



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 21-040-0007

Boligområde på den gamle Gartnerigrund, Tværsigvej, Bramming



Forslag

5. marts 2024



Lokalplan nr. 21-040-0007

Boligområde på den gamle Gartnergrund, Tværsigvej, Bramming

Offentlig høring af forslaget

xx. xxx 20xx - xx. xxx 20xx

Vedtagelse af planen

xx. xxx 20xx

Forslag

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	6
Lokalplanens indhold	9
Andre planer og love	13
RETSVIRKNINGER	21
BESTEMMELSER	23
§1 Lokalplanens formål	23
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	23
§3 Områdets anvendelse	23
§4 Udstykning	25
§5 Veje, stier og parkering	25
§6 Tekniske anlæg	27
§7 Bebyggelsens omfang og placering	28
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	29
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	32
§10 Grundejerforening	33
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	34
§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	34
§13 Vedtagelse	34
BILAG	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationstegning	Bilag C



HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Esbjerg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Esbjerg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget sendes i offentlig høring. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget, må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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



REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at fortsætte boligudbygningen i den nordlige del af Bramming. Området langs Tværsigvej, nord for Grønningen bliver en naturlig videreførelse af boligudbygningen i den nordlige del af Bramming.

Formålet med lokalplanen er at skabe et nyt boligområde, med forskellige boligtyper, i tæt relation til naturen og det grønne. Da området tidligere har haft funktion af gartneri, sikres der igennem lokalplanen referencer til stedets historie. Dette skaber en særlig identitet for det kommende boligområde. Ligeledes sikres det nye boligområdes forbindelse til resten af Bramming igennem lokalplanen.

Det søges med denne lokalplan at danne rammerne for en bæredygtig hverdag, på flere niveauer.

Med forholdsvis små grundstørrelser, lægger planen op til mindre boliger. Dette medfører et mindre forbrug i byggematerialer pr. bolig og sparer på sigt på driften, herunder energiforbrug, i de enkelte boliger.

De forskellige boligtyper henvender sig til alle aldre og livssituationer, så man i princippet kan blive boende i området gennem livet, trods skiftende boligbehov, og derved beholde relationer og naboskab.

Det er hensigten at skabe værdifulde fællesarealer, som danner et samlingspunkt for beboerne og aktivt bidrager til fællesskabet i området. Dette sikres blandt andet gennem muligheden for etablering af fælleshus i det gamle drivhus. Her kan der gives rammer for fællesspisning og andre indendørs aktiviteter, samt muligheden for dyrkning af grønsager både inde og ude. Ligeledes kan der f.eks. kunne etableres fælles hønsehold i tilknytning til fælleshuset. Dette kan bidrage til omsætning af madaffald og give friske, økologiske og ikke mindst lokale æg til området.

Lokalplanen giver ydermere mulighed for bæredygtige tiltag i form af solceller og mikro/minimøller.

For at imødekomme de stigende nedbørsmængder, er det intentionen, at der indenfor lokalplanområdet arbejdes med overfladevandets naturlige veje gennem landskabet. Man vil i området opleve vandet løbe i render og lavninger i områdets grønne kiler, for til sidst at ende i større lavninger i de grønne rekreative arealer i den vestlige del af området.



BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD



Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Bramming og omfatter matr.nr. 1nø, Bramming Hgd., Bramming. Området ligger i dag i landzone og omfatter et areal på 69.605 m². Lokalplanområdet anvendes i dag som gartneri og landbrug.

Nordøst for lokalplanområdet ligger der et spildevandsanlæg. Dette er udlagt i miljøklasse 3 og ligger som et teknisk anlæg. Ifølge Håndbog om Miljø og Planlægning afkaster det en vejledende respektafstand på 50 meter. Denne afstand skal sikre mod støj og lugt. Støjgenerne fra anlægget vurderes at være minimale, da pumperne er afskærmet i bygninger og har en større afstand på 40 meter til udledningskilden. Derudover er der store træer og en naturlig støjvold, som dæmper lyden. Lugtgenerne fra anlægget vurderes også at være begrænsede, da sammensætningen af spildevandet primært er husholdningsspildevand og ikke industritungt spildevand. Dette giver anledning til mindre lugtudvikling end andre typer af spildevand, og desuden ligger udledningspunktet også langt inde på grunden med en afstand på over 50 meter. Anlægget er planlagt til at gå ud af brug inden for en omkring 10-årig periode. Det vil fortsat i særlige tilfælde kunne blive brugt til at tilbageholde noget spildevand. Hvis der opstår en problematik med anlægget, vil det være beboernes ansvar at håndtere problemet. Dette kan gøres med en mindre plantemur.



Området set fra sydøst



Gennemskærende læhegn



Området set fra nord mod sydøst

Området afgrænses af et læhegn mod syd, hvor der på den anden side ligger et eksisterende boligområde. Mod nord grænser området op til det åbne land med marker og gårde. Mod øst afgrænses området af Tværsigvej, hvor der på modsatte side ligger et eksisterende boligområde mens området afgrænses af Høe Bæk og et større regnvandsbassin mod vest. Umiddelbart vest for Høe Bæk går Ilsted Åsti.



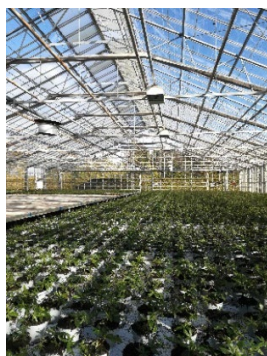
Regnvandsbassin vest for området



Høe Bæk

Terrænet i området skråner forholdsvis jævnt med 5 meters fald fra øst mod vest. Områdets højeste punkt ligger i kote 10 omkring den eksisterende ejendom i den sydøstlige del af lokalplanområdet. Herfra falder terrænet jævnt mod Høe Bæk og har sit laveste punkt i kote 5 i den nordvestlige del af området.

Indenfor lokalplanområdet, ligger der en landejendom med beboelse og tilhørende gartneri i form af 3 større drivhuse samt maskinhal. Beboelsesejendommen og en del af det ene drivhus bevares og omdannes til boliger og fælles opholdsrum, mens de resterende bygninger nedrives for at realisere lokalplanen.



Drivhus set indefra



Drivhus i forbindelse med beboelse



Landejendommen set gennem læhegn

Beplantningen i området er hovedsageligt karakteriseret af åbne græsmarker omkranset af læhegn. Området gennemskæres fra nord mod syd af et læhegn. Dette beplantningsbælte videreføres i lokalplanens struktur, som et særligt landskabselement.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligformål og grønt rekreativt formål med areal til håndtering af overfladevand. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boliger af forskellige størrelser og typer for at skabe et varieret boligudbud. Lokalplanområdet inddeles i fem delområder, med forskellige boligtyper, samt udendørs opholdsareal. Delområderne er vist på Bilag B. Illustrationsplanen på Bilag C viser hvordan området kan se ud ved udbygning. Dette kortbilag er ikke bindende.

Bebyggelsens omfang

Det gælder generelt for tæt-lav bebyggelsen i området, at bebyggelsesprocenten må være max 45. Bebyggelsesprocenten udregnes for den enkelte storparcel eller den enkelte grund. Der kan ikke medregnes andel af fælles friarealer i grundstørrelsen. Tæt-lav sokkelgrunde må have en maks. bebyggelsesprocent på 100 %.

Delområde A udlægges til tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager. Der kan udstykkes til storparceller eller enkelte grunde. Enkelte grunde skal være min. 300 m². Der er desuden fælleshus med omkringliggende opholdsarealer. Hele eller dele af det eksisterende drivhus kan omdannes til fælleshus.

Delområde B udlægges til tæt-lav bebyggelse i op til 1 etage. Der kan udstykkes til storparceller eller enkelte grunde. De enkelte grunde skal være min. 300 m² pr. bolig for bebyggelse med 3 eller flere boliger og min. 450 m² pr. bolig ved dobbelthuse. Der må i dette delområde også udstykkes som sokkelgrunde på min. 85 m². En sokkelgrund er en udstykning, der svarer til husets fodaftryk eventuelt inkl. terrasse. På en sokkelgrund på f.eks. 85 m² med mulighed for 1 etage, kan der bygges et hus med 75 etagemeter og en terrasse på 10 m². Huse på sokkelgrunde kan stå frit såvel som sammenbygget overskæl. Står et hus frit, betegnes det som et fritliggende enfamiliehus. Står husene sammenbygget, f.eks. i rækker, klynger eller kædehuse, betegnes det som tæt-lav bebyggelse.

Delområde C udlægges til tæt-lav og/eller åben-lav bebyggelse i op til 2 etager. Der kan udstykkes til tæt-lav storparceller eller enkelte grunde. Ved tæt-lav bebyggelse skal de enkelte grunde være min. 300 m² pr. bolig for bebyggelse med 3 eller flere boliger og min. 450 m² pr. bolig ved dobbelthuse. Åben-lav boliger må opføres på grunde, som er minimum 700 m².

Delområde D udlægges til åben-lav bebyggelse i op til 2 etager på min. 700 m² grunde. Lokalplanen beskriver ikke maks. bebyggelsesprocent til åben-lav bebyggelse, da det sker jf. gældende bygningsreglement.

Delområde E udlægges til grønne fri- og opholdsarealer, samt til håndtering af overfladevand. Delområdet omfatter den vestlige del af lokalplanområdet, ud mod den eksisterende å og regnvandsbassin vest for området, og videreføres ind i bebyggelsen i form af grønne kiler. De grønne friarealer og grønne kiler tænkes som en form for vild natur med mulighed for glidende overgang til boligbebyggelsen.

Lokalplanen søger at give mulighed for brug af bæredygtige materialer med lang levetid. Der fastlægges en palette af materialer og farver, for at skabe mulighed for et varieret, men harmonisk og sammenhængende udtryk i området. Tanken er at man i takt med at man bliver klogere på bæredygtighed i byggematerialer, også vil kunne anvende særlige byggematerialer for at underbygge lokalplanens formål, om at skabe rammer for en bæredygtig hverdag.



Fordi lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 2 etager, gives der også mulighed for etablering af altaner og tagterrasser. Bestemmelserne herfor skal sikre at disse indtænkes i bygningens arkitektur og bliver en del af bygningskroppen, så bebyggelsen fremstår helstøbt.

Som led i at skabe rammerne for en bæredygtig hverdag tillades det igennem lokalplanen at opstille solenergianlæg, og mini- eller mikromøller.

Lokalplanen giver, indenfor delområde A, mulighed for etablering af et fælleshus for hele området, hvor fællesskaber kan opstå. For at højne fortællingen om stedets historie, som forhenværende gartneri, kan man omdanne et af de eksisterende drivhuse til dette formål.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at delområde E udlægges til grønne fri- og opholdsarealer. Dette skal bidrage til en kobling fra det nye boligområde til den omkringliggende natur. Samtidig udlægges der i delområde E areal til håndtering af overfladevand. For at sikre delområdets funktion, som en kobling mellem boligområde og natur, skal lavninger til håndtering af overfladevand etableres med naturligt udseende og indpasses i det eksisterende landskab. Lavningerne kan anvendes til rekreativt brug, da der ikke er tale om bassiner med permanent vandspejl. I perioder med meget regn vil der være vand, som også vil kunne bidrage til et rekreativt blå element i området.

Terrænregulering må som udgangspunkt ikke ske med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Men for at muliggøre etablering af regnvandsbassiner/lavninger, samt opfyld af eksisterende lavning, gives der i forbindelse med dette, tilladelse til terrænregulering op til +/- 1,5 meter. Den eksisterende lavning fyldes op for at lede vandet korrekt i området.

For at forstærke koblingen fra den eksisterende natur til de nye boliger, skal overgangen mellem parcellerne og de grønne kiler/fællesarealer fremstå naturligt uden hegn og klippede hække.

Der skal både i de grønne friarealer i delområde E og i forbindelse med fælleshuset etableres fælles opholdsarealer. Dette skal sikre udendørs mødesteder af forskellige typer for områdets beboere. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres mindst én legeplads, som skal placeres i de fælles grønne opholdsarealer i delområde E eller i delområde A.

Da to ældre træer ved den eksisterende ejendom i delområde A er vurderet som egnet levested for flagermus, skal de bevares. Herudover skal det eksisterende læhegn, som løber igennem området i en nord-syd gående akse videreføres, som struktur i det nye boligområde. Dette sker ved bevaring af egnede træer og buskads, så en overordnet linje af beplantning stadig er at tyde i området. Læhegnet må gerne udtyndes, så der opstår trægrupper og åbninger og må gerne gennembrydes af boligveje. Videreførelsen af læhegnets struktur og bevaring af beplantning heri, har ikke noget med flagermus at gøre, men er derimod et aftryk af fortiden, som bringer fortællingen om en tidligere funktion i området, med ind i fremtiden.

For at styrke aftrykket af læhegnet, som en akse igennem området fastlægger lokalplanen en stiforbindelse, langs det eksisterende læhegn, som kobler området sammen på tværs af boligvejene.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at befæstelsesprocenten i hele lokalplanområdet ikke overstiger 35%. Dette gøres ved at sikre et større areal til grønt område og vandhåndtering og ved at stille krav til maks. befæstelsesprocent på de enkelte boliggrunde. Det maksimale befæstede areal må derfor ikke overstige 50 % for den enkelte tæt-lav grund og maks. 40 % for den enkelte åben-lav ejendom / parcelhusgrund. Bygningernes fodaftryk tæller også med i befæstelsen. Befæstede arealer er herudover materialer, som er uigennemtrængelige for vand såsom asfalt eller tætte flisebelægninger.



Trafikale forhold

Adgang til lokalplanområdet vil ske via indkørsel fra Tværsigvej. Herfra udfolder sig fire blinde boligveje. Vejene dimensioneres til lav hastighed med en kørebanebredde på mindst 5 meter.

På vejene i området skal der på udvalgte steder etableres hævede flader, indsnævring eller lignende hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejen, for at sikre lave hastigheder, hvilket som minimum er hævede flader eller lign. på boligveje som bliver krydset af sti a-a. Yderligere forhold reguleres ikke i lokalplanen, men sker i henhold til gældende vejregler.

I området udlægges flere stiforbindelser. Disse skal både forbinde området internt på tværs og forbinde til resten af byen ved at koble sig på eksisterende stiforbindelser udenfor lokalplanområdet. Dette skal skabe let adgang til resten af byen for områdets bløde trafikanter.

Miljømæssige forhold

Virksomhedsstøj og lugt

Nordøst for lokalplanområdet ligger der et spildevandsanlæg. Dette er udlagt i miljøklasse 3 og ligger som et teknisk anlæg. Ifølge Håndbog om Miljø og Planlægning afkaster det en vejledende respektafstand på 50 meter. Denne afstand skal sikre mod støj- og lugtgenerne.

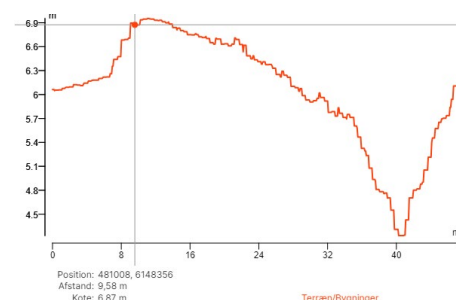
Støjgenerne fra anlægget vurderes at være minimale, da pumperne er afskærmet i bygninger og har en større afstand på 40 meter til udledningsskilden. Derudover er der store træer og en naturlig støjvold, som dæmper lyden.

Lugtgenerne fra anlægget vurderes også at være begrænsede, da sammensætningen af spildevandet primært er husholdningsspildevand og ikke industritunt spildevand. Dette giver anledning til mindre lugtudvikling end andre typer af spildevand, og desuden ligger udledningsspunktet også langt inde på grunden med en afstand på over 50 meter. Anlægget er planlagt til at gå ud af brug inden for en omkring 10-årig periode. Det vil fortsat i særlige tilfælde kunne blive brugt til at tilbageholde noget spildevand.

Med alle forhold taget i betragtning vurderes det, at med en respektafstand på omkring de 50 meter vil det fra dag til dag ikke påvirkning lokalplanområdet, men det kan ikke udelukke, at der i perioder vil kunne opstå lugtgener. Der skal altså ikke planlægges for følsom anvendelse direkte op mod anlægget.



Afstand fra lokalplan område til udledningsskilde



Naturlig vold omkring pumpe



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.

Støv og lugt

Produktionserhverv

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

Afledning af regnvand

Høe Bæk er belastet, og derfor skal al overfladevand håndteres inden for lokalplanområdet. Der anlægges derfor grønne kiler og to lavninger – Én lavning i den nordlige del af området og én lavning i den sydlige del af området, så vandet kan håndteres. Hverdagsregn forsinkes og nedsiver i de grønne kiler samt i de to lavninger. Langs boligvejene er der planer om grøfter til nedsivning af vejvand med tilløb til lavningerne. Ved ekstremregnhændelse skal vandet ledes til lavningerne gennem de grønne kiler, hvor det opmagasineres og nedsiver.

Grundejere skal som udgangspunkt håndtere en 5 års hændelse på egen grund, med eventuel mulighed for håndtering af vandet langs vejen og/eller i de grønne kiler. Dette kan ske ved etablering af eksempelvis faskiner eller regnbæde.

Den resterende vandmængde op til en 75-100 års regnhændelse, skal ledes til de grønne kiler og lavningerne på den vestlige del af grunden.



Principskitse, der viser vandets vej mod de grønne kiler og til lavningerne i områdets vestlige del.



Terræn og grundvand

Grundvandsniveauet er målt indenfor projektområdet i både vinter- og sommerperioder og flere steder er der målt højt grundvandsniveau. Det anbefales derfor at hæve terrænet i hele projektområdet med op til +0,5 meter de steder, hvor der skal bebygges eller skal være veje.

I området med den gamle mergelgrav er anbefalingen til terrænhævning i dele af området på helt op til +1,0 eller +1,5 meter, hvilket lokalplanen muliggør. Årsagen til at dette er nødvendigt, er at der ellers vil samle sig vand i lavningen, hvilket vil være problematisk. Terrænet i lokalplanområdet bearbejdes, så det indpasses i det eksisterende landskab og så der kommer en naturlig overgang fra dette terræn og til de nye lavninger der skal graves ud i området. Der er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse ikke udarbejdet en ny og mere detaljeret terrænmodel for det kommende terræn i området.

Eksisterende afstrømninger i området

Lokalplanområdet modtager ikke overfladevand fra andre matrikler. I dag ledes vandet fra områdets grønne områder til området ved forsyningsbassinet mod vest, Høe Bæk og Tværsigvej.

Lavning i sydlig del af området

I den sydlige del placeres en lavning. Der skal tilbageholdes en 5 års hændelse lokalt og resten af vandet op til en 75 års hændelse i det sydlige område. Denne hændelse har et volumenbehov for lavningen på ca. 850 m³.

Der er lavet supplerende nedsivningstekniske undersøgelser i område syd for at vurdere nærmere på permeabilitetskoefficienten i området med henblik på nedsivning af regnvand. Undersøgelserne er efterfølgende blevet suppleret med sigteanalyser. De geotekniske analyser viser, at det er muligt at nedsive vand i en del af område syd og lavningen er derfor placeret inden for det bedst nedsivningsegnete område.

I den sydlige lavning er der plads til opmagasinering af vand fra opland syd fra en T5 til T75 årshændelse, hvis terrænet reguleres op til ca. 0,5-1,0 m i enkelte områder. Lavningen får en dybde på ca. 40 cm.

Lavning i nordlig del af området

Der anlægges en lavning i den nordvestlige del af området, som kan opmagasinere vand for det nordligt beliggende areal. Der skal tilbageholdes en T100 år regnhændelse med T5 tilbageholdelse i oplandet, hvilket skaber et behov for et bassinvolumen på ca. 366 m³.

Her forventes behov for en mindre terrænregulering på ca. +0,5-0,75 m for at kunne opnå det ønskede volumen. Lavningen får en dybde på ca. 40 cm.

Vest for lavningen løber Høe Bæk. Skulle der imod forventninger ske oversvømmelser fra recipienten nedstrøms, vil vand fra recipienten stuve tilbage på det grønne område. De kommende matrikler kommer til at ligge højere i terrænet og er ikke i risiko for at blive oversvømmet fra recipienten.

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2022-34

Uoverensstemmelsen er følgende punkter:



- Området er udlagt til jordbrugsområde.

På den baggrund er ændring nr. 2023.28 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

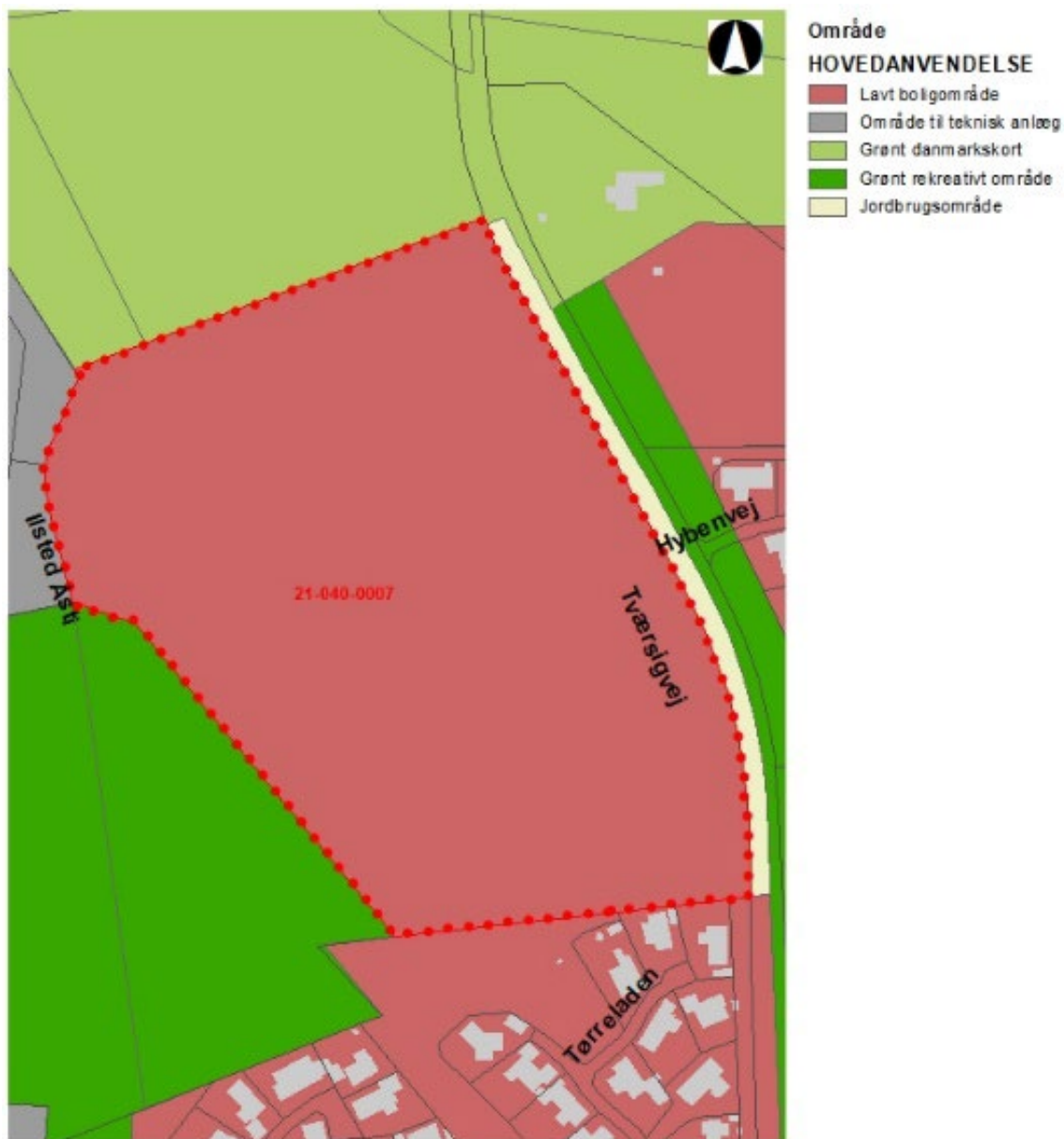
I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanændringen overføres lokalplanområdet til byzone.

Anvendelse

I Kommuneplan 2022-2034 er området udlagt til landområde. I kommuneplanændringen fastlægges den til boligområde. I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til boligområde med blandet tæt-lav og åben-lav bebyggelse.



Bebyggelse

Kommuneplanændringens maksimale bebyggelsesprocent er på maks. 40 % for området som helhed

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ikke bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Klimatilpasning

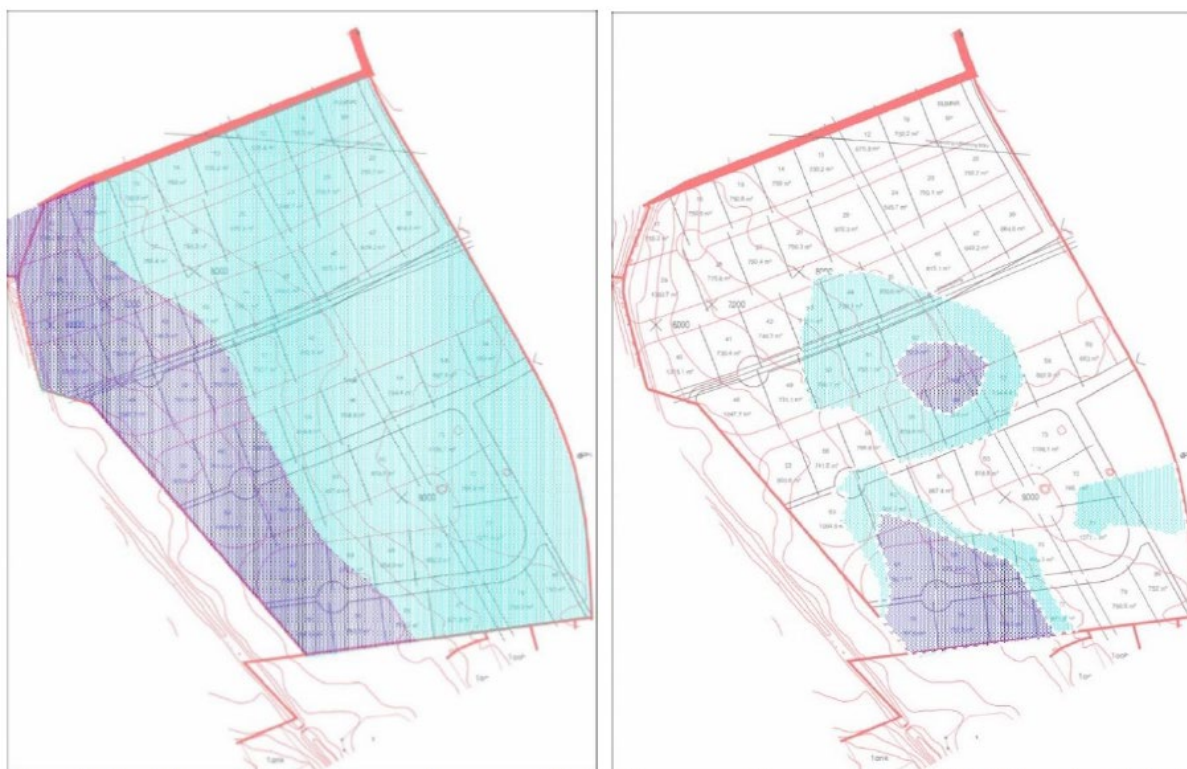
En del af det østligste beliggende areal er udpeget i kommuneplanen til oversvømmelsestruet - håndterbar. Den vestlige del af lokalplanområdet er udpeget til oversvømmelse - Alvorlig.

I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse. I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke

planlægges for ny bebyggelse, medmindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Der er derfor foretaget en række nærmere undersøgelser og vurderinger i form af bl.a. geotekniske borer og logning af grundvandsspejlet. Undersøgelserne viser, at udbredningen af alvorlig oversvømmelse har et mindre omfang. Mod syd er der en lavning, som fortsat er alvorligt oversvømmelsestruet. Der udlægges derfor på dette areal et bassin/lavning. Der er desuden et areal midt på området, som anbefales hævet.

Vandhåndteringen i området og placering af lavninger er nærmere beskrevet i afsnittet "Afløb af regnvand".



Ovenfor viser kortet til venstre afgrænsningen mellem "Alvorlig oversvømmelsestrussel" (Blå markering) og "Håndterbar oversvømmelsestrussel" (Lyseblå) i Esbjerg Kommuneplan 2022-34. Kortet til højre er afgrænsningerne med baggrund i yderligere undersøgelser. (Obs. Baggrunden er en tidligere bebyggelsesplan, som siden er blevet revideret ift. at sikre tilstrækkelig vandhåndtering i området).

Kulturmiljøer

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

Der er ikke udpeget kulturmiljøer indenfor lokalplanområdet.

Værdifuldt landbrugsområde

Området er ikke udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.



Kystnærhedszonen

Området er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Skovrejsningsområde

Arealet er udpeget som område med uønsket skovrejsning. Lokalplanen er i overensstemmelse med dette.

Lavbundsarealer

Den vestlige del af området er udpeget til lavbundsareal. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse på dette areal.

Naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser

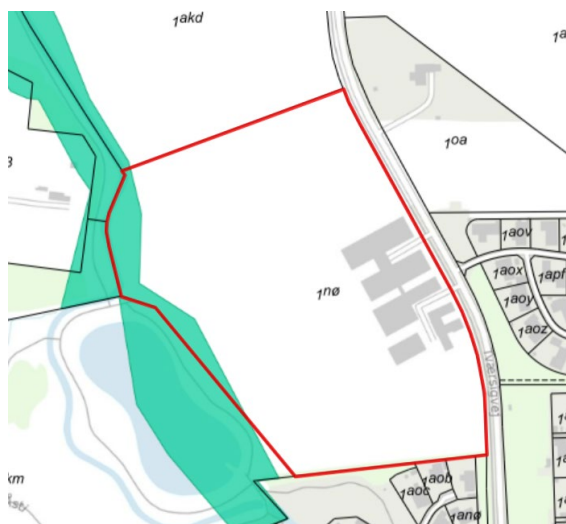
Et smalt areal langs nordskel er omfattet af potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Dette areal er en del af et større areal nord for området. Der er beplantning i skel og lokalplanen vil ikke medføre at forbindelserne forringes.

Bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab

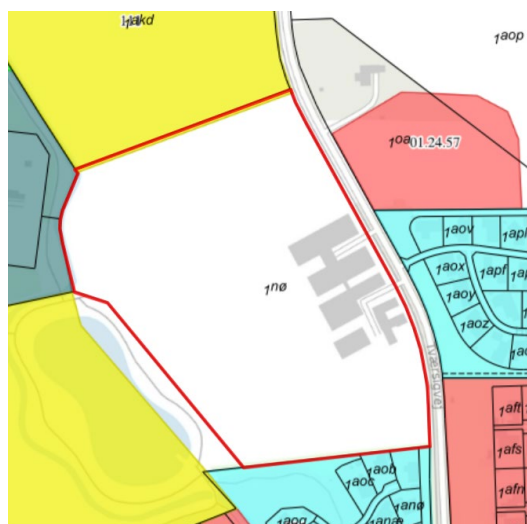
Et smalt areal langs nordskel er omfattet af udpegningen bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab. Dette areal er en del af et større areal nord for Bramming. Lokalplanen vil ikke påvirke denne udpegnings eftersom der er tale om et meget lille areal.

Lufthavnens hindringsplan

Lokalplanen overholder lufthavnens hindringsplan.



Lavbundsområder er vist med grøn farve.



Eksisterende lokalplan 111 langs nordskel som aflyses for den del som er omfattet af denne lokalplan.

Eksisterende lokalplaner

Et smalt areal på ca. 700 m² langs det nordlige skel er jf. Plansystem omfattet af lokalplan 111 for et område til opførelse af en ny efterskole til den selvejende institution "Sydvestjyllands Efterskole", vedtaget 1978. Den resterende del er ikke omfattet af lokalplan.



Ved vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses denne del af lokalplan 111.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan.

Området inddrages i spildevandsplanen ved et tillæg til spildevandsplanen som et område der er spildevandskloakeret.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 og bilag 2, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Museumsloven

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller 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

Langs lokalplanområdets nordvestlige skel findes et vandløb, som er registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen udlægger grønne arealer langs dette vandløb.

Vest for lokalplanområdet ligger et skovareal, der jf. naturbeskyttelseslovens § 17 afkaster en skovbeskyttelseslinje over størstedelen af lokalplanområdet. Indenfor skovbyggelinjen skal det sikres, at skovens værdi som landskabselement, samt skovbrynets værdi som levested for dyr og planter bevares.

Det er en forudsætning, at skovbyggelinjen reduceres for at realisere lokalplanens muligheder for bebyggelse i området.

I forlængelse af lokalplanlægningen skal Esbjerg Kommune søge om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen.

Vandløbsloven

Der er et beskyttet vandløb, som er beskrevet nærmere i afsnittene Naturbeskyttelsesloven og EU's naturdirektiver.



Jordforureningsloven

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

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

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

Området er V1 kortlagt. Hele projektet med ændring af arealanvendelsen til boliger kræver en tilladelse efter jordforureningslovens §8, så det kan sikres, at det er sundhedsmæssigt forsvarligt at have bolig og have i området. Projektet kan ikke gennemføres, hvis denne tilladelse ikke indhentes. Alternativt kan der udføres en forureningsundersøgelse og oprensning af evt. påvist forurening, så projektområdet/lokalplanområdet/matriklen udgår af kortlægningen, hvorved kravet om en §8-tilladelse bortfalder. Dette skal ske i tæt dialog med Region Syddanmark.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser. Den planlagte arealanvendelse vurderes ikke at være i konflikt med drikkevandsinteressen.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

Skovloven

Fredskovspligt

Der er efter skovloven pålagt fredskovspligt på matrikelnummer 2fb. Skoven ligger ca. 30 m vest for lokalplanområdet. Området ligger inden for skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at Esbjerg Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen, eller at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område.

EUs naturdirektiver

Vandområdeplanen

Høe Bæk er i dag hydraulisk belastet, og der er derfor ikke yderligere hydraulisk kapacitet i vandløbet. Derfor skal alt tag- og overpladevand op til en 100 år klimafremskrevet regnhændelse nedsives indenfor lokalplanområdet. Tilstrømning af det nedsivede regnvand til Høe Bæk vil herefter ske gennem jorden, hvilket sikrer en naturlig hydraulisk afledning til vandløbet. Regnvandet fra området vil således ikke være anledning til, at Høe Bæk ikke kan opnå målsætningen om god økologisk og kemisk tilstand.

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.



Det nærmeste Natura 2000-område er N90 Sneum Å og Holsted Å, som ligger ca. 400 m fra lokalplanområdet.

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber. Begrundelsen er at planen ikke ligger inden for et Natura 2000 område, samt at ingen Natura 2000 områder vil blive påvirket.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/raste- områder og mod at forstyrre fugle på reder.

Indenfor lokalplanområdet er der registreret to større løvtræer, som vurderes til at være egnet levested for flagermus. Lokalplanen sikrer bevaring af disse to træer.

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

Følgende servitutter gælder for lokalplanområdet:

17.11.1972-925054-47 Dokument om højspænding mv.

Højspændingsledningen går på tværs af delområde D1 og C1 og der gælder en 15 m. respektafstand på hver side af ledningstracéet. De grunde der ligger inden for denne respektafstand må ikke bebygges før ledningen er omlagt eller nedgravet.

21.12.2016-1007923579 Dokument om Kloakledning.

Kloakledningen skal henligge uforstyrret, og der skal gives Esbjerg Spildevand A/S adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, Esbjerg Spildevand A/S skønner det nødvendigt, mod at overfladen efterfølgende retableres. 3. Uden forud indhentet tilladelse hos den påtaleberettigede, er det indenfor 3.0 m til hver side af ledningen forbudt at bygge eller overhovedet at iværksætte noget, der kan være til hinder for eftersyn og reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.



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 området til boligformål og sikre et varieret boligområde med forskellige boligtyper i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

At sikre referencer til stedets historie igennem beplantning og udnyttelse af eksisterende strukturer.

At sikre gode grønne rekreative friarealer med plads til både ophold og regnvandshåndtering.

At forbinde området til byens eksisterende stisystemer.

At sikre bevaring af træer, som findes egnede for flagermus.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnummer 1nø, Bramming Hgd, Bramming, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.
- 2.2. Området opdeles som vist på lokalplankortet i delområderne A, B, C, D og E.
- 2.3. Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres ved lokalplanens vedtagelse til byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- §3.1 Området udlægges til boligformål og grønt rekreativt område. Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.
- §3.2 Området opdeles som vist på Lokalplankortet, Bilag B, i delområder med følgende anvendelser:

DELOMRÅDE A

- §3.3 Området udlægges til tæt-lav bebyggelse samt fælleshus og tilhørende fri- og opholdsarealer samt veje og vandhåndtering. Boligbebyggelse må kun etableres som rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og gårdhavehuse.



DELOMRÅDE B

§3.4 Området udlægges til tæt-lav bebyggelse samt fri- og opholdsarealer, veje og vandhåndtering. Boligbebyggelse må kun etableres som rækkehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse og klyngehuse.

DELOMRÅDE C

§3.5 Området udlægges til tæt-lav og/eller åbenlav bebyggelse samt veje og vandhåndtering. Boligbebyggelse må kun etableres som rækkehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse, klyngehuse og fritliggende enfamiliehuse.

DELOMRÅDE D

§3.6 Området udlægges til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse samt veje og vandhåndtering.

DELOMRÅDE E

§3.7 Området udlægges til grønne fri- og opholdsarealer samt håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet.

GENERELT

§3.8 Inden for lokalplanområdet må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mobilantennener m.v. Der må ikke opstilles vindmøller, dog med undtagelse af mini- og mikrovindmøller jf. § 6.10.

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

- At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.
- At virksomheden efter Esbjerg Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres.
- At erhvervsdelen maksimalt udgør 25 % af boligetagearealet.
- At virksomheden ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.
- At der højst er ét skilt pr. virksomhed og at skiltets areal ikke er større end 0,5 m². Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.



- §3.10 Bygninger som f.eks. transformerstationer eller pumpestationer, må opføres med et areal på maksimalt 12 m² og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne, støj og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning eller afskærmet med beplantning.

§4 UDSTYKNING

- §4.1 Delområde A må udstykkes til tæt-lav storparceller eller som enkelte grunde. De enkelte grunde skal have en størrelse på min. 300 m² pr. bolig for bebyggelse med 3 eller flere boliger og min. 450 m² pr. bolig ved dobbelthuse. Der kan ikke medregnes en andel af fælles friarealer.
- §4.2 Delområde B må udstykkes til tæt-lav storparceller eller som enkelte grunde eller sokkelgrunde. De enkelte grunde skal have en størrelse på min. 300 m² pr. bolig for bebyggelse med 3 eller flere boliger og min. 450 m² pr. bolig ved dobbelthuse. Sokkelgrunde skal have en størrelse på min. 85 m². Der kan ikke medregnes en andel af fælles friarealer.
- §4.3 Delområde C må udstykkes til tæt-lav storparceller eller som enkelte grunde. De enkelte grunde skal have en størrelse på min. 300 m² pr. bolig for bebyggelse med 3 eller flere boliger og min. 450 m² pr. bolig ved dobbelthuse. Åben-lav grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m². Der kan ikke medregnes en andel af fælles friarealer.
- §4.4 I delområde D må der ikke udstykkes grunde mindre end 700 m². Der kan ikke medregnes en andel af fælles friarealer.

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

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

*En sokkelgrund er en udstykning, der svarer til husets fodaftryk eventuelt inkl. terrasse. På en sokkelgrund på f.eks. 85 m² med mulighed for 1 etage, kan der bygges et hus med 75 etagemeter og en terrasse på 10 m². Huse på sokkelgrunde kan stå frit såvel som sammenbygget over skel. Står et hus frit, betegnes det som et fritliggende enfamiliehus. Står husene sammenbygget, f.eks. i rækker, klynger eller som kædehuse, betegnes det som tæt-lav bebyggelse.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJUDLÆG

- §5.1 Området skal vejbetjenes fra Tværsigvej i overensstemmelse med princippet som er vist på Bilag B.
- §5.2 Der skal udlægges areal til boligveje i princippet som vist på Bilag B. Vejarealet skal udlægges med en bredde på min. 8 m og med en kørebanebredde på min. 5 m. På hver side af kørebanelinjen skal der etableres grønne rabatter, og der skal sikres tilstrækkeligt plads til trug og render langs vejene.



§5.3 Boligvejene skal dimensioneres til lav hastighed. Der skal etableres fartdæmpende foranstaltninger på boligvejene, hvilket som minimum er hævede flader eller lign. på boligveje som bliver krydset af sti a-a.

§5.4 Overkørsler til de enkelte ejendomme må maks. have en bredde på 6 meter.

§5.5 Vendepladser skal dimensioneres til renovations køretøjer. Afstand fra hver bolig til fælles affaldsdepot må ikke overstige 75 m. Oversigtsarealer i vejkryds og stikryds skal overholde Vejdirektoratets anbefalinger.

STIUDLÆG

§5.6 Der skal udlægges areal til stier, i princippet som vist på Bilag B.

§5.7 Stiforbindelse a-a skal udlægges med en bredde på min. 5 m og stien skal anlægges i en bredde på min. 1,5 m.

§5.8 Stiforbindelse b-b skal udlægges med en bredde på 3 m. og stien skal anlægges med en bredde på min. 1,3 m. Der skal sikres tilstrækkeligt med plads til vandreder langs stierne, som leder regnvand mod lavningerne.

§5.9 Stier skal anlægges med belægning velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede.

BELYSNING

§5.10 Belysning af veje og parkeringsarealer skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 6 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

§5.11 Øvrig udendørs belysning, herunder belysning af stier, bygningsdele mv. må kun etableres med opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 4 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

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

PARKERING

§5.12 Der skal mindst anlægges følgende parkering:

- 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse.
- 1,5 p-pladser pr. bolig i tæt-lav bebyggelse

§5.13 Parkeringspladser til åben-lav boliger skal etableres på egen grund. Parkeringspladser skal etableres i forbindelse med overkørslen og skal placeres sammen. Kun 1 parkeringsplads må placeres i carport.



§5.14 Parkeringspladser til tæt-lav boliger skal etableres på egen grund eller som en kombination af parkering på egen grund og fællesparkering. For sokkelgrunde skal parkeringen udformes som fælles p-pladser, hvor der ikke må være længere end 30 meters gående afstand til boligen.

§5.15 Ved etablering af fælleshus skal der være min. 4 parkeringspladser ekstra i umiddelbar nærhed af fælleshuset.

§6 TEKNISKE ANLÆG

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

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

AFFALDSHÅNDTERING

§6.3 Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lign. skal ved tæt-lav bebyggelse samles til fællesanlæg ved eksempelvis boligvejene eller fælleshuset. Anlæggene skal enten integreres med øvrig sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure og lignende eller fremstå som fritliggende bygninger i terræn med afskærmende beplantning. Anlæggene kan være helt eller delvist nedgravede eller kommunale minicontainere.

NEDSIVNING AF REGNVAND

§6.4 Indenfor delområde E må der etableres regnvands-bassiner/lavninger i princippet, som vist på Bilag B. Lavninger skal etableres med naturligt udseende og indpasses i landskabet.

§6.5 Regnvands-bassiner/lavninger anlægges med en hældning på maksimalt 1:5.

§6.6 Indenfor lokalplanområdet må der i øvrigt etableres regnvandsbede og grøfter til håndtering af regnvand. Regnbede skal beplantes med stauder, græsser og træer, som er tilpasset forholdene med skiftende vandstand.

§6.7 Grundejere skal som udgangspunkt håndtere en 5 års hændelse på egen grund, med eventuel mulighed for håndtering af vandet langs vejen og/eller i de grønne kiler.

§6.8 Den resterende vandmængde op til en 75-100 års regnhændelse, skal ledes til lavninger, hvor vandet kan nedsive. Lavningernes placering er vist i princippet på bilag B.

HUSANTENNER

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



HUSSTANDSVINDMØLLER

§6.10 Der må ikke opsættes husstandsvindmøller inden for lokalplanområdet.

§6.11 Der kan opsættes mini- eller mikromøller indenfor lokalplanområdet, hvis det dokumenteres at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

GENERELT

§7.1 Tæt-lav bebyggelse må sammenbygges i naboskel som f.eks. række- kæde- eller dobbelthuse.

§7.2 For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten til max 45 %. Bebyggelsesprocenten udregnes for den enkelte storparcel eller den enkelte grund. Tæt-lav sokkelgrunde må have en maks. bebyggelsesprocent på 100 %.

§7.3 Tæt-lav bebyggelse skal have en afstand på mindst 2,5 meter til naboskel og skel mod sti og vej (gælder ikke i skel ved sammenbyggede boliger samt for garager, carporte og udhuse). Bygningshøjden må ikke overstige 1,4 m x afstanden til de omkringliggende matrikler uden for det tæt-lave byggeri i området.

§7.4 Ved tæt-lav bebyggelse må garager, carporte og udhuse placeres i skel mod vej, sti og i naboskel med en højde på maks. 2,8 meter eller med en maks. højde på 2,6 meter + 0,4 x afstand til skel.

§7.5 Tagterrasser beregnes som 1 etage og kan kun placeres som en del af boligen.

DELOMRÅDE A

§7.6 Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager med en højde på maks. 8,5 m målt fra byggemodnet terræn.

§7.7 Der kan opføres et fælleshus eller eksisterende drivhus må omdannes til fælleshus med en placering i princippet som vist på Bilag B. Fælleshus må opføres i maks. 1 etage.

DELOMRÅDE B

§7.8 Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med en højde på maks. 6,5 m målt fra byggemodnet terræn.

§7.9 Eksisterende stuehus må omdannes til tæt-lav boliger.

DELOMRÅDE C

§7.10 Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager med en højde på maks. 8,5 m målt fra byggemodnet terræn.



§7.11 For åben-lav bebyggelse skal al bebyggelse, herunder carporte, garager, skure og øvrig sekundær bebyggelse opføres minimum 3 meter fra skel langs adgangsgivende vej. Ved skel mod nabo, stier og grønne områder skal småbygninger placeres i en afstand af mindst 0,6 meter til skel for at give plads til hække.

DELOMRÅDE D

§7.12 Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager med en højde på maks. 8,5 m målt fra byggemodnet terræn.

Bebyggelse i underområde D2 må højst opføres i 1 etage med en højde på maks. 6,5 m målt fra byggemodnet terræn.

§7.13 Al bebyggelse, herunder carporte, garager, skure og øvrig sekundær bebyggelse skal opføres minimum 3 meter fra skel langs adgangsgivende vej. Ved skel mod nabo, stier og grønne områder skal småbygninger placeres i en afstand af mindst 0,6 meter til skel for at give plads til hække.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

FACADER

§8.1 Facader på beboelsesbygninger skal udføres i træbeklædning, blank teglmur i grålige, gullige, rødlige, eller brunlige farvenuancer, pudset, eller vandskuret mur, homogene pladematerialer som eksempelvis skiffer, eller som kombination af disse. Mursten må ikke være maskinsten, men skal være blødstrøgne eller håndstrøgne.

§8.2 Malede facader og bygningsdele skal udføres med udgangspunkt i Den klassiske jordfarveskala + nyere pigmenter*

§8.3 Ved sammenbyggede boliger, hvor facaden er længere end 25 m., skal der i facader mod gaden ske forskydninger, eller skift i facademateriale, eller farve, således bygningerne opfattes som flere enkelthuse. Opdelingen skal ske for mindst hver 25 m.



*Den klassiske jordfarveskala + nyere pigmenter:



VINDUER OG DØRE

§8.4 Vinduer skal fremstå af træ eller træ/alu.

§8.5 Der må ikke anvendes vinduer med buede ruder.

§8.6 Hel eller delvis tilklæbning og blænding af vinduer og lign. må ikke finde sted.

TAGE

§8.7 Tagmaterialet på beboelsesbygninger skal udføres i sort tagpap, teglsten, betontagsten, bølgeeternit, skifereternit, tagrør, træbeklædning eller som grønne beplantede tage. Drivhuse og udestuer er undtaget.

§8.8 Tagmaterialet må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer som har et glanstal på over 20, bortset fra vinduer eller solenergianlæg.

ALTANER

§8.9 Der må ikke etableres altaner tættere på skel end 2,5 m.

§8.10 Altaner skal tilpasses bygningens arkitektur, herunder vinduesrytmer, og må ikke placeres på stolper eller søjler.



§8.11 Tagterrasser og altaner må ikke være større end 40 m².

SEKUNDÆRE BYGNINGER

§8.12 Sekundære bygninger som småhuse, carporte og garager skal udføres i samme facadematerialer og farver som beboelsesbygningen på den enkelte ejendom, i fibercement eller træ.

§8.13 Tagmaterialer på sekundære bygninger som småhuse, carporte og garager skal udføres i samme tagmateriale som beboelsesbygningen på den enkelte ejendom, eller med sort tagpap eller som grønne beplantede tage.

§8.14 Taghældningen på sekundære bygninger skal fremstå med samme taghældning som hovedhuset, eller med fladt tag på op til 5 graders hældning. Med undtagelse af drivhuse.

TEKNISKE ANLÆG

§8.15 Bygninger som f.eks. transformerstationer eller pumpestationer skal fremstå med symmetrisk saddeltag og med en taghældning på 20-40 grader. Dog kan fladt tag tillades, hvis det etableres som grønt beplantet tag.

§8.16 Solceller/solfangere/solenergianlæg må placeres på:

- Bygningstage og overdækkede parkeringspladser samt carporte.
- Bygningsfacader, hvis de integreres i facadeudtrykket eller såfremt der benyttes materialer som fungerer som solceller.
- Dele af bygningstag eller facader på eksisterende drivhus der omdannes til fælleshus
- Terræn i delområde A hvor de skal placeres samlet og i tilknytning til fælleshuset med et areal på maks. 200 m².

§8.17 Solceller/solfangere/solenergianlæg skal fremstå som følgende:

- Overfladen på synlige solenergianlæg må ikke overstige en lysrefleksionsværdi på 7 %.
- Solenergianlæg skal placeres parallelt med tagfladen.
- Anlægget skal opsættes i en samlet geometrisk form som rektangel eller et kvadrat.
- På flade tage kan anlægget sættes op i en vinkel på højst 15 grader i forhold til vandret plan, såfremt det ikke er synligt fra nabogrund og offentlige arealer.



SKILTNING

§8.18 Skiltning og reklamering må ikke finde sted i lokalplanområdet. Ved erhverv i egen bolig kan der tillades skiltning iht. § 3.8.

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER

§9.1 Der skal i tilknytning til et fælleshus i delområde A etableres fælles opholdsareal i forbindelse med fælleshuset med et areal på min. 400 m².

§9.2 Der skal i delområde E etableres fælles opholdsarealer.

§9.3 Der skal anlægges mindst 1 legeplads, som skal placeres i delområde A eller E.

BEPLANTNING

§9.4 Træer, som er markeret på Bilag B, skal bevares.

§9.5 Det eksisterende læhegn langs sti a-a, som er markeret på Bilag B, skal videreføres ved at bevare egnede træer. Beplantningsbæltet må udtyndes så der opstår trægrupper og åbninger og må gennembrydes af nye boligveje.

§9.6 De fælles grønne friarealer skal beplantes med hjemmehørende, eller egnstypiske arter. De åbne arealer skal så vidt muligt tilsås med græs og/eller blomstereng. Der skal plantes grupper af buske og lave træer som f.eks. pil, el, hassel, vild æble, røn, hvidtjørn-arter, almindelig hæg, mirabel, slåen og hyld. Lavningerne kan fremstå som mere fugtige naturenge med græs, siv og lign.

TERRÆNREGULERING

§9.7 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Gælder dog ikke ved etablering af regnvandshåndtering.

§9.8 Der må ikke terrænreguleres nærmere end 0,5 meter fra skel mod veje, stier, opholdsarealer og nabogrunde. Internt i tæt-lav bebyggelsen må der terrænreguleres i skel mod nabo. Skråninger skal udføres med en maks. hældning på 1:2.

§9.9 For tæt-lav bebyggelse gælder følgende: Der må etableres støttemure med en højde på maks. 60 cm.

§9.10 For åben-lav bebyggelse gælder følgende: Indenfor en afstand af 1 m fra skel må støttemure ikke være højere end 30 cm over eksisterende naturligt terræn. Støttemure er stadig underlagt § 9.8, dvs. placeres støttemure 0,5 meter fra skel må støttemuren ikke være højere end 16,5 cm. Hvis flere grundejere kan blive enige om at placere en støttemur i skel kan dette tillades.



§9.11 Ved etablering af regnvandsbassiner/lavninger, samt ved opfyld af lavninger, som markeret på Bilag B, må der terrænreguleres op til +/- 1,5 meter.

HEGN

§9.12 Hegn i skel skal være levende hegn. Dog må der etableres fast hegn i forbindelse med afskærmning af terrasser. Hegnet skal i givet fald opføres i sammenhæng med bebyggelsen og må maks. være 1,80 meter højt.

§9.13 Levende hegn og hække skal mod veje, stier samt fælles fri- og opholdsarealer placeres på egen grund, min. 40 cm fra skel.

§9.14 Der må ikke etableres hegn eller levende hegn i skel, som grænser op til delområde E. Der kan plantes solitære buske for at markere skel, dog skal min. 50 % af skel holdes åbent.

BEFÆSTELSE

§9.15 Den enkelte tæt-lav ejendom må ikke befæstes med mere end 50 %. Bebyggelse anses som befæstet areal. Gælder dog ikke for sokkelgrunde.

§9.16 Den enkelte åben-lav ejendom må ikke befæstes på mere end 40 % af ejendommens areal. Bebyggelse anses som befæstet areal.

§10 GRUNDEJERFORENING

§10.1 §10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme, i lokalplanens område. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse, skal godkendes af Esbjerg Kommune. Grundejerforeningen skal oprettes af grundejerne, når Esbjerg Kommune kræver det, dog senest når mindst 25 % af grundene er bebygget.

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

§10.3 Oprettes der en andelsboligforening i den tæt-lave bebyggelse skal andelsejerne også være medlem i Grundejerforeningen.

§10.4 Den til enhver tid værende ejer af fællesarealerne skal stå for drift og vedligeholdelse af alle veje, stier, grønne opholdsarealer og fælleshus.

§10.5 §10.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealerne. Overdragelsen af arealerne kan ske etapevis, og er ikke betinget af fuldstændig færdiggørelse af arealerne. Grundejerforeningen skal, for at varetage disse forpligtelser, udarbejde en drifts- og plejeplan for de i § 9 nævnte fællesarealer. Planen skal godkendes af Esbjerg Kommune.



§10.6 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

§10.7 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, og til at kræve fornøden sikkerhed herfor hos medlemmerne.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

§11.1 Ny bebyggelse og anlæg for den enkelte etape må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje og stier er etablerede;
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;
- at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser for Miljøstyrelsen overholdes;
- De i § 6 nævnte regnvandslavninger er etableret;
- de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etablerede;

§11.2 Grunde i delområde C1 og Delområde D1, der ligger inden for gældende 15 meters respektafstand på hver side af ledningstracéet af eksisterende højspændingsledning må ikke bebygges før den på Bilag B viste højspændingsledning er omlagt eller nedgravet.

§12 SERVITUTTER OG AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan, ophæves et mindre areal af eksisterende lokalplan 111 for et område til opførelse af en ny efterskole til den selvejende institution "Sydvestjyllands Efterskole" vedtaget d. 13. februar 1980. Lokalplan 111 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan, langs nordskel.

Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med denne lokalplan.

§13 VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 21-040-0007 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget i Esbjerg den x. xxxx 202x.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



1nø

Hybenvej

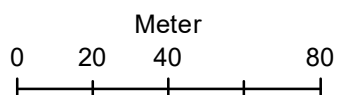
Tværsigvej

Tørreløden

Ejerlav: Bramming Hgd. Bramming



—••••• Lokalplangrænse



Bilag A
Lp 21-040-0007
Matrikelkort



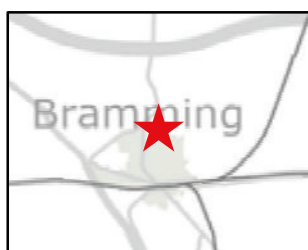
Esbjerg
Kommune



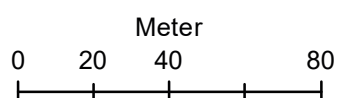
- Bilag B**
Lp 21-040-0007
Lokalplankort



Esbjerg
Kommune



Bilag C
Lp 21-040-0007
Illustrationsplan





ANNONCE FORSLAG TIL LOKALPLAN

Sagsnummer

21/19732

Forslag til lokalplan nr. 12-040-0007 for et boligområde på den gamle gartnerigrund, Tværsigvej Bramming

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 08-04-2024 at offentliggøre forslaget til lokalplan nr. 12-040-0007.

Forslaget har til formål

Lokalplanen har til formål

- At udlægge området til boligformål og sikre et varieret boligområde med forskellige boligtyper i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- At sikre referencer til stedets historie igennem beplantning og udnyttelse af eksisterende strukturer.
- At sikre gode grønne rekreative friarealer med plads til både ophold og regnvandshåndtering.
- At forbinde området til byens eksisterende stisystemer.
- At sikre bevaring af træer, som findes egnede for flagermus.

Miljøvurdering

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

Annonce med klageadgang kan ses under "Dokumentation & Tilladelser" på høringsportalen

Retsvirkninger

Planforslaget 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

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



Links

Lokalplanen: <https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boligomraade-paa-den-gamle-gartneri-grund-tvaersigvej-bramming/>

Kommuneplanændring: <https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202328-boligomraade-paa-den-gamle-gartnerigrund-tvaersigvej-bramming/>

Høringsportalen – miljøscreeningsafgørelse: <https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=eaeb8a22-1>

Høringsportalen – Lokalplan : <https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=33efde2f-2>

Din mulighed

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplansforslaget, 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" 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 5. juni 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 03. marts 2024

Miljøvurdering af planer og programmer

Afgørelse om miljøvurderingspligt for lokalplan nr. 12-040-0007 for et boligområde på den gamle gartneri-grund, Tværsigvej Bramming.

Esbjerg Kommune har den 22-09-2022 igangsat en planproces for lokalplan Boligområde på den gamle gartneri-grund, Tværsigvej Bramming. 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 lokalplan 12-040-0007 for et boligområde på den gamle gartneri-grund, Tværsigvej Bramming, 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	Skovarealet, fredskov, skovrejsningsområde, Skovbyggelinjer (DAI), området ligger inden for skov byggelinjer fra en fredet skov vest for. Lokalplanen skal sikre, at der ikke planlægges boliger i lavbundsområdet.			x	

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



	Det § 3-beskyttede vandløb Høe Bæk løber langs vestkanten af projektområdet. Der må ikke ske påvirkning af yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter.				
Befolkningen	Området grænser mod vest op til et teknisk anlæg, udlagt til klasse 3. Når området skifter anvendelse til boligområde, skal det sikres, at der er en afstand til anlægget. Her er der tale om en afstand på ca. 50 meter. Det vurderes umiddelbart, at der ikke vil forekomme nogen påvirkning, men at der i særlige tilfælde kan ske en mindre påvirkning. Området er V1 kortlagt. Hele projektet med ændring af arealanvendelsen til boliger kræver en tilladelse efter jordforureningslovens §8, så det kan sikres, at det er sundhedsmæssigt forsvarligt at have bolig og have i området. Projektet kan ikke gennemføres, hvis denne tilladelse ikke indhentes.			x	
Grundvand, overfladevand, jordbund	Området er omfattet af kommuneplanens udpegning af oversvømmelsestruede områder. Grundvandsspejlet skal undersøges grundigt i lavbundsområderne, og man skal undgå at bygge i områder med højt grundvand, eller på anden vis sikre en tilstrækkelig afstand. Bygherren har ladet udarbejde en vandhåndteringsplan for området, hvor det fremgår, at alt tag- og overfladevand op til en 100 år klimafremskrevet regnhændelse skal nedsives inden for lokalplanområdet, idet Høe Bæk allerede i dag er hydraulisk belastet, og der derfor ikke er yderligere hydraulisk kapacitet i vandløbet. Vandhåndteringsplanen viser at dette er muligt, at nedsive og opmagasinere vandet i området. Tilstrømningen af det nedsive regnvand til Høe Bæk vil herefter ske gennem jorden, hvilket sikre en naturlig hydalisk afledning til vandløbet. Regnvandet fra området vil således ikke være anledning til, at Høe Bæk kan opnå målsætningen om god økologisk og kemisk tilstand. Lokalplanområdet ligger i et område hvor der ikke er almen indvinding af drikkevand. Nedsivning af tag- og overfladevandet				x



	fra området vurderes ikke at udgøre en risiko for forurening af grundvandet.				
Materielle goder	Med et nyt boligprojekt ud til Tværsigvej, der også omfatter en kommuneplanændring, vil det understøtte den grønne omstilling og forbindelsen til bymidten, hvis projektet også forholder sig til muligheden for at koble cykelstien på Tværsigvej til resten af hovedstinettet i Bramming				x
Landskab og byggelinjer	Mod nord tangere omåret et landskabsstrøg langs Ilstedå, der er udpeget som værdifuldt landskab og større sammenhængende landskab.			x	
Kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv	Der vurderes ikke at ske en væsentlig påvirkning.				x
Andre forhold					x
Miljøvurdering	Konklusion Screeningen har vist, at påvirkningen på områder er minimal og uden ubetydelig. Samlet set vurderes det, at de undersøgte punkter ikke medfører en miljøpåvirkning, der skal undersøges nærmere.	Ubetydelig (Ub)			

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.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet med baggrund i Miljøvurderingsloven samt Planloven³.

Klagevejledning

² Forvaltningsloven jf. [lovbek. nr 433 af 22/04/2014](#)

³ Planloven jf. [lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer](#)



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 26. februar 2024.



ANNONCE VED MILJØSCREENINGSAFGØRELSE

Sagsnummer

21/19732

Miljøscreeningsafgørelse til lokalplan nr. 12-040-0007 for et boligområde på den gamle gartneri-grund, Tværsigvej Bramming

Esbjerg Kommune har den 22. 09. 2023 startet en planproces for lokalplan nr. 12-040-0007 for et boligområde på den gamle gartneri-grund, Tværsigvej Bramming. Kommunen har inddraget relevante interessenter i planprocessen og på denne måde begrænset planens miljømæssige konsekvenser.

Afgørelse

Esbjerg Kommune afgør, at lokalplan nr. 12-040-0007 for et boligområde på den gamle gartneri-grund, Tværsigvej Bramming, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens¹ § 10.

Begrundelse

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

¹ Miljøvurderingsloven jf. [lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023](#)