



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 11-030-0006

Boligområde ved Novrupvej 81, Esbjerg



FORSLAG

17. februar 2025



Lokalplan nr. 11-030-0006

Boligområde ved Norupvej 81, Esbjerg

Offentlig høring af forslaget

19. februar 2025 – 16. april 2025

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	7
Lokalplanens indhold	9
Andre planer og love	15
RETSVIRKNINGER	22
BESTEMMELSER	24
§1 Lokalplanens formål	24
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	24
§3 Områdets anvendelse	24
§4 Udstykning	24
§5 Veje, stier og parkering	25
§6 Ledningsanlæg m.v.	25
§7 Bebyggelsens omfang og placering	26
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	26
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	27
§10 Grundejerforening	28
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	29
§12 Vedtagelse	29
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 fra bygherre om at fortsætte udbygningen af Novrup landsby i tråd med udviklingsplanen for Skads, Andrup og Novrup. Denne blev vedtaget i 2022 af Esbjerg Byråd efter en proces med lokal inddragelse.

Det er intentionen at etablere et attraktivt boligmiljø, der indpasser sig i landsbyen Novrup, ved at respektere og bevare landsbyens helhed, strukturer, bebyggelse og kulturhistoriske spor, herunder i skala og udtryk.



Fig. 1. Udsnit fra udviklingsplan for Skads, Andrup og Novrup. Her ses bl.a. indsatsområder i Novrup og byudviklingsområder. Der er sat en ring om lokalplanområdet.

Et eksempel på en realisering af lokalplanområdet ses på skitseforslaget nedenfor.

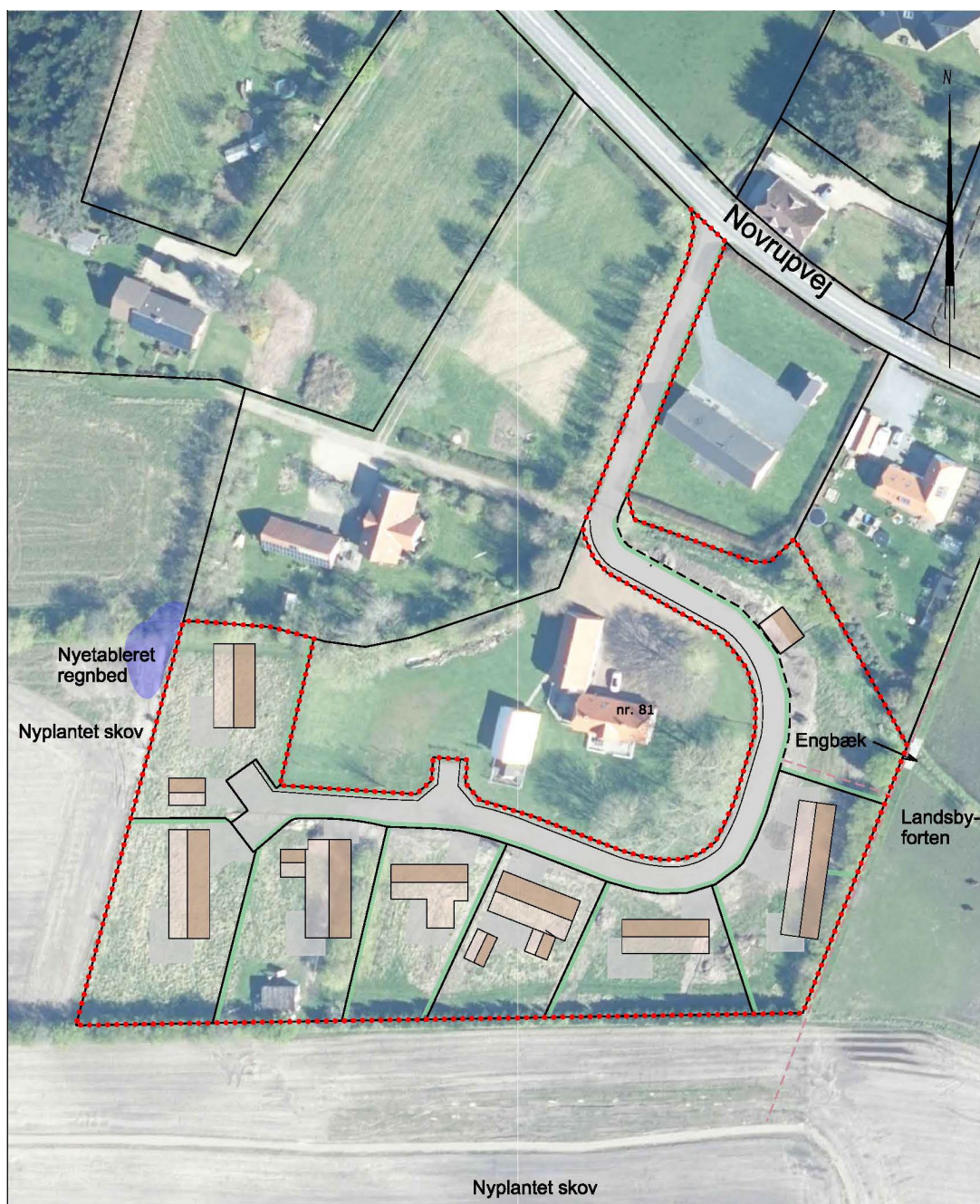


Fig. 2. forslag til disponering af grunde og ejendomme, illustrationsplan, bilag C.

Lokalplanen har til formål at give mulighed for nye lave helårsbeboelser, der gennem anvendelses- og beplantningsregulerende bestemmelser sikrer, at ny bebyggelse og tilhørende beplantning placeres i respekt for det bevaringsværdige kulturmiljø.



BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende syd for Novrupvej i landsbyen Novrup. Novrup ligger ca. 1.5 km fra boligområderne i Esbjerg sydvestlige byrand, og består af små landbrug og flere nyopførte boliger langs landsbygaden, Novrupvej.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 11.000 m², og består af omkringliggende, ekstensivt dyrkede arealer til et tidligere husmandssted, Novrupvej 81, hvorfra der mellem 2000 og 2010 er udstykket 2 boligejendomme og en stikvej til Novrupvej.

Området afgrænses af Novrupvej, en nabolandbrugsejendom og de to udstykkede ejendomme mod nord, mod syd og vest af agerjord, og mod øst af et engareal i tilknytning til Novrup Engbæk, også benævnt landsbyforten.

Terrænet i lokalplanområdet er svagt skrånende mod landsbyforten mod sydøst med et fald på 4 m over en afstand på ca. 150 m.

Den eksisterende bebyggelse, et husmandssted fra 1921 opført i Bedre Byggeskik, er ikke en del af lokalplanområdet. Derimod omfattes dele af den tilknyttede, karaktergivende og ejendomsdefinerende hegnsbeplantning af lokalplanen.



Billede 1. To billeder fra samme lokation, fra Novrupvej mod husmandsstedet på Novrupvej 81. Til venstre er der stadig udsigt til husmandsstedet på Novrupvej 81, og bagvedliggende træer, agerjord og hegnsbeplantning. Kilde: Kulturmiljøer, Esbjerg Kommune.

På billedet til højre er ejendommen Novrupvej 83 etableret, og skjuler Novrupvej 81 og kigget til de bagvedliggende arealer. Kilde: COWI Multiviewer, 2022.



Billede 2. Bolig fra 2009 på Novrupvej 85 med arkitektoniske takter, der mimer et husmandssted.



Billede 3 - Luftfoto af lokalplanområdet



LOKALPLANENS INDHOLD

Novrup Landsby er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. De strukturer, der giver kulturhistorisk værdi, er i særdeleshed de gamle læhegn fra landboreformerne i 1797, de små gårde langs Novrupvej og landsbyforten – derfor fokuserer lokalplanen på at bevare og videreføre disse træk gennem opretholdelse af hegnsstruktur fra Udskiftningen, og ved at kæde arealet langs vandløbet sammen med landsbyforten.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til lavt boligområde. Lokalplanen fastlægger også, at lokalplanområdet kan anvendes til fælles opholdsarealer, nedsivning af regnvand og tekniske anlæg.

Lokalplanområdet er opdelt i delområde A til boligformål, og delområde B til grønt fællesareal, herunder bebyggelse til depot, tekniske anlæg og mindre fælles opholdsrum.

Bebyggelse

Omfang

Tidens trends og politik er, at der skal forbruges mindst muligt areal, herunder også gerne gennem fortætning, når der sker byudvikling. Dette for at gå den grønne omstilling i møde og ikke bruge flere arealer end højest nødvendigt. De nuværende landejendomme i Novrup har et arealforbrug på mere end 2500 m², og ligger derfor ikke i tråd med tidens trends og politik, men fastholder et kulturhistorisk spor.

I den nye boligudstyknings ønskes en balance mellem rummelige landejendomme og fortætning ved byudvikling. Derudover ønskes mulighed for at kunne etablere én familie-parcelhuset, samt andre boformer som f.eks. generationshuse hvor 2-3 generationer eller familier kan bo under samme tag.

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres maks. 8 boliger, hvoraf én må etableres som to-familiebolig. Udnyttes denne mulighed, vil der således kunne etableres i alt 9 boligenheder.

Bebyggelsesprocenten for åben/lav bebyggelse er maks. 30 og boligerne kan etableres som enfamiliehuse i ét plan med mulighed for udnyttelig tagetage. Der gives desuden mulighed for, at én ejendom kan indrettes som flerfamiliebolig, enten som dobbelthus eller hvor tagetagen kan indrettes som en selvstændig boligenhed med vandret lejlighedsskel.

På fællesarealet gives der mulighed for at opføre sekundær bebyggelse fælles for boligområdet, som f.eks. redskabsskur eller bålhytte. Derudover kan der etableres LAR-løsninger til nedsivning af regnvand, f.eks. regnvandsbede og -render. Lokalplanen giver mulighed for maks. 50 m² sekundær bebyggelse, som skal placeres inden for byggefeltet, se kortbilag B, tæt på vejarealet hvor terrænet er mest plant, og så det frie udsyn over landsbyforten på sigt kan opleves mest muligt. Byggefeltet ligger med en afstand på min. 8 m fra Novrup Engbæk.

Placering

Med den strategiske udviklingsplan ønskes der boligområder, mellem hegnsstrukturen fra Udskiftningen, som ses af fig. 1, s. 5. Dvs. at nye boligområder i landsbyen skal placeres inden for de eksisterende hegn, som skal bevares, og at nye ejendomme langs landsbygaden (Novrupvej), dvs. udenfor planområdet, skal orienteres mod denne, og mime den eksisterende arkitektur. Lokalplanområdet ligger tilbagetrukket fra landsbygaden, bag bebyggelse og mellem den kulturbærende hegnsstruktur, og er ikke synlig fra landsbygaden. Boligerne i lokalplanområdet vil derfor ikke opleves fra den gennemgående Novrupvej, og dermed ikke ændre udtrykket



for landsbyen Novrup. Bebyggelsesstrukturen for planområdet og den konkrete placering af boligerne og hækstrukturen mellem boligerne, er derfor ikke væsentlig for bevaring af kulturmiljøet.

Udtryk

Lokalplanen fastsætter bestemmelser mht. volumener og materialevalg, så disse harmonerer med bebyggelse i landlige omgivelser for at understøtte landsbymiljøet, herunder et miljø med små landhuse opført i forskellige stilarter og materialer. Lokalplanen forhindrer derfor arkitektoniske udtryk som bjælkehuse og laftehytter, som ikke er egnestypiske.

Lokalplanen sikrer, at udtrykket på de nye boliger bliver med volumen som matcher landhuse, og ny boligbebyggelse skal derfor opføres som vinkelhuse eller længehuse, gerne som moderne fortolkninger. Derudover skal bebyggelse opføres med saddeltage eller halvvalm med taghældning på 45° - 55°. Der må ikke opføres bebyggelse med trempel, idet bebyggelsen derved bliver for høj i forhold til størrelsen af grundene og deraf afledt risiko for nabogener. Nedenfor ses eksempler på længehuse i forskellige stilarter og materialevalg, som muliggøres med lokalplanens bestemmelser. Sekundære bygninger skal opføres i samme materialer som beboelsesbygninger.



Billede 4. Eksempel på længehus: Husmandsstedet på Novrupvej 81, med stuehus i bedre byggeskik.



Fig. 3. Eksempel på moderne fortolkning af et længehus opført i tegl, kilde: Boligarkitekterne.



Fig. 4. Eksempel på moderne fortolkning af et stuehus opført i tegl, kilde: Arkitektladen.



Fig. 5. Eksempel på moderne fortolkning af et stuehus opført i pudsede facader og med stråtag, kilde: Danske Boligarkitekter.

Lokalplanen muliggør et materialevalg til facader bestående af tegl, pudset tegl, eller træ som fremstår sort, naturlig patina eller olieret, eller en kombination af disse materialer. Derudover muliggør lokalplanen tagmaterialer af rød tegl eller beton, sort tagpap, og stråtag.



Der ønskes et grønt udtryk i planområdet, hvorfor lokalplanen sikrer, at havearealet, ud over en terrasse i tilknytning til boligen, ikke må befæstes, med granitskærver, perlegrus eller lignende, men skal fremstå med beplantning.

Opholdsarealer

Der ønskes at skabe et attraktivt boligområde med gode og anvendelige opholdsarealer for områdets beboere og gæster. Lokalplanen sikrer, at der etableres opholdsarealer svarende til lokalplanområdets samlede etageareal. Opholdsarealerne kan anlægges som private haver og som fælles grønne arealer.

Trafikale forhold

Vejadgang

Vejadgang til og fra lokalplanområdet skal ske ad den eksisterende private fællesvej med overkørsel til kommunevejen Novrupvej, som vist på Lokalplankort, Bilag B. Den private fællesvej vil fungere som boligvej, og når den videreføres, skal den fortsat udlægges med en bredde på 7,5 m og anlægges med en kørebane på mindst 5 m. Vejen skal indrettes med vendemulighed for lastbiler på op til 12 m. Oversigtsarealerne til Novrupvej skal opretholdes, og her indenfor må der ikke stilles skilte eller etableres beplantning eller lignende.



Billede 4. Vejadgang til boligområdet fra Novrupvej (landsbygaden).



Parkering

For at sikre, at der ikke sker parkering på tilgrænsende naboområder, skal der etableres min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladser skal etableres som overfladepladser eller i garager og carporte.

Stier

På sigt ønskes det, at boligområdet knyttes sammen med nye færdselsmuligheder i landskabet for cyklister og gående, hvorfor lokalplanen sikrer stiadgang gennem lokalplanområdet til omgivende landskab.

Belysning

Belysning skal udføres med ensartede armaturer med en lyspunkthøjde på 6 m for vejarealer og 4 m for stier, og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

Miljømæssige forhold

Støj

Området er delvis kommuneplanlagt, og indgår som et område, hvor der er et ønske om at fortsætte udbygningen af Novrup landsby i tråd med udviklingsplanen for Skads, Andrup og Novrup.

Lokalplanområdet er beliggende med en afstand på hhv. 300 m til jernbane og virksomheder mod syd, og skydebanen 2100 m mod syd. Planområdet vil ikke ligge tættere på virksomheder mod syd eller skydebanen mod syd end nuværende beboelsesejendomme. De vejledende støjgrænser for lokalplanområdet er 45/40/35 dB hhv. dag/aften/nat.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet.

Støv og lugt

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

Afledning af regnvand

Der er ikke udført geotekniske boringer i planområdet. Området er dog karakteriseret ved forekomst af smeltevandssand, og lavtstående grundvand, og på baggrund af erfaringerne fra skybrudshændelsen i oktober 2024 forventes gode forhold for lokal nedsivning af regnvand.

Tag- og overfladevand håndteres for fællesarealer ved nedsivning af regnvand i LAR-løsninger langs boligvejen, f.eks. trug og dræn. For den enkelte ejendomme skal tag- og overfladevand håndteres individuelt på grundene, f.eks. ved regnbede eller faskiner ved bebyggelsen. Tilbageholdelsesevnen skal dimensioneres til en 100-årshændelse.

Tag- og overfladevand må ikke udledes til Novrup Egebæk, som ikke har den fornødne kapacitet pt. til at modtage mere overfladevand. Lokalplanen fastsætter derfor, at tag- og overfladevand skal nedsives inden for planområdet.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan i forbindelse med lokalplanen. Heraf ses at vejarealet er på ca. 1420 m², og skal tilbageholde et opstuvningsvolumen på ca. 65 m³ ved en 100-årshændelse.

Derudover er der for 8 grunde beregnet et potentielt befæstet areal på 2500 m², hvilket skal tilbageholde et opstuvningsvolumen på ca. 103 m³ ved en 100-årshændelse.



ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-34. Uoverensstemmelsen er følgende punkter:

- anvendelse

På den baggrund er ændring nr. 2023.27 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 kommuneplanændring 2023.27 fastholdes lokalplanområdet i byzone.

Rækkefølge

Området er ikke omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser.

Anvendelse

I Kommuneplan 2022-2034 er området udlagt til rekreativt grønt område, grønt danmarkskort og lavt boligområde. I kommuneplanændringen fastlægges hele planområdet til lavt boligområde i overensstemmelse med den strategiske udviklingsplan for Skads, Andrup og Novrup, og lokalplanen er derved i overensstemmelse med kommuneplanen.

Bebyggelse

I lokalplanen fastlægges, at den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav boligbebyggelse er 30 % for den enkelte grund i overensstemmelse med Esbjerg Kommuneplan 2022-2034.

Opholdsarealer

Kommuneplanen stiller krav om, at der som minimum skal etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til min. 50 % af boligernes etageareal, i direkte forbindelse med boligens opholdsrum. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om opholdsarealer og stiller krav om, at disse skal være etablerede inden ibrugtagning.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ikke bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Området er ikke omfattet af udpegning for oversvømmelse.

Landskab

Indenfor landskabskarakterområderne skal landskabets karakter understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.



Kvaliteterne i Novrup-Andrup karakterlandskab er fortællingen om udskiftningslandskabet, som ses i form af hegnsstrukturen, og de små landsbyer med bevaringsværdige gårdmiljøer, som tilsammen giver en oplevelse af et lukket og relativt uforstyrret landskab.

Lokalplanen understøtter og sikrer denne fortælling ved, at de nye boliger etableres inden for de gamle hegnsstrukturer.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen med en afstand på ca. 2,5 km fra kystlinjen. I forhold til kystlinjen er lokalplanområdet beliggende bag jernbane- og industriarealer, hvor der tillades bebyggelse i op til 8,5 m over terræn. Lokalplanområdet er beliggende i kote 10,5 - 11,5 m DVR90, omtrent samme højde som industriområdet. Da lokalplanområdet er beliggende bag ved jernbane- og industriarealer samt beplantning, er der ikke visuelle forbindelser med kysten.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at højden på beboelsesbygninger inden for lokalplanområdet ikke må overstige 8 m.

Lokalplanen inddrager ikke nye arealer til byzone, men fastholder eksisterende områder i byzone. Der vurderes på baggrund af lokalplanområdets beliggenhed og begrænsning af højden på ny bebyggelse, at lokalplanen ikke vil påvirke kystlandskabet.

Kulturmiljøer

De bærende bevaringsværdige helheder skal sikres i værdifulde kulturmiljøer, og der skal ske en vurdering og videreudvikling af de værdifulde kulturmiljøers indhold og afgrænsning. 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. Derudover skal der ske en vurdering og videreudvikling af de værdifulde kulturmiljøers indhold og afgrænsning.

Lokalplanen sikrer de bevaringsværdige helheder i kulturmiljøet i Novrup, ved at bevare udskiftningshegnene, ved at landsbyforten kan genetableres, engbækken kan fritlægges, og lokalplanen understøtter landsbykarakteren ved bygningsregulerende bestemmelser, som sikrer at byggeri bliver opført i gårdstil som ses i Novrup.

Kulturarvsareal

Området er en del af et udpeget kulturarvsareal.

Museerne og Slots- og Kulturstyrelsen har udpeget kulturarvsarealer. Disse arealer kan rumme værdifulde skjulte fortidsminder og kulturarv. Udpegningerne er offentliggjort i den arkæologiske database 'Fund og Fortidsminder'.

Kortlægningen af kulturarvsarealer skal hjælpe bygherrer og myndigheder, så de allerede i en tidlig fase kan se, om et areal har særlig arkæologisk betydning eller ej. Dermed har de mulighed for at placere byggeriet, så det ikke påvirker det arkæologisk følsomme område. Bygherren undgår dermed alvorlige forsinkelser i byggeriet og en eventuel større regning for eventuelle arkæologiske undersøgelser.

At et område tilsyneladende er fundtomt, må ikke opfattes som en garanti for, at der ikke er fortidsminder på stedet. Det kan kun fagfolkenes forundersøgelse afklare.

Museumsloven har som mål, at så mange bygherrer som muligt anlægger uden om arkæologiske værdier. Kulturarvsarealer er ikke fredede.



Lufthavnens hindringsplan

Området ligger inden for 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 til 8 m.

Støjisoliner

Lokalplanområdet er i hht. kommuneplanens udpegninger delvist omfattet af støj-ISO linjerne fra virksomheder og skydebane. Fra lokalplanområdets sydlige afgrænsning er der ca. 300 meter til nærmeste virksomhedsskel, og der er ca. 2100 meter til skydebanen.

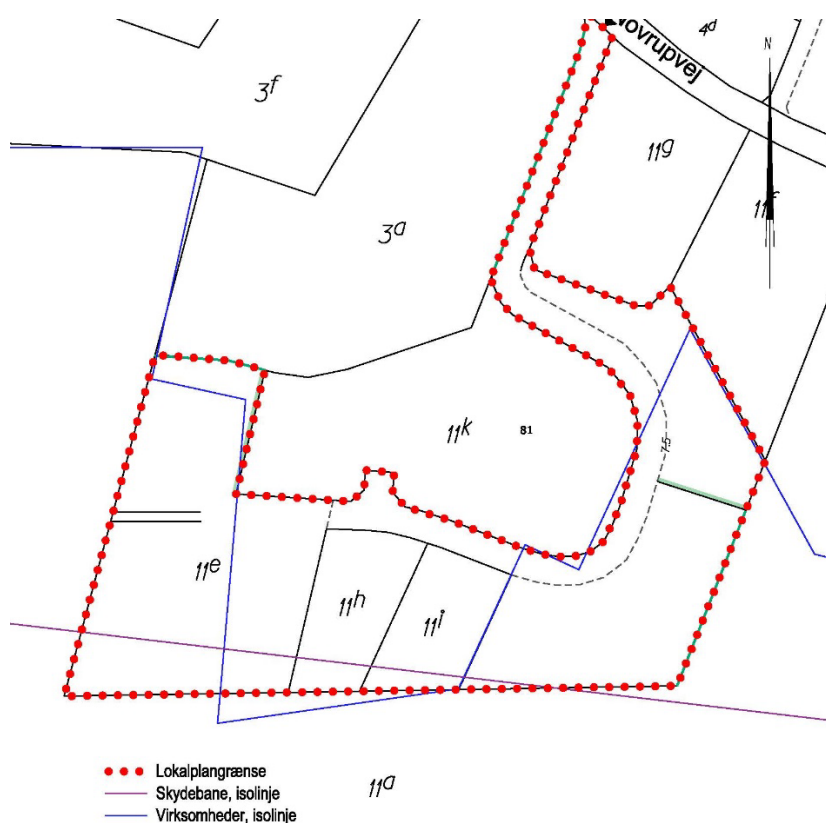


Fig.4. Kortbilag med udpegning af ISO-linjer for støj, herunder for skydebane og virksomheder.

ISO-linjerne er udtryk for planlægningsmæssige forhold, men ikke de faktiske støjudbredelser eller miljøgodkendelser. Indenfor støj-ISO-linjer tillades det ikke, at der etableres støjfølsom anvendelse, medmindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og at det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj ISO-linjen.

Inden for lokalplanområdet planlægges der for støjfølsom anvendelse i form af boliger. Der skal foretages de nødvendige foranstaltninger så grænseværdier for støj overholdes.

Det skal endvidere sikres, at opholdsarealerne ikke udsættes for støj, der overstiger det tilladte jf. den til enhver tid gældende miljølovgivning.



Planområdet vil ikke ligge tættere på virksomheder mod syd eller skydebanen mod syd end nuværende beboelsesejendomme. De vejledende støjgrænser for lokalplanområdet er 45/40/35 dB hhv. dag/aften/nat., vurderes, blive overholdt, og lokalplanen ikke vil være til hinder for nuværende aktiviteter hos eksisterende erhverv eller aktiviteter på skydebanen.

Naturudpegninger

Planområdet er delvist udpeget som potentiel natur og Grønt Danmarkskort. Der er ikke udpeget § 3 eller Natura2000 i planområdet.

I 2022 er der vedtaget en strategisk udviklingsplan for Skads, Andrup og Novrup, hvor der er foretaget en afvejning af arealinteresser i forhold til udvikling af landsbyen og omgivende landskab, se fig. 5 nedenfor. Med planen vil der kunne forekomme byudvikling i Novrup langs Landsbygaden og mellem udskiftningshegnene, og landsbyforten (engarealet) skal understøttes.



Fig. 5. Udsnit fra udviklingsplan for Skads, Andrup og Novrup. Her ses bl.a. indsatsområder i Novrup og byudviklingsområder. Der er sat en ring om lokalplanområdet.

Naturen i planområdet understøttes ved, at udskiftningshegnene opretholdes som biologiske levesteder- og ledelinjer. Lokalplanen understøtter også at engarealet langs Novrup Eng, landsbyforten, udvides ind i planområdet. Lokalplanen sikrer dette ved, at fællesarealet friholdes for beboelsesbygninger, og overvejende holdes bygningsløs.

Alt i alt vurderes derfor, at der ikke er natur i planområdet, der forringes, og at landsbyforten får mulighed for at blive understøttet med lokalplanen.

Udtagning af arealet vurderes ikke at være afgørende for at sikre sammenhæng i Grønt Danmarkskort. Lokalplanen vurderes derved at være i overensstemmelse med retningslinjer for Potentiel Natur.

Eksisterende lokalplaner

Der er ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter for området på tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende lokalplan.



Sektorplaner

Spildevandsplanen

Matr.nr. 11e, 11i, 11h og 11k Novrup, Esbjerg Jorder har fået etableret nyt privat kloakanlæg, og er derved ikke en del af spildevandsplanen. Se afsnittet om servitutter.

I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledning af overfladevand til kloaksystemet. I lokalplanområdet skal tag- og overfladevand nedsives indenfor planområdet. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand. Se afsnittet om afledning af regnvand.

Strategisk varmeplanlægning

Novrup, herunder lokalplanområdet, indgår ikke i den strategiske varmeplanlægning for Esbjerg Kommune, hvorfor de nye boliger i planområdet enten skal individuelt opvarmes, eller der skal arbejdes på en fælles løsning, f.eks. termonet eller solcelleanlæg. Lokalplanen muliggør etablering af solceller i tagfladen, og hvis der arbejdes på en fælles løsning som termonet, giver lokalplanen mulighed for at etablere anlægget i det grønne fællesareal.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

Kulturarvsarealer

Området ved Novrup er udpeget som kulturarvsareal, hvilket har som funktion at advare potentielle bygherrer om, at der er væsentlige fortidsminder i et område. Størstedelen af lokalplanområdet har gennemgået en museal forundersøgelse i 2020, og en museal udgravning 2022, hvor der er fundet en hustomt, hegn og øvrige anlæg formodentlig fra middelalder/renæssance, samt pigstenbrolagt vej.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Ca. halvdelen af lokalplanområdet er omfattet af nbl. §17 skovbyggelinjer fra et skovområde nordvest for planområdet.



Fig. 6. Kortbilag B, med visning af arealet for skovbyggelinje, med gennemsigtig grøn som signaturfarve.

Ved byggeansøgning inden for skovbyggelinjens areal, skal der søges dispensation fra skovbyggelinjen, jf. § 17, stk. 1, i Lov om naturbeskyttelse, jf. § 65, stk. 3 i lovbekendtgørelse nr. 934 af 27. juni 2017. Inden for skovbyggelinjen må der ikke uden forudgående dispensation placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master og lign.).

Beskyttet natur, § 3

Novrup Engbæk i planområdets nordlige afgrænsning er beskyttet natur, og tilstanden må ikke ændres. Lokalplanen understøtter flora og fauna i det beskyttede vandløb ved at der i lokalplanen stilles krav om, at brinken ned til bækken ikke må beplantes med træer og buske, se kortbilag B.

Vandløbsloven

Der må ikke ske nogen form for regulering af vandløbene uden at vandløbsmyndigheden har givet tilladelse efter vandløbsloven. Der skal sikres et arbejdsbælte min. 8 m fra vandløbet på begge sider. Derudover må der ikke etableres regnbæde i en afstand på under 25 m til vandløb.

Jordforureningsloven

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). Lokalplanområdet er tidligere blevet undtaget fra områdeklassificeringen.

Dette indebærer, at det anses for dokumenteret i henhold til jordforureningslovens § 72b, at den øverste ½ m jord er ren.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke beliggende i område med drikkevandsinteresser.

EUs naturdirektiver

Vandområdeplanen

Lokalplanen sikrer, at der ikke ledes tag- og overfladevand til Novrup Engbæk.



Natura 2000

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

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

Bilag IV-arter

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

Den nærmeste registrerede bilag IV art, vandflagermusen, er registreret ca. 800 m nedstrøms planområdet. Kulturbærende læhegn opretholdes med lokalplanens bestemmelser i planområdet, og dermed fjernes der ikke potentielle ledelinjer i landskabet for flagermus. Esbjerg Kommune vurderer, at realisering af lokalplanen ikke vil kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters yngle- og rastesteder.

Forhold til gældende servitutter

I forbindelse med lokalplanens realisering skal der tages højde for nedenfor nævnte væsentlige servitutter.

Tinglyst 03.07.2015-1006540617

Dok. om kloakledninger

Ledning ligger inden for lokalplanen

Tinglyst 08.12.2022-1014475373

Dok. om kloakledninger

Ledning ligger inden for lokalplanen

Tinglyst 22.08.2024-1015951802

Dok. om kloakledninger

Ledning ligger inden for lokalplanen



RETSVIRKNINGER

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

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

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

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

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

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

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

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

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

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

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

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

Midlertidige retsvirkninger

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

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.



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

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



BESTEMMELSER

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

At sikre det bevaringsværdige kulturmiljø, gennem anvendelses- og beplantningsregulerende bestemmelser.

At muliggøre et boligområde med tæt/lav og åben/lav bebyggelse

At sikre stiadgang til omgivelserne

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

2.1. Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

2.2. Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkort bilag A og omfatter matrikelnumrene 11e, 11h og 11i Novrup, Esbjerg jorder.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse, og fælles opholdsarealer.

§3.2 Bebyggelsen må kun opføres som åben-lav bebyggelse, hvoraf én bolig må etableres som dobbelthus.

§3.3 Inden for lokalplanområdet må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der må dog ikke opstilles vindmøller.

§3.4 Lokalplanområdet opdeles som vist på lokalplankortet, kortbilag B, i 2 delområder. Delområde A til boligformål, og delområde B til fælles opholdsareal.

§4 UDSTYKNING

§4.1 Der må udstykkes maks. 8 grunde inden for delområde A, se kortbilag B.
Såfremt der opføres et flerfamiliehus med 2 boliger, kan der tillades udstykning af 9 grunde.

§4.2 Ingen boliggrund må udstykkes med mindre størrelse end 800 m².



§4.3 Mindre skelreguleringer og udstykning til tekniske anlæg, offentlig vej og sti, samt almen forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5.1 Området skal vejbetjenes fra Novrupvej i overensstemmelse med principperne vist på bilag B.

§5.2 Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

§5.3 Parkeringspladser skal etableres som overfladepladser eller i garager og carporte.

§5.4 Der må kun etableres én overkørsel pr. bolig til boligvejen med en befæstet bredde på maks. 6 m.

Vejudlæg

§5.5 Der skal udlægges en boligvej i grus i en bredde af mindst 7,5 m med en kørebane på mindst 5 m. som vist i princippet på kortbilag B.

§5.6 Der skal anlægges vendeplads med vendemuligheder for 12 m lastbiler for enden af boligvejen som vist i princippet på kortbilag B.

Stiudlæg

§5.7 Der skal udlægges areal til en sti mellem delområde A og B, med adgang til det omgivende stisystem, som vist på bilag B. Stien skal udlægges i en bredde på mindst 3 meter, og anlægges i en bredde på mindst 1,5 m.

Belysning

§5.8 Belysning af gang- og vejarealer skal udføres med ensartet armatur med opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 6 meter, og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

Oversigtsarealer

§5.9 Der må ikke stå skilte, beplantning eller andet i oversigtsarealerne til Novrupvej.

§6 LEDNINGSANLÆG M.V.

§6.1 Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, varmeledninger, telefon, antenne m.fl. skal fremføres som jordkabler og må ligge både i delområde A og B.

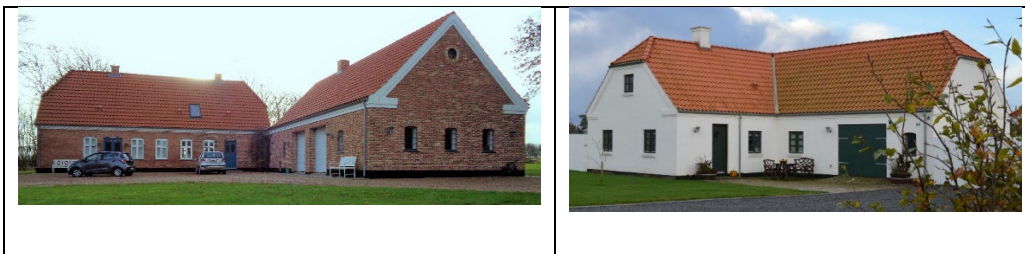


§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- §7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.
- §7.2 Bebyggelsen skal opføres i 1½ etager, og tagetagen må udnyttes. Carporte, garager og udhuse er undtaget herfor.
- §7.3 Bebyggelse må have en højde af maks. 8 meter over naturligt terræn.
- §7.4 Der må etableres maks. 8 boliger i planområdet. Såfremt muligheden for én to-familiebolig udnyttes, kan der tillades i alt 9 boliger.
- §7.5 Bebyggelse skal have en afstand af mindst 2,5 m til vej- og naboskel.
- §7.6 I delområde B må der kun opføres sekundært byggeri inden for byggefeltet, på maks. 50 m², se bilag B.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- §8.1 Boliger skal opføres som længe- eller vinkelhuse uden trempel.



Eksempel på længe- og vinkelhus med hhv. muret og pudset facade.

- §8.2 Tage på beboelsesbebyggelse skal udføres som symmetrisk saddeltag eller halvvalm med en taghældning mellem 45 - 55°.
- §8.3 Facader skal enten udføres i tegl, pudset tegl, eller i træ som fremstår sort/naturlig patina/olieret eller i en kombination af disse materialer.
- §8.4 Træfacader må ikke udføres som bjælke- eller laftehytter.
- §8.5 Tagmaterialet på beboelsesbygninger skal udføres med tagsten af rød tegl eller beton, sort tagpap, eller som stråtag.
- §8.6 Garager, carporte, udhuse o. lign. skal have samme taghældning som beboelsesbygningen.



- §8.7 Tage på garager, carporte, udhuse o. lign. sekundær bebyggelse skal udføres i samme materialer som tage på beboelsesbygninger, eller tagpap.
- §8.8 Tagmaterialet må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.
- §8.9 Sekundære bygninger som småhuse, carporte og garager skal udføres i samme materialer som boligbebyggelsen eller i træ som fremstår sort/naturlig patina/olieret.
- §8.10 Der må kun opsættes solenergianlæg på tage og kun i samme hældning som på tagfladen.
- §8.11 Tekniske anlæg som f.eks. varmepumper skal afskærmes med en kasse i sort træ eller med stedsegrøn beplantning.

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

Opholdsarealer

- §9.1 Der skal som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 100 % af boligernes etageareal.
- §9.2 Opholdsarealer skal tilvejebringes som private- og/eller fællesopholdsarealer.

Beplantning

- §9.3 Der udlægges et areal til fælles grønt opholdsareal, delområde B, i tilknytning til landsbyforten. Arealet skal fastholdes åbent og må ikke beplantes yderligere med træer eller buske ud over en beplantning langs stien, se bilag B
- §9.4 De kulturbærende udstykningshegn indenfor planområdet, se bilag B, skal bevares.

Terrænregulering

- §9.5 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Anlæg af veje, teknisk forsyning til området samt løsninger til vandhåndtering er undtaget herfor.

Hegn

- §9.6 Nye hække i planområdet må kun bestå af bøgehække.
- §9.7 Der må kun opsættes fast hegn omkring private terrasser, og altid med en afstand på min. 2,5 m til skel.
- §9.8 Affaldsbeholdere skal afskærmes for omgivelserne med træ eller beplantning i bøg.



Belægning/nedsivning

§9.9 Ud over terrasser i tilknytning til boligen, må havearealet på den enkelte grund ikke befæstes med granitskærver, perlegrus eller lignende, men skal fremstå med beplantning.

§9.10 Tag- og overfladevand skal nedsives indenfor planområdet.

Regnvand fra fællesarealer i form af boligvejen nedsives i LAR-løsninger langs boligvejen.

Regnvand fra de enkelte grunde nedsives individuelt inden for den enkelte grund.

§9.11 Der skal etableres LAR-løsninger, der sikrer et regnvandsvolumen fra befæstede arealer svarende til en 100-årshændelse.

§9.12 Der må ikke ske overløb fra befæstede arealer til Novrup Engbæk.

Novrup Engbæk

§9.13 Der skal friholdes et arbejdsbælte på 8 m til Novrup Engbæk.

§9.14 Novrup Engbæk må ikke rørlægges inden for planområdet.

Oplag

§9.15 Henstilling af busser samt last-/fragtbiler og lign. på eller over 3.500 kg, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§9.16 Henstilling af uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted inden for planområdet.

§9.17 Udendørs oplagring må kun finde sted inden for afskærmede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

§10 GRUNDEJERFORENING

§10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i lokalplanens område. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse, skal godkendes af Esbjerg Kommune.

§10.2 Grundejerforeningen skal oprettes af grundejere, når Esbjerg Kommune kræver det, dog senest når 3 grunde er bebygget.

§10.3 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, læhegn og fællesanlæg, som vist på lokalplankortet, Bilag B.



§10.4 Grundejerforeningen skal, for at varetage disse forpligtigelser, udarbejde en anlægs-, drifts- og plejeplan for de i § 10.3 nævnte fælles anlæg.

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

§10.6 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

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

de i § 5 nævnte veje, stier og vendepladser er etablerede;

de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;

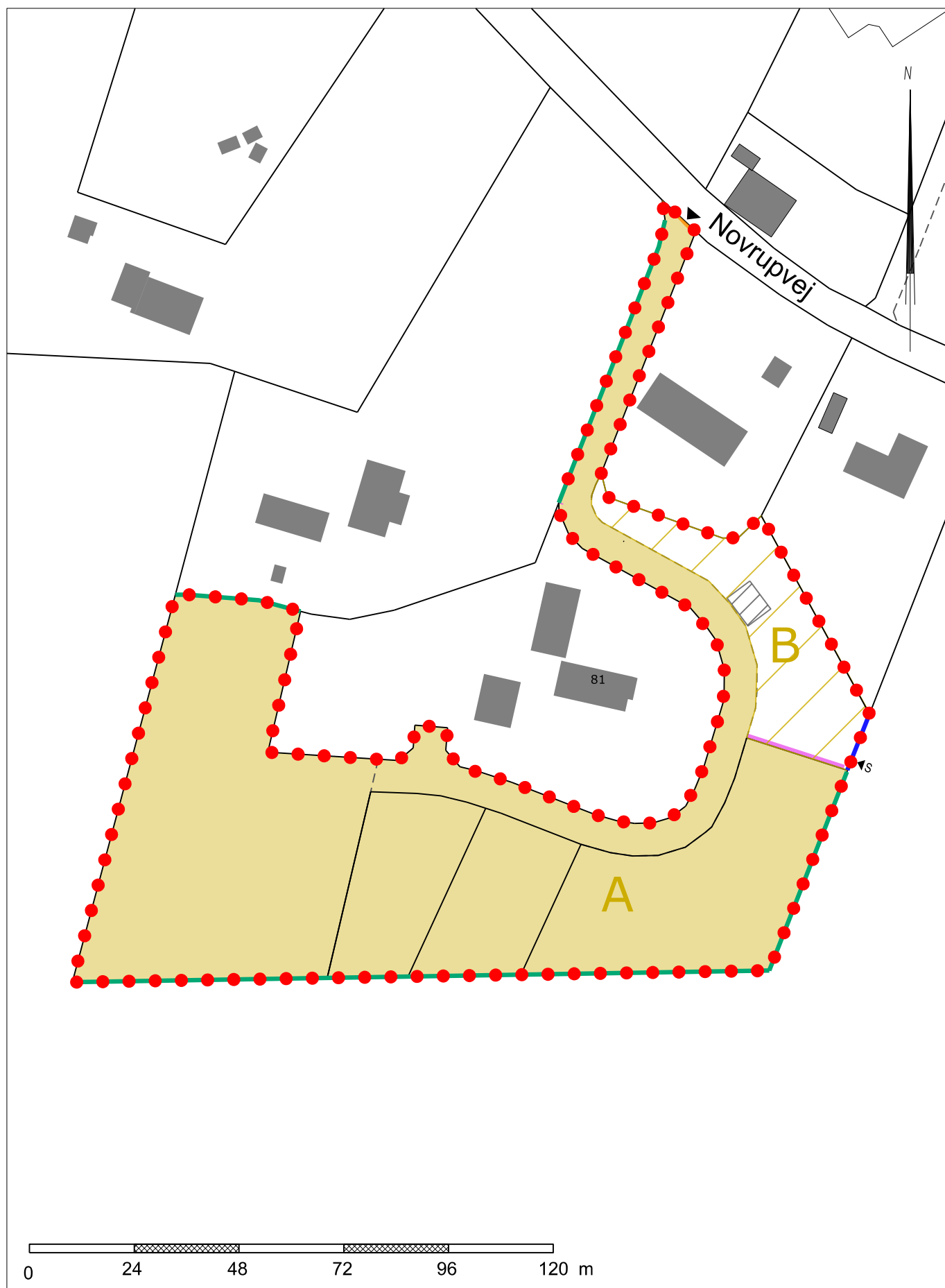
det i § 9 nævnte anlæg til nedsivning af regnvand er etableret.

§12 VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 11-030-0006 er udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Byrådet i Esbjerg den 17. februar 2025, med henblik på offentlig høring.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

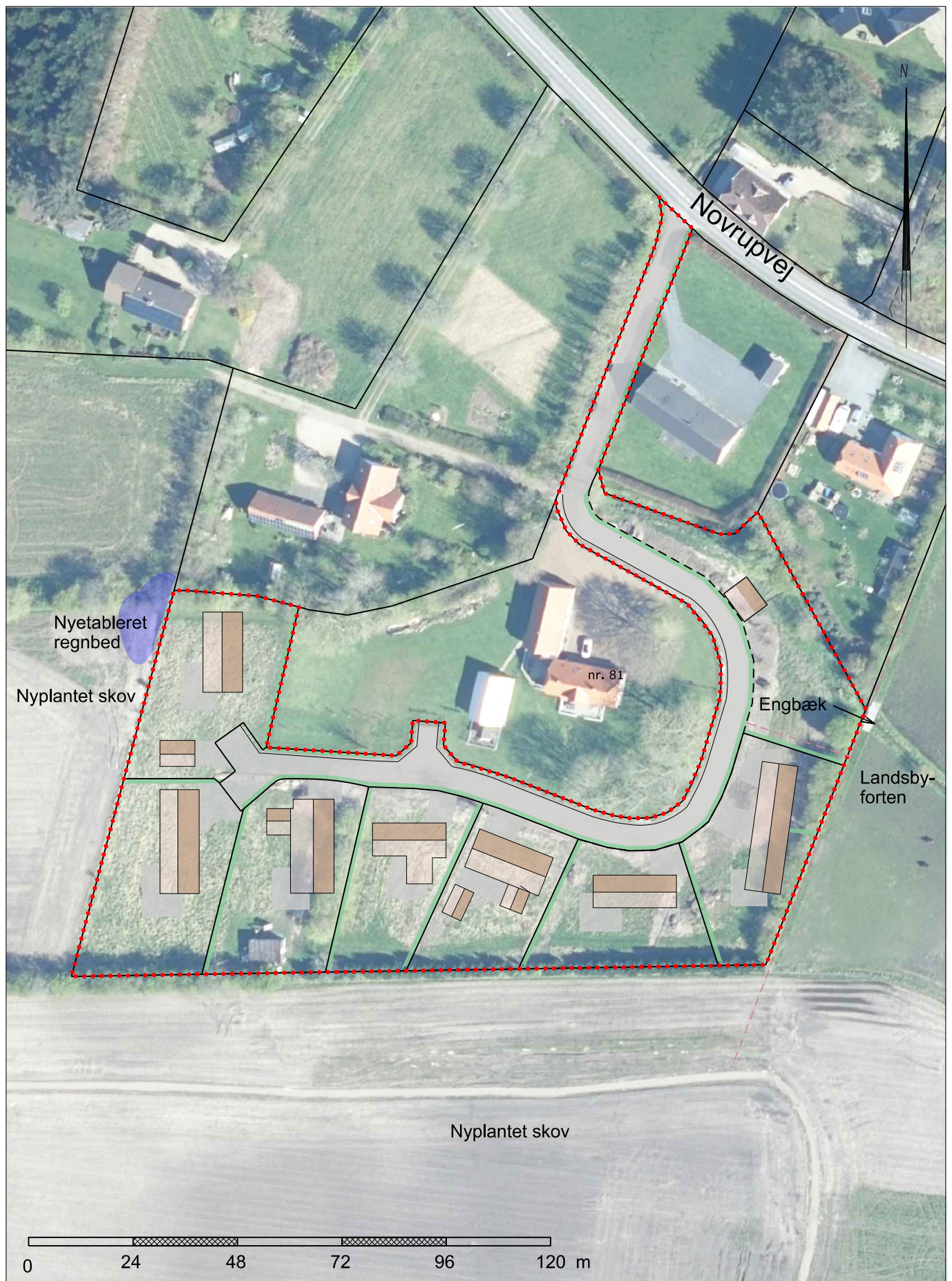
Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



Signaturforklaring:

- | | |
|-----------------------|------------------------------------|
| • • • Lokalplangrænse | Beplantning langs sti |
| — Skel | Fastholdelse af kulturbærende hegn |
| Delområde A | Forbud mod hegn |
| Delområde B | Adgang |
| Byggefelt | S Sti |
| Bygninger | Oversigtsarealer |

Lokalplankort Bilag B



Signaturforklaring:

- • • Lokalplangrænse
- Skel
- - - Sti til ny skov

Illustrationsplan Bilag C



FORSLAG TIL LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANÆNDRING NR. 2023.27 OG LOKALPLAN NR. 11-030-0006 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED NOVRUPVEJ 81, ESBJERG.

Sagsnummer

mig-a-2020-24209

Indhold

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 17-02-2025 at offentliggøre forslagene til kommuneplanændring nr. 2023.27 og lokalplan nr. 11-030-0006 for et boligområde ved Novrupvej 81, Esbjerg.

Esbjerg Kommune vil gerne høre dine bemærkninger til planerne.
Forslagene er i høring fra 6. februar til 16. april 2025

Forslagene har til formål

- At sikre det bevaringsværdige kulturmiljø, gennem anvendelses- og beplantningsregulerende bestemmelser.
- At muliggøre et boligområde med tæt/lav og åben/lav bebyggelse
- At sikre stiadgang til omgivelserne

Miljøvurdering

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

Annonce med klageadgang kan ses på internetadressen <https://www.esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal>

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 denne hjemmeside. Se her den grå boks med vedhæftede links.

Links

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/bolig-ved-novrupvej-81-esbjerg/>



Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202327-bolig-ved-novrupvej-81-esbjerg/>

Høringsportalen – Lokalplan/Kommuneplanændring

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=c9653f5f-e>

Høringsportalen – Miljøscreeningsafgørelse

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=b20a26a9-f>

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*" 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 16. april 2025.



Torvegade 74, 6700 Esbjerg
Dato 5. december 2024

Miljøvurdering af planer og programmer

Afgørelse om miljøvurderingspligt for kommuneplanændring nr. 2023.27 og lokalplan nr. 11-030-0006 – Boligområde ved Novrupvej 81, Esbjerg.

Esbjerg Kommune har igangsat en planproces for et nyt boligområde i Novrup, Esbjerg. 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. 2023.27 og lokalplan nr. 11-030-0006 Boligområde ved Novrupvej 81, Esbjerg, 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	Lokalplanområdet er i dag delvist udstykket, men endnu ikke bebygget. En del af området er desuden udpeget som særligt værdifuld natur, fordi det ligger i direkte tilknytning til et eksisterende §3-beskyttet naturområde. Lokalplanen sikrer, at de historiske udskiftningshegn bevares og dermed opretholdes som biologiske levesteder og ledelinjer. Den del af planområdet, der grænser op til den § 3-beskyttede eng, udlægges til grønt fællesareal, hvor der kun kan opføres et mindre fælles udhus op til 50 m ² .			x	

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



	Planerne vurderes derfor ikke at påvirke den biologiske mangfoldighed i væsentligt omfang.				
Befolkningen	Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er i udviklingsplanen for Skads, Andrup og Novrup udlagt til boligudbygning. Området ligger knapt 300 m fra et eksisterende erhvervsområde syd for Novrup, hvilket vurderes tilstrækkeligt for at undgå miljøkonflikter. Der vurderes på den baggrund ikke at ske en væsentlig påvirkning.			x	
Grundvand, overfladevand, jordbund	Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvor området udlægges til spildevandskloakering. Overfladevand skal håndteres lokalt i planområdet og vil dermed ikke påvirke tilstanden i Novrup Engbæk.			X	
Materielle goder	Lokalplanen giver mulighed for en variation af enfamilieboliger, flerfamilieboliger og tæt-lav byggeri, som sikrer et bredere udbud af boligtyper i Novrup og dermed kan være med til at understøtte de lokale flyttekæder i landsbyen.			x	
Landskab og byggelinjer	Området er beliggende inden for kystnærhedszonen, men grundet terrænforhold og lokalplanens begrænsning af bygningshøjder vurderes planen ikke at påvirke kystlandskabet. Området er desuden omfattet af en skovbyggelinje. Der er i lokalplanen indarbejdet dispensation for denne.			x	
Kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv	Novrup er udpeget kulturmiljø med regional høj værdi. Novrup er sårbar overfor udbygning og fortætning, som kan ødelægge landsbyen overordnede struktur og de stærke karakteristika fra udskiftningen. Lokalplanområdet ligger tilbagetrukket fra landsbygaden, bag eksisterende bebyggelse og mellem de kulturbærende hegnstrukturer. Dermed vil området ikke være synligt ved passage gennem Novrup, mens bebyggelsen set fra det åbne landskab mod syd kun begrænset vil være synligt gennem de bevaringsværdige hegn. Det vurderes derfor, at boligudstykningsen ikke vil påvirke kulturmiljøet væsentligt.			x	



Andre forhold	Det bør undersøges, om det er muligt at tilkoble området på det eksisterende fjernvarmenet i Novrup.				X
Miljøvurdering	Konklusion 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.	Uacceptabel (Ua) Uønsket (Uø) Acceptabel (Ac) 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

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.

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

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



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 18. februar 2025.



ANNONCE VED MILJØSCREENINGSAFGØRELSE

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE FOR ET BOLIGOMRÅDE VED NOVRUPVEJ 81, ESBJERG.

Sagsnummer

mig-a-2020-24209

Indhold

Esbjerg Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 11-030-0006 for et boligområde ved Novrupvej 81, Esbjerg og ændring af kommuneplanens rammeafgrænsning for det pågældende område. Kommunen har inddraget relevante interessenter i planprocessen og på denne måde begrænset planens miljømæssige konsekvenser.

Afgørelse

Esbjerg Kommune afgør, at lokalplan nr. 11-030-0006 for et boligområde ved Novrupvej 81, Esbjerg og kommuneplanændring nr. 2023.27 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.

Links

Høringsportalen – Lokalplan/Kommuneplanændring

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=c9653f5f-e>

Høringsportalen – Miljøscreeningsafgørelse

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=b20a26a9-f>
