

Lokalplan nr. 07-030-0001

Sønderris
Boligområde mellem Sønderrisvej og Stjerneparken



September 2008

Byrådet udarbejder lokalplan for at fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse med henblik på tinglysning på ejendommen.

Byrådet udarbejder lokalplan:

før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder,

hvis et bestemt bymiljø ønskes skabt eller fastholdt,

hvis et areal ønskes overført fra landzone til byzone,

hvis en større bebyggelse ønskes nedrevet,

hvis et område ønskes erhvervet til offentlige formål, eller

hvis bygge- og anvendelsesmulighederne i øvrigt ønskes skærpet eller lempet væsentligt i forhold til gældende bestemmelser.

Lokalplanen skal overholde Kommuneplanens rammebestemmelser, men kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse, som Kommuneplanen angiver.

Indhold

Redegørelse.....	2
Lokalplanområdet	2
Baggrund.....	3
Lokalplanrådets disposition	3
Idé.....	3
Veje og stier	4
Grønne fællesarealer	4
Beplantning	5
Bebyggelsestyper	5
Forhold til Kommuneplanen	5
Bindinger.....	5
Forhold til gældende planer	6
Miljøvurdering	6
Tilladelser fra andre myndigheder	6

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 2. april 2008 til den 28. maj 2008.	7
---	----------

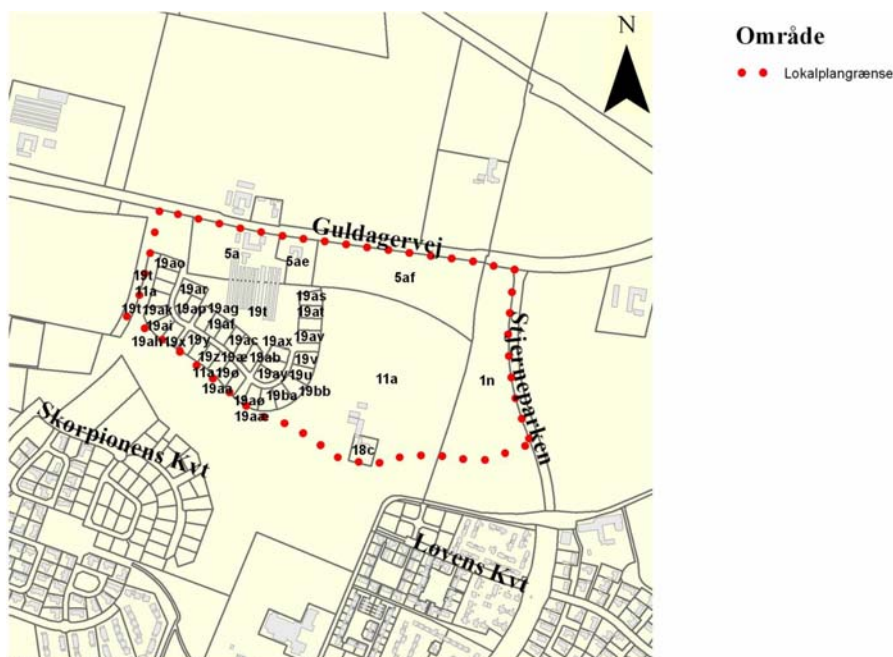
Bestemmelser.....	9
1 Lokalplanens formål	9
2 Områdets afgrænsning.....	9
3 Zonebestemmelser	9
4 Områdets anvendelse	9
5 Udstykning.....	10
6 Veje, stier og parkering	10
7 Ledningsanlæg m.v.....	11
8 Bebyggelsens omfang og placering	11
9 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden.....	12
10 Opholds- og ubebyggede arealer	13
11 Grundejerforening	14
12 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	14
13 Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder	15
14 Aflysninger i Tingbogen.....	15
15 Retsvirkninger	15
16 Vedtagelse	16

Bilag

Matrikelkort nr. 07-030-0001 Bilag A.....	Indsat bagerst
Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B.....	Indsat bagerst
Illustrationsplan nr. 07-030-0001 Bilag C	Indsat bagerst
Illustrationsplan nr. 07-030-0001 Bilag D	Indsat bagerst



Lokalplanområdets placering ★



Lokalplanområdet markeret med rød ramme

Redegørelse

Lokalplan nr. 07-030-0001, Sønderris, Boligområde mellem Sønderrisvej og Stjerneparken

Lokalplanområdet

Lokalplan 07-030-0001 er en ændring af lokalplan 492.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Sønderris og er knap 22 ha stort.

Området afgrænses mod nord af Guldagervej, mod øst af Stjerneparken, mod vest af Sønderrisvej og mod syd af den eksisterende del af Stjerneparken.

Lokalplanområdet udgør således den nordlige afslutning af Stjerneparken mod Guldagervej og det åbne land. Sønderris er et forholdsvis nyt udviklet boligområde, hvor de første boliger er fra midten af 70'erne. Området indeholder en blanding af fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav boligbebyggelse. Det indeholder desuden Sønderriskolen, daginstitutioner og butikscener.

Området er forbundet af et gennemgående stisystem, der giver en tryk færdsel til skole, idrætsfaciliteter, institutioner og butikker. Området omfatter også et større rekreativt areal, der bl.a. har den funktion at opdele Sønderris i mindre boligområder og samtidig være det samlede element i bebyggelsen.

I dag fremstår Sønderris som næsten udbygget, og der er stort set kun ledige grunde inden for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 317.

Redegørelse

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsformål. Det ligger i et fladt terræn, der afgrænses af veje på tre sider og skovbeplantning mod syd. Der findes ingen særlige bevaringsværdige landskabelige kendetegn inden for lokalplanområdet, der opdeles af flere delvist intakte læhegn.

Der ligger tre eksisterende boligbebyggelser inden for lokalplanområdet. To af disse ligger ud til Guldagervej, og den tredje i den sydlige del af området – nær det eksisterende rekreative område. Den nye bebyggelse er udformet, så de eksisterende boligbebyggelser fortsat kan fungere som boliger, og på lang sigt kan de evt. erstattes af en ny boligbebyggelse.

Baggrund

Esbjerg Kommune ønsker at tilbyde boligområder med en planlægning, der imødekommer behov for åben-lav og tæt-lav bebyggelse.



Lokalplanområdet set mod vest.

Lokalplanområdets disposition

Med udgangspunkt i, at planen for Sønderris skal være robust og hænge sammen med de allerede etablerede boligområder, er der udarbejdet en overordnet struktur, der skal udgøre rammerne for bebyggelsesmuligheder af lokalplanområdet.

Strukturen fastlægger placering af storparceller, veje, fælles opholdsarealer, grønne områder og stiforbindelser. Med udgangspunkt i den overordnede struktur er der udarbejdet 2 illustrationsplaner, der viser varierende muligheder for bebyggelse inden for området.

Idé

Lokalplanområdet opdeles i to boligområder med vejadgang fra henholdsvis Stjerneparken og Sønderrisvej. De to områder støder op til et større grønt område, der strækker sig fra nord til syd. Det er hensigten, at dette grønne område skal forbinde lokalplanområdet med den øvri-

ge del af Sønderris og på sigt give mulighed for adgang til en stiforbindelse på tværs af Guldagervej.

Der etableres yderligere et grønt område fra øst til vest, der forbinder de to boligområder. Mellem boligområderne gives det grønne område en bredde, så der vil være mulighed for at vejforbinde boligområderne, hvis der viser sig behov for det.

De grønne områder kan anvendes til boldspil og andre aktiviteter eller til grupper af beplantninger, mindre parkanlæg og lignende efter behov.

Hvert af de to boligområder er opdelt i mindre storparceller, der adskilles af mindre grønne områder, som giver forbindelse til de øvrige grønne arealer og rekreative områder, inden for såvel som uden for lokalplanområdet. Disse grønne arealer og rekreative områder vil være velegnede til at indeholde legepladser, klatretræer eller lignende.

Veje og stier

Lokalplanen giver mulighed for at etablere to stamveje fra henholdsvis Stjerneparken og Sønderrisvej. Stamvejene er de vejearealer, der giver adgang til boligområdet.

Stamvejen, der forbinder området til Sønderrisvej, leder over i en boligvej, der fører rundt i den vestlige del af lokalplanområdet og igen tilsluttes stamvejen.

Vejadgang til den østlige del af lokalplanområdet foregår fra Stjerneparken, hvor stamvejen ender i et T-kryds. Herfra forbinder en ringformet boligvej storparcellerne i hele den østlige del af lokalplanområdet. De største storparceller vejbetjenes endvidere af mindre stikveje.

Boligvejene, der giver adgang til de enkelte boliger, er udlagt med bløde kurver for at tilføre området variation, bevægelse, større trafik-sikkerhed og for at pirre nysgerrigheden for, hvad der dukker op efter kurven.

Hvor boligvejene krydser grønne områder, gives der mulighed for at anlægge ”torve” som havede vejflader primært for trafiksikkerhedens skyld.

Desuden udlægges to stikveje, der betjener hvert sit område.

Busbetjening kan ske fra Sønderrisvej og Stjerneparken.

Der etableres kanaliseringsanlæg på Guldagervej ved Sønderrisvej og Stjerneparken samt på Sønderrisvej og Stjerneparken ved stamvejsslutningerne.

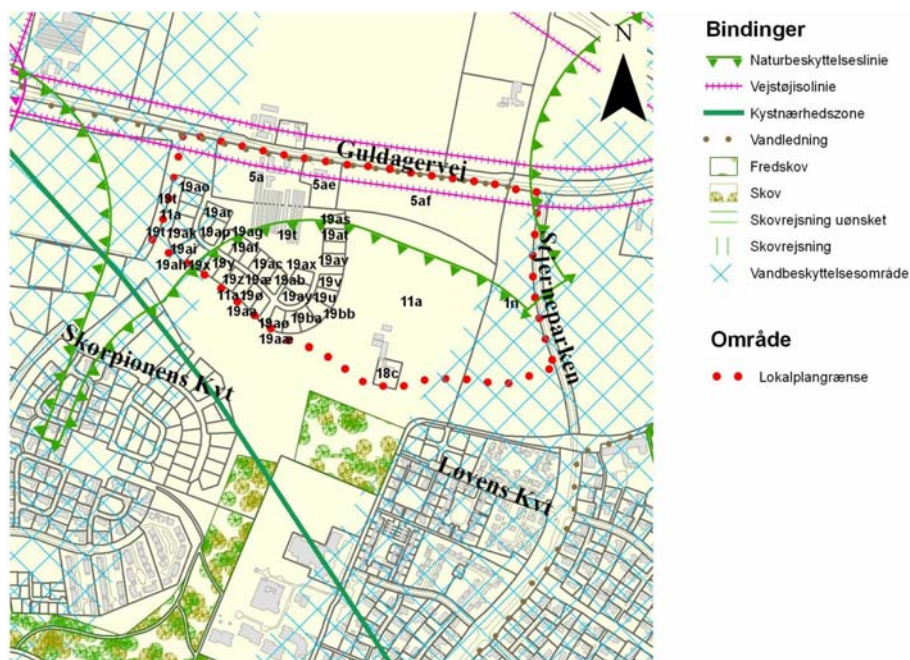
Grønne fællesarealer

De grønne områder er udlagt som to gennemgående grønne arealer. Et øst-vestgående grønt areal forbinder de to boligområder med hinanden. Desuden adskilles områderne af et nord-sydgående grønt areal, der strækker sig centralt igennem lokalplanområdet og forbinder området med det øvrige boligområde i Stjerneparken og med områdets institutioner.

De grønne områder skal fungere som arealer til boldspil, petanque, øvrige aktiviteter, beplantninger, mindre parkanlæg, legepladser, bålpladser, klatretræer eller lignende.

Redegørelse

	Der må ikke opføres boligbebyggelse nærmere de grønne fællesarealer end 5 m. Ved tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse på små grunde skal der udlægges fælles friarealer i forbindelse med de enkelte storparceller. Disse friarealer skal udlægges enten i forbindelse med de to centrale grønne arealer eller centralt inden for den enkelte storparcel.
Beplantning	Der udlægges arealer til beplantningsbælte i en bredde af 20 m mod Guldagervej, Sønderrisvej og Stjerneparken. Der stilles krav om etablering af en støjafskærmning i form af en jordvold langs Guldagervej, Sønderrisvej og Stjerneparken. Beplantningen vil samtidig være en forlængelse af de beplantningsbælter, der allerede er etableret og vokset til langs Stjerneparken og Sønderrisvej. Forhaverne mod boligveje etableres som åbne arealer, der skal fremstå som græsarealer med enkelte fritstående, løvfældende træer.
Bebyggelsestyper	Lokalplanen giver mulighed for at etablere tæt-lav bebyggelse og fritliggende enfamiliehuse på både store og mindre grunde i alle storparceller.
Forhold til Kommuneplanen	Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2006-2018.
Zoneforhold	I overensstemmelse med kommuneplanen overføres en del af lokalplanområdet til 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 overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen til boliger som tæt-lave og åben-lave boligbebyggelse i hele området. Der gives mulighed for institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området. Der må ikke tillades virksomheder der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 1. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer er der givet mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m². Denne mulighed udnyttes ikke i lokalplanen, da området som resten af Sønderrisparken etableres som et rent boligområde.
Bebyggelse	Kommuneplanens mulighed for op til 4 etager i rammeområde 07-030-010 og 07-030-180 udnyttes ikke. Grunden til at Kommuneplanens rammer ikke udnyttes hvad angår muligheden for at bygge i 4 etager er, at det ikke skønnes at passe ind i den omgivende bebyggelse.
Bindinger	Lokalplanen skal respektere følgende bindinger fra kommuneplanens rammer vist på kortudsnittet og dertil hørende beskrivelse.



Kommuneplanens rammeområde 07-030-010 og 07-030-180

Støjisolinier

Der gives i lokalplanen mulighed for at etablere boliger inden for støjisolinien som angivet på kortet herover. Støjbindingerne for området er i stedet fulgt op ved, at der etableres en mindst 2 meter høj støjvold som vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B.

Øvrige bindinger har ingen betydning for lokalplanområdet.

Forhold til gældende planer

Inden for lokalplanområdet gælder byplanvedtægt 47. Den fastlægger anvendelsen af området til boliger. Den væsentligste forskel mellem byplanvedtægten og denne lokalplan er, at den skitserede vejstruktur i byplanvedtægten senere er blevet udført anderledes, hvorfor lokalplanområdet overordnede disponering skal fastlægges på ny. Som det fremgår af afsnit 14 vil den del af byplanvedtægtsområdet, der er omfattet af lokalplanområdet, blive afløst ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet og skal ikke miljøvurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen er, at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og at lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanen medfører, at der ikke skal meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1 i Planloven (zonetilladelse) til virkeliggørelse af lokalplanen.

Ifølge Museumsloven har Bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Esbjerg Museum om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- eller anlægsarbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en ar-

Redegørelse

kæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

Det kræver tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen at opføre bebyggelse og anlæg eller ændre anvendelse af digerne, der er beskyttet efter § 29a i Museumsloven.

Det fremgår af afsnit 13 hvilke tilladelser Esbjerg Byråd og andre myndigheder skal og kan give når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 2. april 2008 til den 28. maj 2008.

Bestemmelser

Lokalplan nr. 07-030-0001, Sønderriis, boligområde mellem Sønderriisvej og Stjerneparken.

I lokalplanen fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i afsnit 2.1.

1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at** sikre området anvendt til boligformål i form af tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse,
- at** sikre en attraktiv og harmonisk bebyggelse,
- at** sikre området indpasset i forhold til veje og tilstødende boligbebyggelse ved at fastlægge bebyggelseshøjder og beplantningsbælter mod de omgivende veje,
- at** sikre beplantning og grønne områder til fælles brug for lokalplanområdet,
- at** udlægge veje til betjening af de enkelte storparceller og
- at** overføre en del af lokalplanområdet til byzone.

2 Områdets afgrænsning

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkort nr. 07-030-0001 Bilag A og omfatter matrikelnumrene 11a, 18c, 19ab, 19ac, 19ad, 19ae, 19af, 19ag, 19ah, 19ai, 19ak, 19al, 19am, 19an, 19ao, 19ap, 19aq, 19ar, 19as, 19at, 19au, 19av, 19ax, 19ay, 19az, 19aæ, 19aø, 19ba, 19bb, 19t, 19u, 19v, 19x, 19y, 19z, 19æ, 19ø, 19aa, 5a, 5ae, 5af Guldager By, Guldager eller dele heraf samt 1ⁿ af Ravnsbjerg By, Guldager eller dele heraf.
- 2.1 I forbindelse med planens anmeldelse til tinglysning bemyndiges borgmesteren af Byrådet til at fastlægge det i afsnit 2.1 anførte område matrikulært.

3 Zonebestemmelser

- 3.1 Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse overføres lokalplanområdets resterende del i landzone til byzone, således at hele lokalplanområdet ligger i byzone.

4 Områdets anvendelse

- 4.1 Området udlægges til boligformål som tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med grønne fællesarealer.
- 4.2 I de enkelte boliger må der drives den form for erhvervsmæssig virksomhed, der normalt udføres i boligområder på betingelse af,
- 4.3 at virksomheden drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

Bestemmelser

- 4.4 at erhvervsandelen højst udgør 25 % af etagearealet,
- 4.5 at der højst er et skilt pr. virksomhed, og at skiltet højst er 0,75 m². Bundfarven på skiltet må ikke være signalfarve som turkis, gul eller rød. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur,
- 4.6 at parkering foregår på egen grund og
- 4.7 at erhvervsudøvelsen ikke medfører belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.
- 4.8 Matr. nr. 3^g, 5^a, 5^{af}, 11^a, 18^a og 19^r af Guldager By, Guldager samt 1ⁿ af Ravnsbjerg By, Guldager er noterede som landbrug. Landbrugspligten hindrer ikke, at arealerne kan tages i brug til boliger. Indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler.
- 4.9 Storparcellerne, der er markeret på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B, til tæt-lav og åben-lav bebyggelse, udlægges til boligformål som enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse, som defineret i de følgende bestemmelser.
- 4.10 Inden for området må der opføres transformerstationer ol. til områdets forsyning på op til 10 m² bebygget areal og ikke højere end 4 m over terræn. Bebyggelsen skal indpasses i omgivelserne eller afskærmes med beplantning.

5 Udstykning

- 5.1 Ved anvendelse af en storparcel til åben-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde fra storparcellen, der er mindre end 700 m² i den østlige del og 800 m² i den vestlige.
- 5.2 Ved anvendelse af en storparcel til åben-lav boligbebyggelse på små parceller eller til tæt-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde fra storparcellen, der er mindre end 450 m² inkl. andel af fælles friarealer.
- 5.3 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

6 Veje, stier og parkering

- 6.1 Området skal vejbetjenes fra Stjerneparken og Sønderrisvej i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B. Dog kan eksisterende ejendomme langs Guldagervej fortsat vejbetjenes herfra.
- 6.2 Veje og stier anlægges i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B.
- 6.3 Der udlægges areal til følgende veje:
- 6.4 Stamvej A-B og E-F i en bredde af 12 m med en kørebanebredde på 6 m.
- 6.5 Boligvej B-C-B og E-G-E i en bredde af 10 m med en kørebanebredde på 5,5 m. Vejene skal udformes som stilleveje 30 km

Bestemmelser

i timen og der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af bump.

- 6.6 Hvor boligvejene krydser grønne områder kan vejarealet udvides til at omfatte en pladsdannelse, i princippet som vist på Illustrationsplan nr. 07-030-0001 Bilag C.
- 6.7 Stikvej H-I og J-K udlægges i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på 5 m. Vejene placeres i princippet som vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B og Illustrationsplan nr. 07-030-0001 Bilag C. Stikvejene skal afsluttes med en plads. Vejene skal udformes som lege- og opholdsområder.
- 6.8 Vejadgang til den enkelte ejendom skal ske fra stamvej A-B, boligvejene eller stikvejene. Der må ikke etableres vejadgang til ejendomme fra stamvej E-F.
- 6.9 Fremtidig vejadgang til de eksisterende boliger inden for lokalplanområdet skal ske fra en af boligvejene, der er nævnt i afsnit 6.3.
- 6.10 Der udlægges areal til følgende stier som vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B:
- 6.11 Sti a-b i en bredde af 10 m med en anlagt sti i en bredde af 2 m. Det øvrige areal anlægges med græs.
- 6.12 Sti c-d i en bredde af 4 m med en anlagt sti i en bredde af 2 m. Det øvrige areal anlægges med græs.
- 6.13 Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund ved åben-lav bebyggelse.
- 6.14 Der skal udlægges 1½ parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse på små parceller og tæt-lav bebyggelse.
- 6.15 Parkering til tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse kan anlægges som fælles eller individuelle parkeringspladser.

7 Ledningsanlæg m.v.

- 7.1 Ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklaration. Herunder bestemmelser om vedligeholdelse.

8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Ny bebyggelse skal opføres inden for de storparceller, der er vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B. Der kan opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse inden for alle storparceller.
- 8.2 Der må ikke opføres bebyggelse mellem vejareal og 5 m byggelinie langs stamveje og boligveje som vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B.
- 8.3 Boligbebyggelse skal opføres med en mindsteafstand på 5 m til de grønne områder for bebyggelse i 1 etage og i 1½ etage som vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B
- 8.4 Åben-lav bebyggelse

Bestemmelser

- 8.5 Ved anvendelse af en storparcel til åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for hver enkelt matrikel i storparcellen ikke overstige 25.
- 8.6 Bygningshøjden må ikke overstige 1½ etage og 7,5 m.
- 8.7 Hver bolig skal kunne udvides til mindst 130 m².
- 8.8 Ny bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m. fra naboskel. Carporte, garager udhuse og lignende kan placeres i skel.
- 8.9 Garager, carporte og udhuse m.v. skal placeres i en afstand af mindst 5 meter fra adgangsgivende vej.
- 8.10 Åben-lav bebyggelse på små parceller
- 8.11 Ved anvendelse af en storparcel til åben-lav boligbebyggelse på små parceller må bebyggelsesprocenten for hver enkelt matrikel i storparcellen inkl. andel i fællesarealer ikke overstige 25.
- 8.12 Bygningshøjden må ikke overstige 1½ etager og 7,5 m.
- 8.13 Hver bolig skal kunne udvides til mindst 110 m².
- 8.14 Ny bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel. Ny bebyggelse kan placeres i skel mod intern vej. Carporte, garager udhuse og lignende kan placeres i skel.
- 8.15 Tæt-lav bebyggelse
- 8.16 Ved anvendelse af et storparcel til tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for storparcellen inkl. andel i fællesarealer ikke overstige 35.
- 8.17 Bygningshøjden må ikke overstige 1½ etager og 7,5 m.
- 8.18 Hver bolig skal kunne udvides til mindst 110 m² i gennemsnit for den enkelte storparcel.
- 8.19 Ny bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel. Ved sammenbygning efter en samlet plan må bebyggelse opføres i skel.

9 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

- 9.1 Tage skal i princippet udføres som symmetriske saddeltage, som flade tage eller som tage med ensidig taghældning. Ved symmetriske sadeltage skal tagets vinkel med det vandrette plan være mellem 25° og 45°.
- 9.2 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres med lavere taghældning.
- 9.3 Facader skal overvejende fremstå med murede eller pudsede overflader. Op til 10 % af beklædningen kan fremstå som træ eller udføres med andre materialer, hvis det kan indpasses i arkitekturen.
- 9.4 Der kan yderligere opføres bygninger med facader af træ. Dette skal foregå efter en samlet plan for hele storparcellen, og al-

le bygninger inden for storparcellen skal i så tilfælde være beklædt med træ.

- 9.5 Farver på udvendige bygningssider må ikke være signalfarver.
- 9.6 Tage må beklædes med tagsten, skifer, sort tagpap eller eternit. Tage må ikke beklædes med blanke eller reflekterende tagmaterialer.
- 9.7 Solceller af reflekterende materiale må ikke være synlig fra vej og sti.
- 9.8 På hver ejendom kan opsættes én antenne eller parabol i en højde, der ikke overstiger tagryggen, og antennen eller parabolen må ikke være synlig fra vej og sti.

10 Opholds- og ubebyggede arealer

- 10.1 Der udlægges grønne områder som vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B. Disse arealer skal friholdes for bebyggelse og oplag.
- 10.2 Ved bebyggelse af en storparcel med tæt-lav boligbebyggelse eller åben-lav boligbebyggelse på små parceller skal der etableres et fælles friareal med en størrelse på min. 10 % af storparcellen. Arealet skal udlægges i tilknytning til boligvejen eller i tilknytning til de grønne områder, der er vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B. Friarealet skal udlægges i en samlet form og være vendt mod syd eller sydvest, så der kan indrettes legepladser, opholdspladser, boldbaner, mv.
- 10.3 Ved bebyggelse af en storparcel med åben-lav boligbebyggelse, åben-lav boligbebyggelse på små parceller eller tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges private udearealer til den enkelte bolig med en størrelse på min. 50 % af etagearealet inkl. udvidelsesmulighed. Udearealet skal så vidt muligt gives en god solorientering mod syd eller sydvest.
- 10.4 Der må ikke etableres hegn mellem bygninger og boligveje eller stikveje. Disse arealer skal fremstå som græsarealer med enkelte fritstående, løvfældende træer.
- 10.5 Hegn mod de grønne områder skal etableres som levende hegn i en maksimal højde af 1,80 m. Hegn mod grønne områder og stamvej skal plantes 30 cm bag skel og på egen grund.
- 10.6 Der udlægges et areal til beplantning i en bredde af 20 m langs lokalplanområdets nordlige, østlige og vestlige afgrænsning som vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B. Beplantningen skal være tæt og bestå af en blanding af buske og træer.
- 10.7 Der udlægges areal til en beplantet støjvold i en bredde af 8 m langs lokalplanområdets nordlige, østlige og vestlige afgrænsning som vist på Lokalplankort nr. 07-030-0001 Bilag B. Støjvolden skal være mindst 2 m høj. Beplantningen skal være tæt og bestå af en blanding af buske og træer som det øvrige beplantningsbælte nævnt i afsnit 10.6.

- 10.8 Beplantningsbælter inklusiv støjvolde, som vist på tegning nr. 07.030.0001 Bilag B, samt det nord-sydgående grønne område mellem det østlige og det vestlige boligområde, benævnt X på tegning nr.07-030-0001 Bilag B, er offentlige grønne områder, der etableres og vedligeholdes af Esbjerg Kommune. Grundejere må ikke ændre beplantningens udseende. Esbjerg Kommune skal have uhindret adgang til beplantningsbælterne.
- 10.9 Øvrige grønne områder etableres og vedligeholdes af grundejerforeningen jf. afsnit 11. Grundejere må ikke ændre beplantningens udseende.
- 10.10 Udendørs oplagring må ikke forekomme.

11 Grundejerforening

- 11.1 Grundejere inden for lokalplanområdet er forpligtet til at oprette en grundejerforening, når mindst 25 % af boligerne er solgt. Alle grundejere har pligt til at være medlemmer af grundejerforeningen. Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal udarbejde en anlægs-, drifts- og plejeplan for private fællesarealer, private fællesveje og stier. Indtil grundejerforeningen er etableret, skal grundejerne i fællesskab udarbejde anlægs-, drifts- og plejeplanerne.
- 11.3 Grundejerforeningen har ansvar for vedligeholdelse af private fællesarealer.
- 11.4 Grundejerforeningen har ansvar for al vedligeholdelse, renholdelse og vinterrenholdelse af de private fællesveje og stier. Indtil grundejerforeningen er etableret, er det de tilgrænsende grundejere der skal vedligeholde, renholde og vinterrenholde de private fællesveje og stier i henhold til Privatvejlovens bestemmelser.
- 11.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på private fællesveje, interne stier og private fællesarealer. Der skal tinglyses en deklaration om vedligeholdelse, renholdelse og vinterrenholdelse af de private fællesveje – samt om en udgiftsfordeling hertil.

12 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand-, el- og fjernvarmenet, før den tages i brug.
- 12.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal de veje, stier og parkering, der er nævnt i afsnit 6 være etableret i godkendt omfang.
- 12.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de opholdsarealer, støj-skærmende foranstaltninger, afskærmende beplantning og hegn, der er nævnt i afsnit 10 være etableret i godkendt omfang.

13 Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

- 13.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Esbjerg Byråd, fagudvalg eller administrationen i henhold til bemyndigelse.
- 13.2 Inden for lokalplanområdet skal der ud over ovenstående tilladelse søges særskilt tilladelse fra andre myndigheder jf. nedenfor.
- 13.3 Museumsloven: Bebyggelse eller anlæg inden for områder, der er beskyttede i henhold til museumsloven skal godkendes af Skov- og Naturstyrelsen.
- 13.4 Landbrugsloven: Arealer der er pålagt landbrugspligt kan først udnyttes til lokalplanens formål når der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen for Ribe Amt til ophævelse af landbrugspligten jf. landbrugslovens § 4 stk. 1.

14 Aflysninger i Tingbogen

- 14.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og tinglysning aflyses lokalplan 492.

15 Retsvirkninger

Efter Byrådets 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.

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 tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

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

Lokalplanen indeholder i afsnit 3 bestemmelser om overførsel fra landzone til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af Planlovens § 47A (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004).

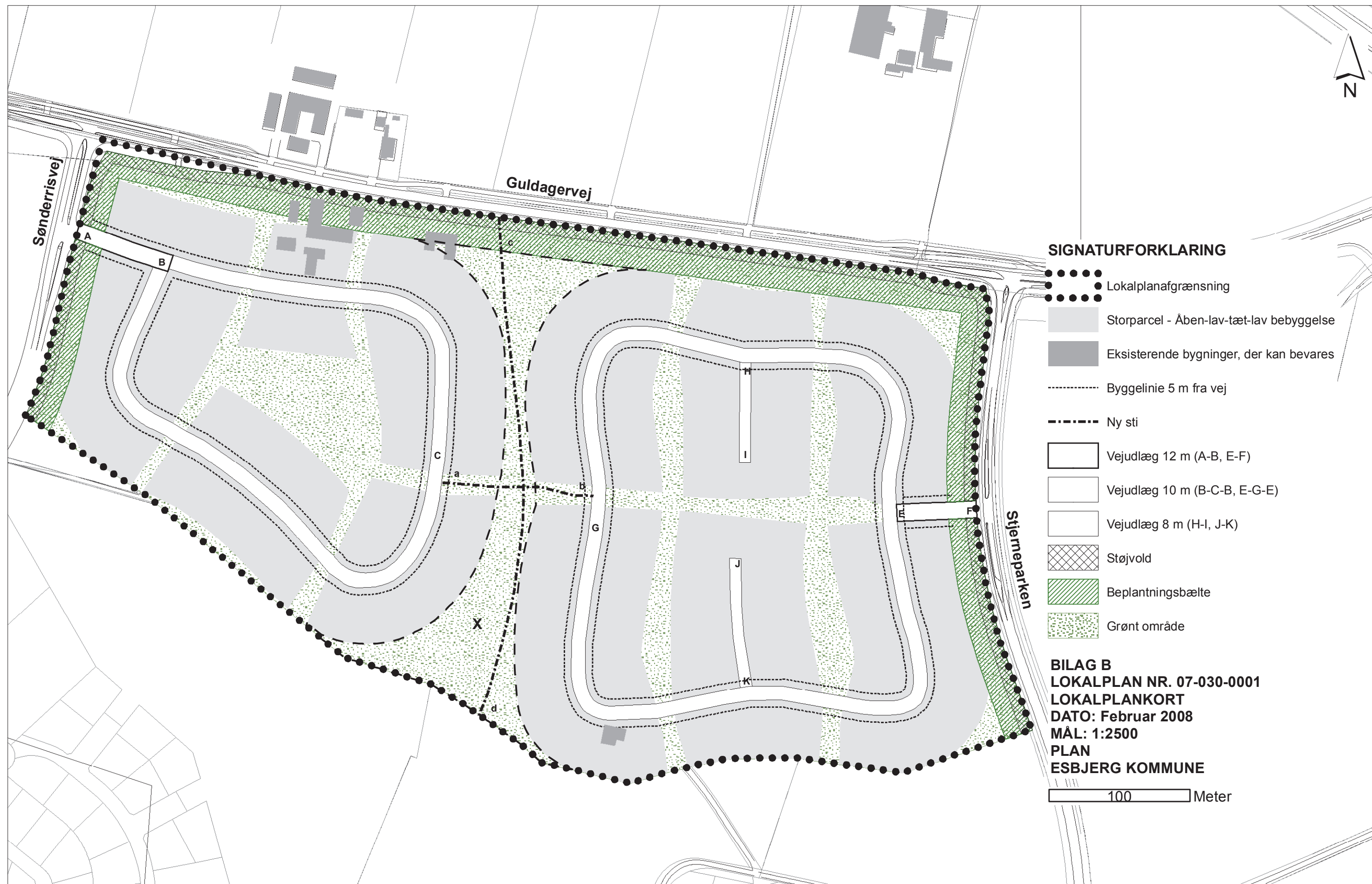
16 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr.07-030-0001, udarbejdet efter Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004), er endelig godkendt af Esbjerg Byråd den 8. september 2008.

Johnny Søtrup
borgmester

Erik Brinck
direktør for Teknik & Miljø







BILAG C
 LOKALPLAN NR. 07-030-0001
 ILLUSTRATIONSPLAN
 DATO: Februar 2008
 MÅL: 1:2.500
 PLAN
 ESBJERG KOMMUNE



