nederst	1.00E-05 m/s

Indtast blå og røde tal i kolonne B.
Derefter tryk på knappen "Beregn"

Beregn

På ikke - intern beregning	
Afskærende lednings kapacitet l	4,00E+00
Volumen m ³	20
Total opland (m ²)	1000

	Beregningstjek	Vol m ³	Dræn kap l/s	Iterationsafstand	Antal iterationer
Faskine	OK	67,3801	0,721904	0,0499%	9
Regnbed	OK	99,5625	0,25	0,0000%	1
Gøft	OK	62,1949	1,1168245	0,0581%	7
Perm. bel.	OK	20,0962	4	0,0000%	1



Ekstremregn, 100-års hændelse

Nedbørskarakteristika		Indtast blå og røde tal i kolonne B. Derefter tryk på knappen "Beregn"	På ikke - intern beregning	
Kommune	Esbjerg		Afskærende lednings kapacitet l	4,00E+00
			Volumen m³	57
Designkarakteristika		Beregn	Total opland (m²)	1000
Gentagelsesperiode (år)	100 år			
Sikkerhedsfaktor (klima, fremtidig udbygning, etc)	1.4			
Oplandskarakteristika				
Befæstet areal (m²)	1450 m²			
Jord- og nedslivningskarakteristika				
K (Hydraulisk ledningsevne) - se evt måling neders	1.00E-05 m/s			

	Beregningstjek	Vol m³	Dræn kap l/s	Iterationsafstand	Antal iterationer
Faskine	OK	129,139	1,3727459	0,0284%	8
Regnbed	OK	203,1	0,25	0,0000%	1
Grøft	OK	123,344	2,0976016	0,0285%	7
Perm. bel.	OK	56,9524	4	0,0000%	1

Kilde: Beregning foretaget af LandSyd, oktober 2023.

Det er endnu ikke fastlagt hvordan vandhåndteringen konkret skal foretages.

Planområdet bliver separatkloakeret, og regnvand til serviceniveau på T = 5 skal via et vandhåndteringssystem nedsives inden for planområdet. Dette muliggøres iht. lokalplanen med LAR anlæg som etablering af faskiner ved boliger, hældning på belægning og dræn rundt om boligerne og regnbede i opholdsarealet. Mht. regnvandshåndtering fra ekstreme regnhændelser, T = 100, skal denne også kunne håndteres inden for planområdet, og lokalplanen giver derfor mulighed for at regnvand fra overløb ved faskiner kan nedsive i nedsivningstunneler under vejarealet og at vej- og parkeringsarealet nedsænkes mhp. at holde regnvand inde på parkeringsarealerne i forbindelse med opstuvning på terræn.

Det ses af beregningerne, at det er muligt at etablere LAR anlæg inden for planområdet til håndtering af regnvand i fx faskiner på 67 m³ for designregn, og med fx forsænkelse af vej- og p-arealet på 754 m², så det kan tilbageholde en volumen på 123 m³.

10. Vurdering af risiko for afstrømning af overfladevand ud af området

I vandhåndteringen for planområdet bliver der indbygget evnen til at tilbageholde regnvand fra en ekstrem regnhændelse fra den nye udvidelse af området, hvorfor afstrømning af overfladevand ud af området udelukkende består af nuværende mindre afstrømning i højre nederste hjørne mod Vestergade.

