

Vedtaget

02-010-0005

Blandet bolig med sundhedserhverv ved Fyrvej, Esbjerg V



Esbjerg
Kommune



Esbjerg



Blandet bolig med sundhedserhverv ved Fyrvej, Esbjerg V

Plan nr. LP 02-010-0005





Hvad er en lokalplan?

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

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.
- Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

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

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidig, 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 betydelige 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

Området er i kommuneplanen udlagt til lavt boligområde med mulighed for bl.a. sundhedserhverv, men den gældende Lokalplan nr. 226 'For et område ved Sædding Strandvej og Sædding Ringvej' skærper anvendelsen yderligere og tillader kun lave boliger.

Indenfor lokalplanen ligger der i dag to sundhedserhverv ved Fyrvej, et lægehus på Fyrvej 22 og en tandlæge på Fyrvej 26, begge med dispensation. Denne lokalplans formål er dermed at udlægge området ved Fyrvej til blandet bolig og sundhedserhverv for at muliggøre en eventuel udvidelse af de to sundhedserhverv i fremtiden. Formålet med at udlægge området til blandet bolig og sundhedserhverv, giver dermed også mulighed for at tilbageføre de berørte grunde til lave boliger, hvis sundhedserhvervene skulle ophøre.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Sædding langs Fyrvej som forbinder Sædding Strandvej og Tarpbagevej. Områdets primære afgrænsning består af boliger mod nord, syd og vest. Mod øst afgrænses det af Sæddingcentret og dets åbne parkeringsareal.

Terrænet i og omkring lokalplanområdet er fladt og består primært af asfalt/sten afbrudt af enkelte græsarealer.

Bebyggelsen i lokalplanområdet og langs Fyrvej består af parcelhuse i rødlige mursten. I forlængelse heraf er der flere tilbygninger i grå/hvide nuancer.



Lokalplanens indhold Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til bolig og sundhedserhverv.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for åben-lav bebyggelse i op til 2 etager og en bebyggelsesprocenten på 30%.

Der gives mulighed for en bred variation af materialer dog med den binding, at der ikke må bruges signalfarver eller blanke/reflekterende materialer.

Skiltning må foretages plant med bygningens facade og må udformes som enkeltbogstaver. Skilte må ikke placeres over murkronen eller som pladeskilte. Derudover må der ikke opsættes løbende og blinkende lysreklamer.

Afledning af regnvand

Området er i spildevandsplanen omfattet af det separatkloakerede kloakopland A18.

Området forbliver et boligområde, dog med mulighed for bl.a. sundhedserhverv. Dette ændrer ikke på den mængde af regnvand der må tilledes til regnvandssystemet. I henhold til Spildevandsplan 2022-2027 må der maksimalt afledes regnvand fra 35 % af grundarealet. Yderligere regnvand skal som udgangspunkt nedsives. Denne beslutning skyldes risikoen for overbelastning af regnvandssystemet.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2022-2034.

I følgende afsnit redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og den gældende kommuneplan.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i byzone.

Rækkefølge

Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser.

Anvendelse

I kommuneplan 2022-2034 er området udlagt til lavt boligområde. Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.

I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til blandet bolig og sundhedserhverv.

Bebyggelse

Kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent på 30 % for åben-lav bebyggelse udnyttes for hele lokalplanområdet.

Kystnærhedszonen

Områder inden for kystnærhedszonen skal principielt friholdes for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærheden. Inddragelse af arealer i kystnærhedszonen i byzone må kun ske, hvor der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.

Ved planlægning indenfor kystnærhedszonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning.

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszone, men bag eksisterende bebyggelse. Såfremt der ikke bygges væsentlig højere end den omkringliggende bebyggelse, vurderes der ikke at være behov for visualiseringer eller lignende.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner og byplanvedtægter: Lokalplan nr. 226 'For et område ved Sædding Strandvej og Sædding Ringvej'. Den væsentligste forskel mellem den gældende plan og forslaget er muligheden for sundhedserhverv. Som det fremgår af afsnit § 12 vil planerne blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er planlagt til at være alment forsynet (eller andet).

I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledningen af overfladevand til kloaksystemet. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

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 anlægsarbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

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

Jordforureningsloven

Område i byzone, der er områdeklassificeret som lettere forurenat:

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenat (områdeklassificering). Lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret område.

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. (Gælder kun ved bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus).

EUs naturdirektiver

Natura 2000

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

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

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

Bilag IV-arter

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

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

Forhold til gældende servitutter

Følgende servitutter gælder for lokalplanområdet:

17.01.2002-2251-49	Dekl om offentlige ledninger
04.12.1987-23705-49	Lokalplan nr. 226
16.04.1975-8046-49	Dok om byggelinier mv, Vedr 15A
13.03.1970-3462-49	Dok om fyrtårn, forbud mod beplantning eller bebyggelse mv
23.08.1966-928980-49	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv
23.08.1966-928978-49	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv
23.08.1966-928976-49	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv
23.08.1966-928975-49	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
30.12.1953-928979-49	Dok om forbud mod bebyggelse, beplantning mv
30.12.1953-928977-49	Dok om forbud mod bebyggelse, beplantning mv

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 Lokalplanes formål

Lokalplanen har til formål

at udlægge området til blandet bolig og sundhedserhverv.

at sikre at der ikke opføres mere end en fritliggende bygning på hver ejendom.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone

2.2

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag A - Matrikelkortet og omfatter matr. nr. 15hp, 15hq, 15hr og 15hs.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål eller sundhedserhverv.

§ 4 Udstykning

4.1

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Området skal vej- og stibetjenes fra Fyrvej.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelse skal udlægges som åben-lav.

7.2

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

7.3

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30 %.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge i blank mur, i grå, gul, rød eller brun tegl, beton, fremstå som pudset eller beklædt med træ, plader af stål, zink, kobber, fibercement eller som malet. Farver på materialer må ikke være signalfarver eller blanke og reflekter materialer.

8.2

Tagmaterialet på bebyggelsen skal udføres i røde eller gule teglstene samt betontagsten, tagpap eller fibercement med sort eller grå farve

8.3

Flade tage må udføres med andre materialer.

8.4

Skiltning skal etableres plant med bygningens facade og må ikke etableres på taget eller over murkronen.

8.5

Skilteformen skal tilpasses bygningens arkitektur og udføres med enkeltbogstaver. Pladeskilte tillades ikke. Belysning skal være coronabelysning. Løbende og blinkende lysreklamer tillades ikke

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Som minimum skal tag- og overfladevand fra 35 % af ejendommens areal nedsives på egen grund.

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

nybyggeri er tilsluttet kollektiv varmforsyning, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 226 'For et område ved Sædding Strandvej og Sædding Ringvej', vedtaget den 22. juni 1987 aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 02-010-0005 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget i Esbjerg den 8. december 2022.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



Jerrigsvej

15hs

15hr

Fyrvej

15hq

15hp

Ejerlav: Sædding By, Guldager



—•—•—•— Lokalplangrænse

Meter
0 6,5 13 26

Bilag A
Lp 02-010-0005
Matrikelkort



Esbjerg
Kommune



VEDTAGELSE AF LOKALPLAN

Sagsnummer

22/16155

Vælg område

6710 Esbjerg Vest

Vælg type

Afgørelse

Vælg kategori

Kommuneplan og lokalplan

Titel

Blandet bolig med sundhedserhverv ved Fyrvej, Esbjerg V

Indsæt teaser / underoverskrift

Vedtagelse af lokalplan nr. 02-010-0005 for et boligområde med mulighed for sundhedserhverv.

Indhold

Plan & Byudviklingsudvalget vedtog den 8-12-2022 det endelige forslag til lokalplan nr. 02-010-0005 'Blandet bolig med sundhedserhverv ved Fyrvej, Esbjerg V'.

Lokalplanen har til formål

- at muliggøre sundhedserhverv

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planen er der ikke sket ændringer siden den offentlige høring af lokalplanforslaget.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra denne bekendtgørelsesdato, hvorefter ejendomme inden for området kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Her kan du se planen

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



Oplysning om planens vedtagelse vil blive fremsendt til offentlige myndigheder samt personer, institutioner og andre, der tidligere har modtaget forslaget eller rettidigt gjort indsigelse mod dette.

Klagevejledning

Planer kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020).

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt denne side under Dokumentation & Tilladelser. For direkte adgang til klageportalen, følg henvisningen i den grå boks med Links.

****Dokumentation & Tilladelser**** (Vedlagte filer)

Lokalplan pdf
Klagevejledning

**** Links **** (Til boksen)

Lokalplanen: <https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/blandet-bolig-med-sundhedserhverv-ved-fyrvej-esbjerg-v/>

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

Publiceringsdato **12-12-2022**

Besvarelse fra **12-12-2022**
Besvarelse til **09-01-2023**

Autoluk efter denne dato **09-01-2023**