

Vedtaget

40-020-0011

Boligområde ved Klostermarken i Ribe



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESB.CONG



Boligområde, Klostermarken - 3 etape Ribe Øst



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.

skabes et område, der giver muligheder for at etablere et varieret udbud af boliger til flere målgrupper, med gode opholdsarealer og adgang til omkringliggende områder, med overskuelige og sikre færdselsårer. Desuden skal planen forholde sig til de stedsbundne udfordringer i området. Herunder de stedfæstede udfordringer i området, som fx de klimamæssige aspekter, der er relevante i mange områder omkring Ribe.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den nord-østlige del af Ribe. Området ligger i direkte tilknytning til et eksisterende boligområde på Klostermarken.

Lokalplanområdet består af landbrugsareal på 33 hektar, hvilket giver plads til et boligområde med mere end 200 villaer og rækkehuse i området.

Der ligger i dag en landbrugsejendom i den sydlige del af området ud mod Obbekjærvej. Den øvrige del af lokalplanområdet anvendes som opdyrkede marker, der hører til landbruget. Lokalplanens realisering forudsætter, at landbruget nedlægges og bygningerne fjernes.

Området afgrænses af henholdsvis Obbekjærvej mod syd og ved Tved Å mod nord. Mod vest ligger det eksisterende boligområde Klostermarken og mod øst ligger området ud til opdyrket landbrugsjord.





Terrænet i området er overordnet set fladt. Der er kun enkelte små forhøjninger og lavninger. Den laveste nordlige del af området ligger ud mod Tved Å. Her ligger terrænet omkring kote 2-3, mens det ligger omkring kote 4-6 i resten af lokalplanområdet.

Den eksisterende beplantning i lokalplanområdet består primært af løvfældende træer og buske, der indgår som en del af læbælterne mellem markerne og som randbeplantning mod det eksisterende boligområde på Klostermarken og mod Obbekærvej. Beplantningen er af varierende karakter og det er primært enkelte træer i randbeplantningen, der har værdi i relation til den fremtidige anvendelse.



Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i fire delområder med mulighed for forskellige boligformer og friarealer.

Delområde A1 er udlagt til villaområde med fritliggende boliger. Delområde A2 er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, dvs. rækkehuse og andre sammenbyggede huse. Delområde B omfatter en række ubebyggede områder med bl.a. græs, træbeplantning, stamveje, regnvandshåndtering, overordnede stier og fælles opholdsområder. Lokalplanens delområde C udgøres af et ubebygget grønt friareal, der ligger langs Tved Å. fordi der er et ønske om at sikre boligområdets afstand til åen. Desuden sikrer dette en vis biodiversitet som ønskes, som følge af at det er lagt ud til Grønt Danmarkskort. Det er desuden et vådt område til tider.

Inden for boligområdet etableres der flere stier, der på forskellig vis sikrer mulighed for, at de enkelte dele af boligområdet knyttes sammen. Det bidrager desuden til, at området forbindes til en række eksisterende stiforbindelser i de omkringliggende områder.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligområde med mulighed for at opføre en blanding af boligtyper, herunder villaer og rækkehuse. Området disponeres så der er mulighed for henholdsvis åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og ubebyggede områder som fx veje, friarealer, afskærmende beplantning og nedsivningsanlæg. Den nordlige del af området, er i kommuneplanen udlagt som en del af "Grønt Danmarkskort", og anvendelsen fastlægges til grønt areal uden bebyggelse.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et område med blandet boligbebyggelse i form af hhv. åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bygningshøjden i området er fastlagt til maksimalt to etager.

Overordnet er bebyggelsen i området struktureret i en række uafhængige boligblokke. Hver boligblok knytter sig til en boligvej og består af en række byggegrunde langs vejen og i de fleste tilfælde også et ubebygget fælles friareal, der placeres centralt i den enkelte boligblok.

Lokalplanen giver relativt frie muligheder for bebyggelsens omfang, placering og karakter. Det sker blandt andet for at den enkelte husejer kan sætte præg på sin egen bolig. Der er mulighed for at vælge varierende tagformer, materialer og farver inden for området. Bestemmelserne medvirker til at videreføre den variation i arkitekturen, der findes i det eksisterende boligområde på Klostermarken.

Anvendelsesmulighederne inden for de enkelte boligblokke fremgår af lokalplankortet, Bilag B. Lokalplanen indeholder desuden en illustrationsplan, Bilag C, hvor der fremgår et eksempel på hvordan området kan se ud, når det er fuldt udbygget. Herunder et eksempel på udstykning af området, der svarer til lokalplanens bestemmelser.

I området skal grundstørrelserne for åben-lav byggeri være mindst 700 m². Til tæt-lav bebyggelse må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 350 m² ekskl. veje og fællesareal.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdets grønne friarealer skal bidrage til attraktive opholds- og legeområder for beboerne i området og sikre en god sammenhæng med de omkringliggende bolig- og landområder. Friarealerne skal på den baggrund bestå af en blanding af områder med henholdsvis træ- og buskbeplantning, stier samt friarealer med græs og plads til leg og ophold. Der er et ønske om, at udformning og valg af planter bidrager til stor biodiversitet i området.

Langs det sydlige skel mod Obbekærvej udlægges der et bredt areal, hvor der skal etableres en tæt beplantning

mellem boligområdet og vejen. Her er der mulighed for at etablere små trampestier og lysninger til ophold.

Mod Tved Å udlægges der et åbent friareal med langt græs. Det skal medvirke til at skabe et område, der har karakter af eng. Der er mulighed for at indhegne området, så det kan afgræsses med får eller lignende.

Mod den vestlige side af lokalplanområdet udlægges der et friareal på ca. 11 meter. Her skal der etableres en asfalteret sti, der forbinder området i nord-sydgående retning for fodgængere og cyklister. Området ligger op ad et eksisterende bevarede beplantningsbælte og sikrer, at der er en samlet afstand på 18 meter mellem de eksisterende og nye boligejendomme.

Mod den østlige side af lokalplanområdet udlægges der et friareal af varierende bredde. Her skal der etableres en sti, der forbinder området i nord-sydgående retning for boligblokker, der ligger mod øst. Området ligger op af et eksisterende plantebælte med træer og buske, der blandt andet bevares for at give læ ud mod de åbne marker.

I forbindelse med flere af boligvejene i området, etableres der interne friarealer, der kan anvendes til ophold og nedsivning af regnvand. Desuden etableres der flere små stifterbindelser fra boligvejene ud til de overordnede stier i området. Det sikrer at fodgængere og cyklister har mulighed for at færdes på de sammenhængende stisystemer.

Trafikale forhold

Stamvejen Klostermarken betjener i dag det eksisterende boligområde, der ligger vest for lokalplanområdet. I forbindelse med udvidelsen af boligområdet forlænges vejen, så den på tilsvarende vis kan fungere som stamvej i det nye boligområde (stamvej 1). Vejens udlæg svarer til den eksisterende vejudformning. Det indebærer blandt andet, at der etableres en dobbeltrettet cykel- og gangsti på den nordlige side af vejen, der sikrer gode forhold for cyklister og fodgængere, der færdes i området. De påtænkes udformet i kurvede forløb med maksimal kørehastighed på 50 km/t. Stamvejen udformes efter et tværprofil, der i princippet svarer til det, der er vist på bilag D med henholdsvis kørebane, dobbeltrettet cykelsti og rabatter med trug for afledning af regnvand.

Øvrige veje i området består af sekundære stamveje (stamvej 2) og boligveje. Disse veje udformes efter et tværprofil, der i princippet svarer til det, der er vist på bilag D med henholdsvis kørebane og rabatter. Stamveje 2 påtænkes udformet med maksimal kørehastighed på 30 km/t.

På vejene i området skal der, på udvalgte steder, etableres hævede flader, indsnævring eller lignende hastighedsdæmpende foranstaltninger for at sikre lave hastigheder. Disse forhold reguleres ikke i lokalplanen, men sker i henhold til trafikreglerne, herunder "Bekendtgørelse om vejafmærkning".

Boligvejene påtænkes udformet i kurvede forløb med maksimal kørehastighed på 30 km/t. Vejene udformes med et tværprofil, i princippet som vist på Bilag D.

Der udlægges i lokalplanen arealer til stier. Stiernes bredde og belægningstyper er fastlagt med henblik på en overordnet helhed i området og at de svarer til anvendelsen.



Stamvejen Klostermarken, der giver vejadgang til lokalplanområdet. I forbindelse med byggemodning i etape 3, forlænges vejen med et udlæg, der omtrent svarer til den eksisterende vej.

Støj

Virksomheder og trafikstøj: Inden for lokalplanområdet gives der mulighed for at opføre boliger, der er en støjfølsom anvendelse. Bebyggelsen i lokalplanen er placeret således, at der er god afstand mod Obbekærvej, der er den største nærliggende vej. Området er desuden disponeret med et plantebælte, der afskærmer boligområdet visuelt mod Obbekærvej. Der findes ikke eksisterende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet, der kan medføre støjpåvirkning i lokalplanområdet.

Skydebanestøj: Der ligger en aktiv skydebane på Skydebanevej 3a, 6760 Ribe, øst for det planlagte lokalplanområde. Den er miljøgodkendt med vilkår om maksimalt 64 dB(A) støjbelastning, som i Miljøstyrelsens vejledning betyder en grænseværdi på 61 dB(A) for skydebanen. Der er imidlertid ikke en støjæssig konflikt med det udlagte lokalplanområde, da der er tilstrækkelig lang afstand.

Støv og lugt

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

Den sydligste del af det lokalplanlagte område vurderes at være påvirket af lugt fra husdyrbruget på Obbekærvej 52. Denne del af området friholdes imidlertid for bebyggelse.

På den baggrund vurderes det, at planlægningen ikke medfører konflikter i forhold til produktionserhverv.

Afledning af regnvand

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et notat om de klimamæssige perspektiver i forbindelse med anvendelsen som boligområde. Notatet fremgår som bilag til lokalplanen og lokalplanområdets disponering og planens bestemmelser sikrer en udformning, der håndterer de estimerede klimaudfordringer.

Andre planer og love Forhold til anden planlægning Kommuneplan Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030, idet en del af lokalplanområdet er udlagt til jordbrugsområde.

På den baggrund er ændring nr. 2020.66 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanændringen overføres lokalplanområdet til byzone.

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til henholdsvis boligområde, grønt danmarkskort og jordbrugsområde. I kommuneplanændringen fastlægges den til boligområde med ubebygget friareal i en del af området. I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til boligområde for en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt ubebygget friareal.

Bebyggelse

Kommuneplanændringens maksimale bebyggelsesprocent på 40 % udnyttes kun i en del af området fordi lokalplanen udlægger dele af området med åben-lav bebyggelse hvor der ikke ønskes høj bebyggelsestæthed. I områder med tæt-lav bebyggelse er der mulighed for at bygge tættere, der er muligheder for at sammenbygge huse og derved opnå større bebyggelsestæthed end i åben-lav bebyggelsen. I tæt-lav områderne udnyttes kommuneplanændringens bebyggelsesmulighed fuldt ud. Kommuneplanens højde på to etager udnyttes i hele området.

Opholdsarealer

Kommuneplanændringen stiller krav om velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der udgør 100 % af boligernes etageareal. Lokalplanen sikrer dette ved at:

- stille krav om at mindst 100 % af bebyggelsens etageareal skal udlægges som opholdsareal,
- stille krav om at der ved rækkehusbebyggelse med flere end 10 boliger, skal etableres større fælles opholdsarealer,
- der i lokalplanen udlægges areal til to fælles legepladser.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ingen bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

Klimatilpasning

En del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens udpegning af områder med alvorlig oversvømmelsestrussel og håndterbar oversvømmelsestrussel. Oversvømmelseskilderne er bagvand, som primært optræder i udkanterne af arealet samt grundvand.

For at sikre området mod fremtidig oversvømmelse er der for lokalplanområdet udarbejdet en vandhåndteringsplan, der nærmere redegør for skybrudsregn, grundvandsforhold og høj vandstand i åen nord for området (Tved Å/Hortvad Å).

Kystnærhedszonen

Området er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Sektorplaner Spildevandsplanen

Området er omfattet af spildevandsplanen som et ukloakeret opland, hvor der ikke er taget stilling til kloakeringsformen. De tilstødende boligområder mod vest er alle spildevandskloakerede, hvor vejmyndigheden varetager håndteringen af vejvandet. Områdets geologi er karakteriseret som smeltevandssand, som er velegnet til nedsivning af regnvandet.

Kraftige regnhændelser som skybrud kan medføre gener i boligområdet, hvis ikke det sikres, at vandet nedsives/afledes til områder hvor der ikke kan opstå væsentlige gener såvel indenfor som udenfor området. Det håndteres gennem særlige løsninger, der sikrer områdets boliger mod oversvømmelse.

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

Forhold til anden lovgivning Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

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

Museumsloven

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

Der udføres arkæologiske forundersøgelser inden for området i forbindelse med byggemodning inden for området. Det betyder, at området vil være frigivet af Sydvestjyske Museer inden kommunens salg af byggegrunde inden for området.

Naturbeskyttelsesloven

Indenfor lokalplanområdet findes der ikke naturtyper, der er registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3. Dele af lokalplanområdet er imidlertid omfattet af henholdsvis en åbeskyttelseslinje (Tved Å) og en skovbyggelinje.

Skovbyggelinje: Det er en forudsætning, at skovbyggelinjen reduceres for at realisere lokalplanens muligheder for bebyggelse i den nordlige del af området. Denne proces forløber efter lokalplanens vedtagelse, da det forventes at der kan opnås en reduktion.

Åbeskyttelseslinje: Det er en forudsætning, at åbeskyttelseslinjen reduceres for at realisere lokalplanens muligheder for bebyggelse i den nordlige del af området. Denne proces forløber efter lokalplanens vedtagelse, da det forventes at der kan opnås en reduktion.



Kort, der viser henholdsvis skovbyggelinje og åbeskyttelseslinje, der gælder ved lokalplanens udarbejdelse.

Jordforureningsloven

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

Før jord flyttes fra et områdeklassificeret område, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune. Ved nybyggeri skal det ifølge jordforureningslovens § 72b dokumenteres, at den øverste ½ m jord er ren.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland til alment vandværk.

Nye lokalplaner og lokalplanændringer indenfor indvindingsopland til alment vandværk og OSD er omfattet af bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor disse samt vejledningen hertil.

Bekendtgørelsen erstatter de tidligere retningslinje 40 og 41 samt tilhørende vejledningsnotat fra vandplan 1, som udgik med vedtagelsen af vandområdeplan 2 i 2016. Vandplan 1 med dertilhørende retningslinje 40 & 41 er således ikke længere gældende.

Udlæg af boligområder er ikke omfattet af bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

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 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.

Det aktuelle lokalplanområde er beliggende nær, men ikke i, Natura 2000-område. Det drejer sig om Hjortvad Å, som er en del af habitatområde nr. 78, *Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde*. Hjortvad Å er kortlagt som habitatnaturtypen 3260 *Vandløb med vandplanter*, og habitatområdet er desuden udpeget for at beskytte bl.a. arterne bæklampret, flodlampret, havlampret, snæbel, laks og odder, som lever i eller i forbindelse med åen.

Området fremstår på nuværende tidspunkt som landbrugsområde, hvoraf størstedelen er i intensiv omdrift, bortset fra et centralt læhegn og en bræmme på ca. 40 m parallelt med den sydlige bred af åen. Den øverste del af lokalplanområdet er udlagt som Grønt Danmarkskort, og bevares som grønt, ubebygget område i en bræmme på ca. 80-100 m parallelt med åens sydlige bred.

Idet lokalplanområdet ikke berører habitatområdet, og der holdes en afstand med udlægning af grønt areal på minimum 80 m fra habitatområdet til nærmeste udstykning af boliger, vurderer Esbjerg Kommune, at projektet ikke vil

medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området eller de arter eller naturtyper, området er udpeget for at beskytte.

Ved udstykningen bevares hovedparten af ydre læhegn og krat i forbindelse hermed, mens det indre læhegn ryddes. Læhegnet vurderes ud fra sin isolerede beliggenhed i et intensivt drevet område at have ringe værdi for arter af flagermus. I forbindelse med udstykningen etableres der haver m.m., hvis beplantning vurderes at ville have en lige så høj eller højere værdi for arter af flagermus som det nuværende læhegn på omdriftsjord. Odder, som er tilknyttet vandløbet, vurderes ikke at bevæge sig så langt væk fra selve vandløbet, at den vil komme i berøring med lokalplanområdet. Der vurderes ikke at være andre arter på habitatdirektivets bilag IV i området, som vil kunne blive berørt af projektet. Det er således Esbjerg Kommunes vurdering, at projektet ikke vil have en væsentlig påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

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.

Det aktuelle lokalplanområde er beliggende nær, men ikke i Natura 2000-område. Det drejer sig om Hjortvad Å, som er en del af habitatområde nr. 78, *Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde*. Hjortvad Å er kortlagt som habitatnaturtypen 3260 *Vandløb med vandplanter*, og habitatområdet er desuden udpeget for at beskytte bla. arterne bæklampret, flodlampret, havlampret, snæbel, laks og odder, som lever i eller i forbindelse med åen.

Området fremstår på nuværende tidspunkt som landbrugsområde, hvoraf størstedelen er i intensiv omdrift, bortset fra et centralt læhegn og en bræmme på ca. 40 m parallelt med den sydlige bred af åen. Den øverste del af lokalplanområdet er udlagt som Grønt Danmarkskort, og bevares som grønt, ubebygget område i en bræmme på ca. 80-100 m parallelt med åens sydlige bred.

Idet lokalplanområdet ikke berører habitatområdet, og der holdes en afstand med udlægning af grønt areal på minimum 80 m fra habitatområdet til nærmeste udstykning af boliger, vurderer Esbjerg Kommune, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området eller de arter eller naturtyper, området er udpeget for at beskytte.

Ved udstykningen bevares ydre læhegn og krat i forbindelse hermed, mens det indre læhegn ryddes. Læhegnet vurderes ud fra sin isolerede beliggenhed i et intensivt drevet område at have ringe værdi for arter af flagermus. I forbindelse med udstykningen etableres der haver m.m., hvis beplantning vurderes at ville have en lige så høj eller højere værdi for arter af flagermus som det nuværende læhegn på omdriftsjord. Odder, som er tilknyttet vandløbet, vurderes ikke at bevæge sig så langt væk fra selve vandløbet, at den vil komme i berøring med lokalplanområdet. Der vurderes ikke at være andre arter på habitatdirektivets bilag IV i området, som vil kunne blive berørt af projektet. Det er således Esbjerg Kommunes vurdering, at projektet ikke vil have en væsentlig påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Forhold til gældende servitutter

I området er der flere servitutter, der dog ikke hindrer lokalplanens gennemførelse. Tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen, fortrænges.

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. 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 udvikle et attraktivt og sammenhængende boligområde i forlængelse af eksisterende boligområde

at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med et varieret udbud af boligtyper i tæt/lav og åben/lav bebyggelse

at sikre etablering af velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer

at sikre et sammenhængende stisystem, der giver forbindelse til eksisterende boligområde og områdets grønne omgivelser.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort, bilag A, og inkluderer en del af matrikelnummer 3a, Tved, Ribe Jorder, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

Området opdeles som vist på lokalplankortet i delområderne A1, A2, B og C.

Lokalplanområdet overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet udlægges til boligformål.

3.2

Området opdeles som vist på lokalplankortet, bilag B, til forskellige anvendelser:

Åben-lave boliger: Bebyggelse inden for område A1, vist på bilag B, må kun ske som åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

Tæt-lave boliger: Bebyggelse inden for område A2, vist på bilag B, må kun ske som tæt-lav bebyggelse i form af klynge-, række-, dobbelt- samt kædehuse.

Grønt område: Arealet B, vist på bilag B, udlægges til grønt område, herunder fælles opholdsarealer, stier, regnvandsbassiner, nedsivningsanlæg og beplantningsbælter. Disse arealer skal beplantes, så de får et grønt udtryk, og må ikke bebygges. Der kan dog opstilles legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter anvendelse til leg, ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.

Engområde: Arealet C, vist på bilag B, udlægges til grønt område med karakter af græseng uden sammenhængende høj beplantning. Der kan være indhegning til dyr, der afgræsser området. Arealet må ikke bebygges. Der kan dog opstilles midlertidige overdækninger, læskure m.v., der er nødvendige for græssende dyr i området.

3.3

I en boligejendom kan der drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lign. under forudsætning af:

- At virksomheden kun drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- At virksomheden efter Esbjerg Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres.
- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.
- At virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering. Parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.
- At virksomheden højest udgør 25 % af det eksisterende boligetageareal.
- At der højest er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højest er 0,75 m². Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

3.4

I lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Bygninger, såsom transformerstation, må opføres med max 10 m² og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning.

3.5

Der må indenfor lokalplanområdet ikke opsættes mobiltelefonantenner.

§ 4 Udstykning

4.1

Til åben-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 700 m².

4.2

Til tæt-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 350 m² ekskl. veje og fællesareal.

4.3

Der må udstykkes grunde til tekniske anlæg, grønt område, fælles- og opholdsområder, vej og lignende formål, uden mindste grundstørrelse.

§ 5 Veje, stier og parkering

Veje

5.1

Området skal vejbetjenes fra Obbekjærvej via stamvejen Klostermarken, som vist på bilag B.

5.2

Vej skal i princippet anlægges i overensstemmelse med principperne vist på principsnit for veje, Bilag D.

5.3

Stamvej 1 udlægges som offentlig vej. Stamvej 2 og boligveje, der er vist på bilag B, skal udlægges som private fællesveje.

5.4

Stamvej 1 skal udlægges i mindst 19 meters bredde og skal anlægges med et kørebaneareal i asfalt på mindst 7 meters bredde og fortov/sti på mindst 2,5 meters bredde.

5.5

Stamvej 2 skal udlægges i mindst 15 meters bredde og skal anlægges med et kørebaneareal i asfalt på mindst 6 meters bredde.

5.6

Stamvej 1 skal anlægges som offentlig vej og som område med fartdæmpning til max 50 km/t. Stamveje 2 og boligveje skal anlægges som private fællesveje og som område med fartdæmpning til max 30 km/t. Der er mulighed for at etablere hastighedsdæpende foranstaltninger på alle veje.

5.7

Boligveje skal udlægges i 11 meters bredde, anlægges med et kørebaneareal i asfalt på mindst 5 meters bredde.

5.8

Der kan langs stamveje og boligveje plantes vejtræer. Træbeplantningen skal primært bestå af egnskarakteristiske, løvfældende træer.

5.9

Boligveje skal anlægges med hastighedsdæpende foranstaltninger, som ansporer til kørsel med meget lav hastighed, gerne under 15 km/t.

5.10

Boligveje, der ender blindt, skal afsluttes med vendepladser, der giver vendemuligheder for renovationskøretøjer.

Stier

5.11

Inden for området skal der etableres primære stier, hhv. "P-N", "N-Q", "R-S", "T-U" og "V-X", der er vist på bilag B.

Stierne "P-N", "R-S" og "V-X" skal udlægges som offentlige stier i en bredde på mindst 5 meter og med et belægningsareal i asfalt på mindst 2,5 meters bredde.

Stierne "N-Q" og "T-U" skal udlægges som private fællesstier i en bredde på mindst 5 meter og med et belægningsareal i grus, stenmel eller asfalt på mindst 2 meter.

5.12

Der skal etableres forbindelsesstier mellem boligveje og de primære stier. Forbindelsesstierne skal etableres som

fodgænger- og cykelstier og således, at der i princippet er en sti mellem hver boligvej og en af stierne "P-Q" og "V-X", der er vist på bilag B. Forbindelsesstierne skal udlægges i en bredde på mindst 5 meter og de skal anlægges med en belægningsbredde på mindst 2 meter. Forbindelsesstierne mod stien "V-X" skal etableres med fast belægning, mens øvrige forbindelsesstier, herunder forbindelsesstier mod stien "P-Q", kan etableres med fx grus, stenmel eller asfalt.

5.13

Inden for de enkelte boligblokke kan der etableres interne stier, der giver mulighed for at færdes mellem de interne fællesområder og boligvejen, i princippet som vist på illustrationsplanen, bilag C. Interne stier inden for de enkelte boligblokke kan etableres med belægning af grus/stenmel eller anlægges i græs.

Parkering

5.14

Til hver åben-lav bolig skal der anlægges mindst 2 parkeringsbåse på egen grund. For hver tæt-lav bolig skal der anlægges mindst 1½ parkeringsbås inden for den enkelte boliggruppe.

5.15

For tæt-lav bebyggelse gælder, at parkerings- og adgangsarealer skal have et grønt udseende. Parkeringsarealer skal forsynes med spredt træbeplantning i bundbeplantning, svarende til et træ for mindst hver 8. parkeringsbås. Beplantningen skal hovedsageligt bestå af egnskarakteristiske, løvfældende træer. Plantebede skal være minimum 5 x 2,5 m svarende til en parkeringsbås.

5.16

For åben-lav boliger gælder, at der kun må etableres én overkørsel pr. bolig. Indkørsler må kun etableres mod boligveje, og må ikke have en befæstet bredde på mere end 6 m. Indkørsler skal etableres således, at overfladevand ikke ledes mod fælles vejarealer. Se note.

Note: Der stilles krav om at overfladevand fra de enkelte boliggrunde ikke må ledes til fælles veje. Det kan fx sikres ved etablering af linjeafvanding ved skel eller ved at etablere indkørslen, så hældningen ikke falder mod vejen.

5.17

Der må ikke henstilles uindregistrerede campingvogne, lystbåde, busser, last-, flytte- og fragtbiler på eller over 3.500 kg inden for lokalplanområdet.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

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

6.2

Fælles ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklaration, herunder bestemmelser om vedligeholdelse.

6.3

Spildevand skal afledes til spildevandskloakken.

6.4

Fælles anlæg til regnvandshåndtering, herunder fx lavningsområder, nedsivningsanlæg og regnvandsbassiner, kan etableres:

- inden for delområde B, vist på bilag B,
- inden for fælles opholdsarealer i de enkelte boligblokke, i princippet som vist på bilag C,
- langs stamveje og boligveje i hele området.

6.5

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boliger må ikke overstige 40% for den enkelte ejendom.

7.2

Bebyggelsesprocenten for åben-lav boliger må ikke overstige 30% for den enkelte ejendom.

7.3

Inden for område A1 og A2, vist på bilag B, må boligbebyggelse opføres i maks to etager. Der må ikke etableres kælder.

7.4

Alt ny boligbebyggelse i områderne A1 og A2, der er vist på bilag B, skal opføres mindst 5 meter fra skel mod boligveje samt mindst 2,5 m fra øvrige skel. Dog skal boligbebyggelse i to etager, have en afstand til skel mod anden boliggrund på mindst 5 meter. Bebyggelse, herunder udhuse mv. må ikke overskride lokalplanens delområdeafgrænsninger (se note).

Note: En række boligejendomme er beliggende mod engområdet mod nord. De enkelte matrikler overskrider delområdeafgrænsningen mellem område A1 og C. For disse ejendomme gælder, at bebyggelsen kun må placeres på den del af ejendommen, der ligger inden for delområde A1. Bebyggelsen, herunder udhuse mv. må ikke placeres på den del af ejendommen, der ligger inden for delområde C.

7.5

Tagterrasser skal mindst etableres 5 m fra skel. Tagterrasser beregnes som 1. sal.

7.6

Inden for område A1 og A2, vist på bilag B, må bygningshøjden ikke overstige 7,5 meter.

7.7

Indenfor område A1 og A2, vist på bilag B, må facadehøjden ikke overstige 7 meter.

7.8

Den del af garager, carporte og udhuse m.v., der placeres inden for en zone på 2,5 m fra naboskel, kan maks. have en højde på $2,5 \text{ m} + 0,4 \times \text{afstand til skel}$.

7.9

Småbygninger som garager, carporte, drivhuse, skure og udhuse skal ligge bagved, på linje med, eller tilbagetrukket i

forhold til, hovedhusets front mod boligvejen. Ved skel mod nabo, stier og grønne områder skal småbygninger placeres i en afstand af mindst 1 meter for at give plads til hække.

7.10

I A2, vist på bilag B, kan tæt-lav boligbebyggelse og småbygninger i relation hertil, placeres i skel mod naboejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Facader på boligbebyggelse, herunder integrerede garager og carporte, skal udføres i tegl, træ eller skal fremstå som pudsede eller vandskurede flader. Facader, der er pudsede, vandskurede og i træ, skal fremstå i hvid, sort eller jordfarve. Ædeltræ må fremstå ubehandlet. Op til 10 % af den samlede facade inklusiv vinduer må udføres i andre materialer herunder fibercement eller lignende, hvis det passer til bygningens arkitektur.

8.2

Småbygninger som garager, carporte, skure, udhuse og lignende skal udføres i samme materialer som boligbebyggelsen på den enkelte ejendom, eller i træ eller fibercement, som er malet med heldækkende maling i hvid, sort eller jordfarver. Ædeltræ må fremstå ubehandlet.

8.3

Der må ikke bygges bjælkehuse, rundtømmerhuse og lignende.

8.4

Tage skal udføres som flade tage, med ensidig taghældning, som symmetriske sadeltage eller som forskudte tagflader.

8.5

Tagbeklædning skal udføres i enten sort tagpap, naturskifer, teglsten eller som grønne tage.

8.6

Tagbeklædninger må ikke udføres af blanke eller reflekterende materialer.

8.7

Tage på garager, udhuse og lignende skal udføres med samme tagmateriale som boligbebyggelsen, der ligger på den enkelte ejendom, eller med sort tagpap eller som grønne tage.

Drivhuse kan opføres med glastag.

8.8

Der må kun placeres solceller/solfangere/solenergianlæg på bygningers tage. Solenergianlæg skal placeres samlet på den enkelte tagflade.

8.9

Solceller og solfangere må kun etableres fladt direkte på tagfladen. Solceller på flade tage kan dog hæves/vinkles hvis de er skjult, dvs. ikke er synlige fra nabogrund og offentlige arealer. Solenergianlæg (solceller/solpaneler/solfanger og lign.) må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer.

8.10

Tæt-lav boligbebyggelse skal fremstå som en helhed inden for den enkelte boliggruppe. Dvs. at bebyggelsen skal opføres i ensartede materialer og byggestil inden for den enkelte storparcel.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

På områder, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, skal mindst 10 % af områdets areal udlægges til et samlet og centralt beliggende fælles grønt opholds- og legeareal med beplantning for beboerne. Ved opførelse af mere end 10 tæt-lave boliger skal der være et samlet og centralt beliggende fælles grønt opholds- og legeareal med beplantning på mindst 500 m². Altaner og terrasser må tælle med som opholdsarealer. Opholdsarealerne skal friholdes for bebyggelse og oplag.

9.2

På ejendomme med beboelse, skal forarealer mod boligveje etableres med græs eller anden beplantning. Der må ikke jorddækkes med granitskærver, perlegrus eller lignende i forhaven. Befæstede arealer ud over det bebyggede areal, må højst udgøre 1/3 af den enkelte grund.

9.3

Træbeplantningen langs stamvej 1 og stamvej 2 skal bestå af fritstående træer i den ene eller begge sider af vejen. Træerne skal primært være egnskarakteristiske løvtræer, der fuldt udvokset har en højde på minimum 11 m og maksimalt ca. 30 meter.

9.4

Træplantningen langs boligvejene skal bestå af fritstående opstammede træer. Træerne skal primært være egnskarakteristiske løvtræer, der fuldt udvokset har en højde på minimum 7 m og maksimum ca. 12 meter.

9.5

På grunde til boliger, må der kun foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

9.6

Der må ikke terrænreguleres ud over skel. Terrænreguleringer tættere ved naboskel end 2 m, må ikke foretages med en hældning stejlere end 1:3, dvs. 33,3 cm pr. meter.

9.7

Indenfor en afstand af 2 m fra skel, må støttemure ikke være højere end 30 cm over eksisterende naturligt terræn.

9.8

I forbindelse med anlæggelse af området, må der inden for delområde B, vist på bilag B, foretages terrænreguleringer på op til +/- 2 m i forhold til eksisterende terræn.

9.9

På grunde til tekniske anlæg, rekreative formål, i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af overfladevand på fællesarealer, må der foretages landskabsmodelleringer op til 2 m over eksisterende terræn og der må foretages udgravninger til grøfter og bassiner.

9.10 Levende hegn

Hegn omkring de enkelte grunde må kun udføres som levende grønne hegn/hække af eksempelvis almindelig bøg, liguster eller lignende.

9.11

Levende hegn og hække mod grønne områder, veje og stier, skal være almindelig bøg og skal plantes på egen grund, mindst 30 cm fra skel. Se dog § 9.12.

9.12

For boliger med skel ud mod delområde C, må der ikke etableres hegn, levende hegn eller hæk mod delområde C, vist på bilag B. Arealet mellem beboelsesbygning og grundskel skal være græs, dog gerne med spredte træ- eller buskgrupper. Det pågældende skel er vist på bilag B som "Umarkeret skel".

9.13

Der må ikke etableres plankeværk eller andet fast hegn indenfor en afstand 2,5 m fra skel.

9.14

Affaldsbeholdere og lignende, i forbindelse med beboelsesbygninger, skal anbringes på egen grund og afskærmes på en sådan måde, at de ikke er synlige fra naboer, friarealer, veje eller stier. Disse anlæg kan placeres tættere på vejen end 5 meter.

9.15

I området skal der etableres regnvandsbassiner og arealer til evt. nedsivning, i princippet som angivet på Lokalplankortet Bilag B.

9.16

Lavningsområder til regnvand skal etableres og anlægges med naturligt udseende og med skråningsanlæg med en hældning på max. 1:5.

9.17

For hver boliggruppe i delområde A1, skal der være et ubebygget fællesareal, der giver mulighed for at etablere et fælles område og lavning til ophold og evt. nedsivning af regnvand. Fællesarealerne skal placeres centralt i den enkelte boliggruppe og skal anlægges som ubefæstet areal med mulighed for nedsivning af regnvand. Der kan etableres spredte grupper af løvfældende træer og buske og beboerne i området kan etablere boldbane, legeplads, bålplads og lignende. Se dog § 9.18.

9.18

Kravet om interne fællesområder, der er fastsat i § 9.17, gælder ikke for den boliggruppe, der ligger længst mod nord-øst.

9.19

Arealet, der er vist som *grønt område* på bilag B, skal etableres som *grønt område* efter en samlet plan.

9.20

Områder, der er vist som *grønt område* på Bilag B, skal anlægges som ubebygget areal med grupper af løvfældende træer og buske. Træer og buske skal hovedsageligt bestå af egnskarakteristiske arter, der bidrager til biodiversiteten i området. Der er mulighed for at anvende dele af områderne til nedsivning i form af lavninger og grøfter.

9.21

Indenfor området, der er udpeget til *beplantningsbælte* på bilag B, skal det eksisterende læhegn bevares. Læhegnet kan dog udtyndes, hvis karakteren som et sammenhængende læhegn fastholdes. Læhegnet kan suppleres med yderligere træer og buske, der primært tilhører egnskarakteristiske arter. Der må ikke anvendes invasive plantearter.

9.22

Indenfor området, der er udpeget til *tæt beplantning* på bilag B, skal der etableres en tæt afskærmende beplantning med blandede træer og buske, der primært består af egnskarakteristiske arter. Området må ikke indrettes til rekreativ udnyttelse og der må ikke anvendes invasive plantearter.

9.23

Indenfor delområde C, vist på bilag B, skal der etableres et ubebygget og åbent område, der har karakter som græseng. Arealet skal henligge som natur og må kun klippes en gang årligt, hvis det ikke afgræsses. Inden for området skal der etableres en offentlig sti og der kan på dele af arealet etableres indhegning, der giver mulighed for afgræsning med dyr.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes en eller flere grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område. Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Esbjerg Kommune.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes af grundejerne, når Esbjerg Kommune kræver det, og senest, når 25 % af grundene er bebygget.

10.3

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

10.4

Oprettes der en andelsboligforening i den tæt-lave bebyggelse skal andelsejerne hver især også være medlemmer i Grundejerforeningen. Fællesarealet på andelsboligforeningens grund er grundejerforeningen uvedkommende.

10.5

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på alle fællesarealer og private fællesveje og stier inden for lokalplanens område, med undtagelse af de offentlige stamveje og stier. Overtagelsen kan ske etapevis og er ikke betinget af fuldstændig færdiggørelse af arealerne.

10.6

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse samt glatførebekæmpelse af de private fællesarealer og tilhørende effekter (herunder private fællesveje og -stier samt evt. støjforhindringer) inden for lokalplanens område. Undtaget er de offentlige veje og stier samt de afløbstekniske anlæg, der ejes af forsyningsselskabet. Grundejerforeningen skal drifte og vedligeholde arealerne efter en af Esbjerg Kommune godkendt plan. Grundejerforeningen er pligtig til at overtage arealerne gradvist som boligetaperne bliver færdige dog senest 2 år efter oprettelse af grundejerforeningen.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje og stier er etablerede
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede
- det i § 6 og §9 nævnte anlæg til håndtering af overfladevand, er etableret
- den i § 9 nævnte beplantning er etableret.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

12.1

Der aflyses ikke servitutter i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

§ 13 Vedtagelse

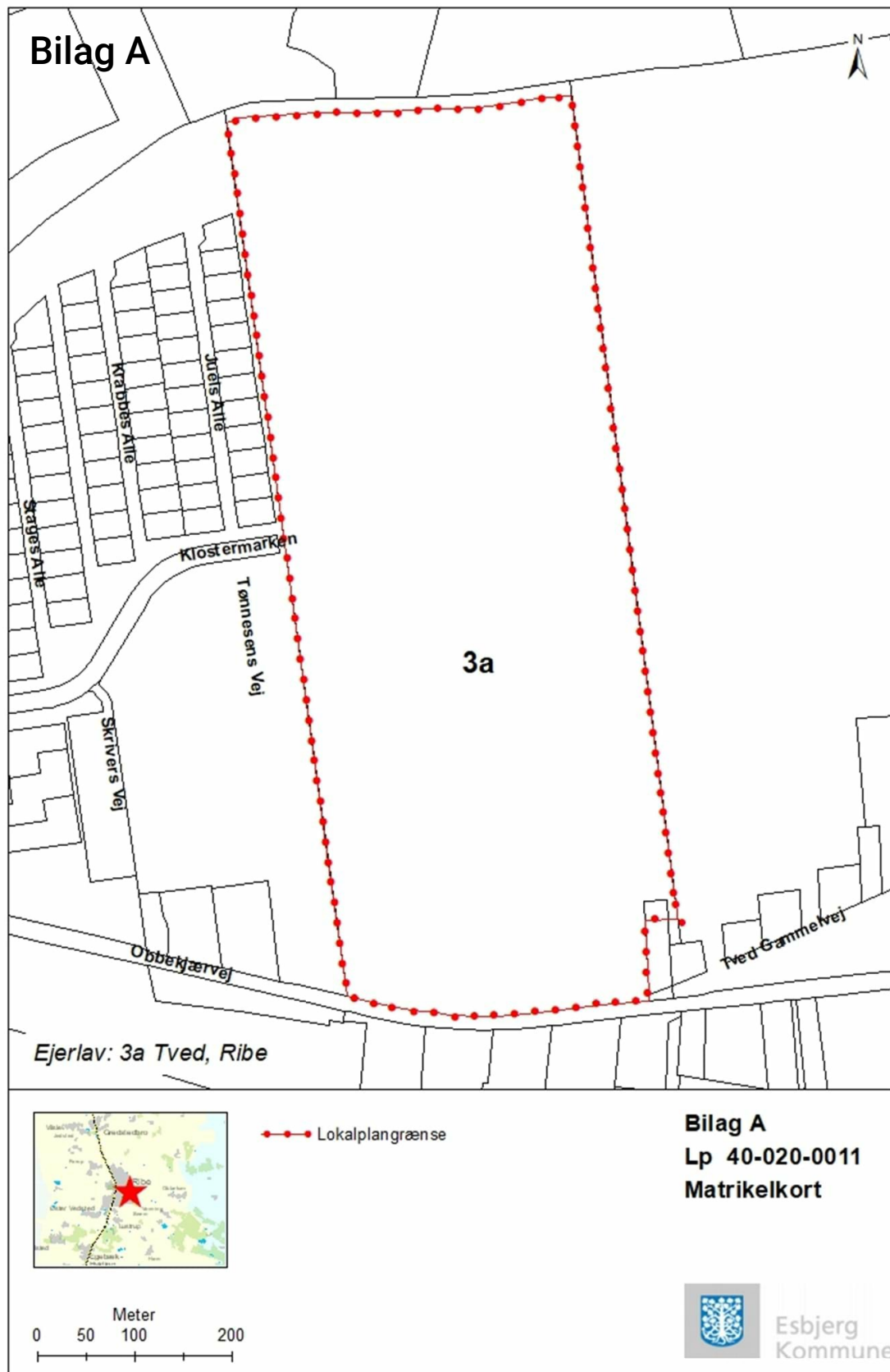
Ovenstående Lokalplan nr. 40-020-0011 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 11. oktober 2021.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Bilag

Brug sidemenuen for at finde de enkelte kortbilag tilknyttet til lokalplanen.

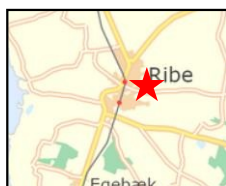


Bilag A Matrikelkort



Bilag C

Bilag C Illustrationsplan



0 50 100 150 200 m

Målførhold gælder ved print i A4

Bilag C
Lp 02-010-00xx
Illustrationsplan

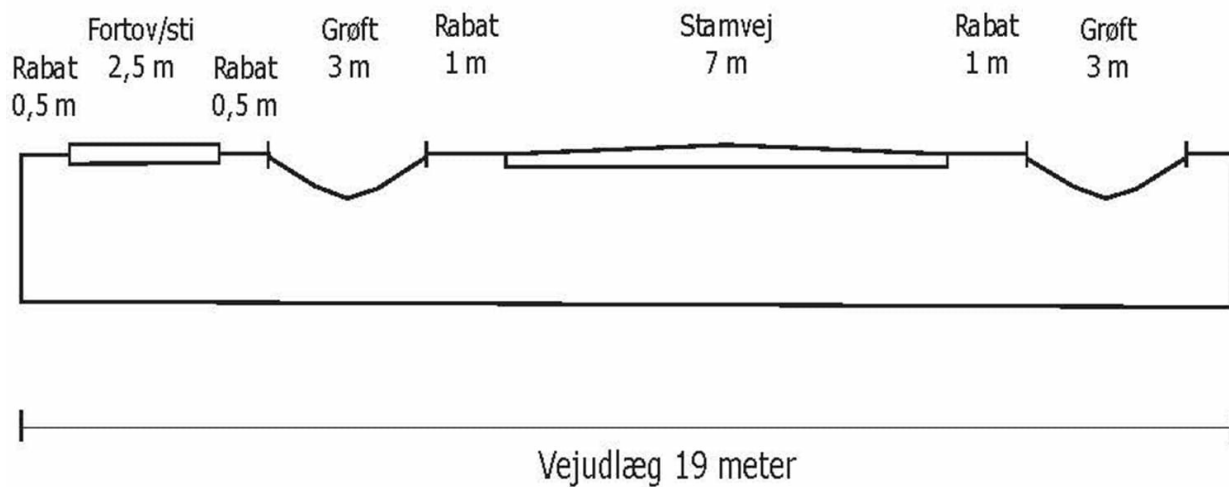
Mål 1 : 5.000



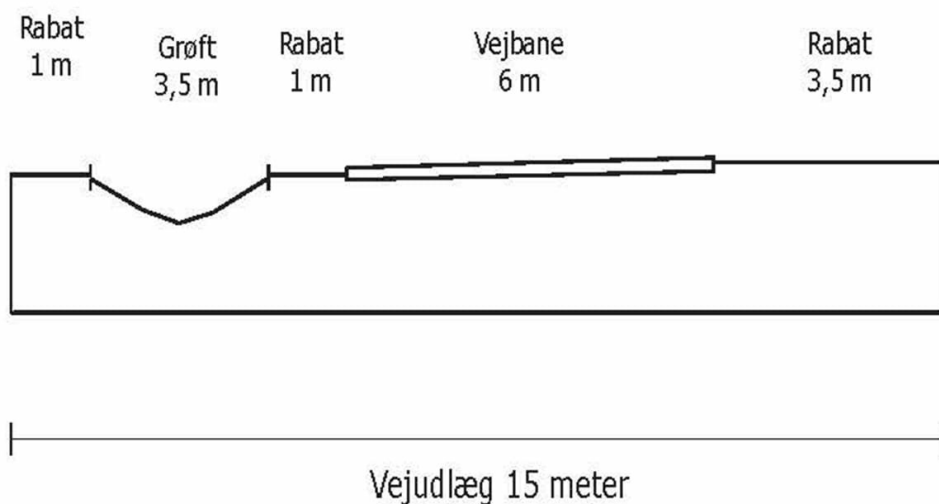
**Esbjerg
Kommune**

Bilag D

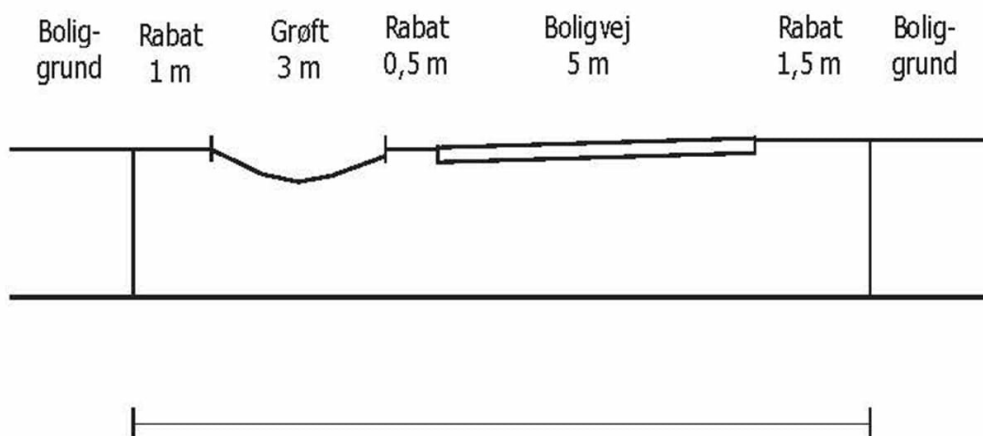
Stamvej 1



Stamvej 2



Boligvej



Vejudlæg 11 meter



Bilag D
Lp 40-020-0011
Princip for
vejudlæg



Bilag D Vejudlæg

ESBJERG KOMMUNE

UNDERSØGELSE AF TRAFIKALE FORHOLD PÅ KLOSTERMARKEN, RIBE

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

INDHOLD

1	Indledning	1
2	Vurdering af dobbeltrettet cykelsti på Klostermarken	2
2.1	Eventuelle ændringer af stianlægget	4
2.2	Delkonklusion på de eksisterende cykelforhold	5
3	Forslag om hastighedssanering	5
4	Oversigtsforholdene på Klostermarken	7

1 Indledning

Esbjerg Kommune planlægger at udvide boligbebyggelsen i Klostermarken, Ribe øst for den eksisterende bebyggelse. Der skabes en adgangsvej via eksisterende stamvej, Klostermarken, som forlænges ind i det nye boligområde. Der er allerede taget aktive skridt til at opgradere stamvejens tilslutning til Obbekjærvej, hvor der laves et nyt kanaliseringsanlæg.

Det nye område, som udvikles, forbindes desuden til det eksisterende og veludviklede stinet via tre koblinger, mens der laves en vejtilslutning, se figur 1.

Området, der udstykkes, jf. figur 1, rummer op mod 250 boliger, til sammenligning betjener Klostermarken i dag ca. 150 boliger. Ved ca. 400 boliger kan der i fremtiden forventes en trafik i størrelsesorden op til 2.000 køretøjer i døgnet.

PROJEKTNR.

DOKUMENTNR.

A223722

001

VERSION

UDGIVELSESDATO

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

KONTROLLERET

GODKENDT

2.0

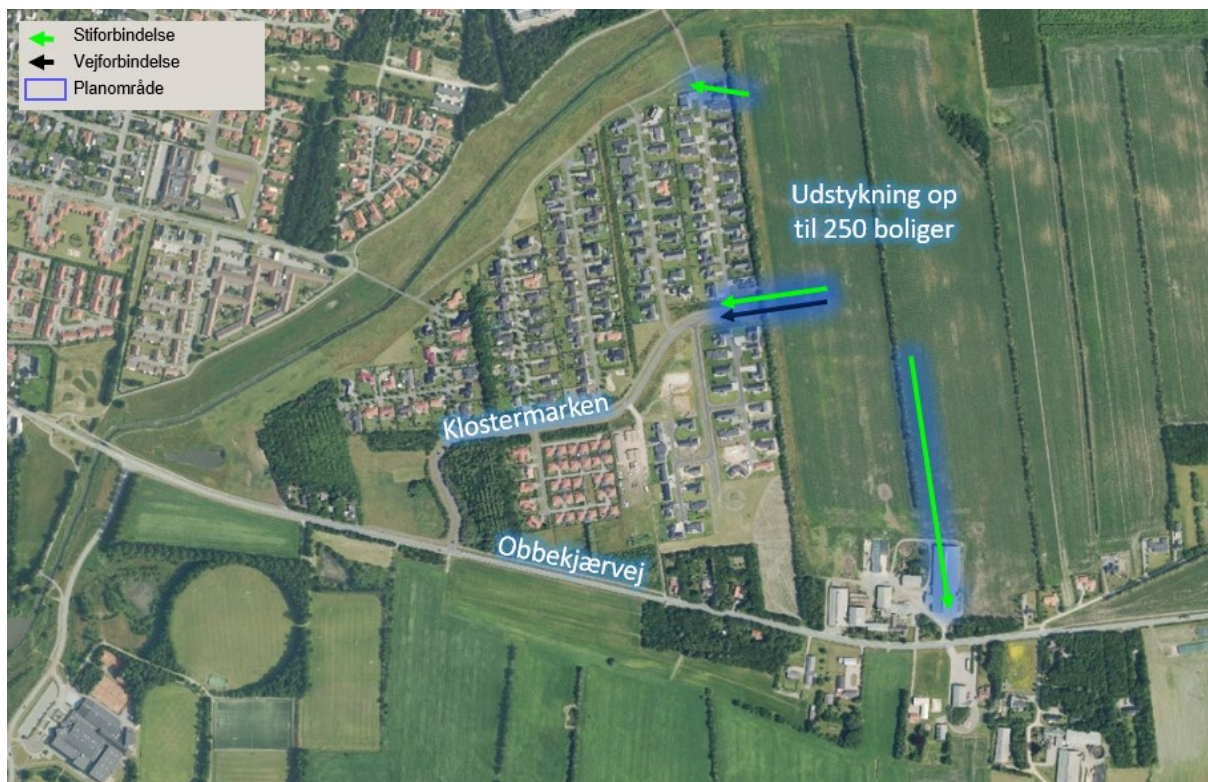
17-02-2021

Trafikale forhold på Klostermarken

CKJN

TSRD

CKJN



Figur 1 vej- og stiopkobling af nyt boligområde for enden af klostermarken. Kilde baggrundskort: Esbjerg Kommune

Langs Klostermarken forløber en dobbeltrettet cykelsti på den nordlige side af vejen. Der gennemføres i nærværende notat en vurdering af, hvorvidt bør:

- > den eksisterende dobbeltrettede sti bevares
- > den eksisterende dobbeltrettede sti bevares og trafiksikkerheden forbedres
- > de eksisterende forhold erstattes af to enkeltrettede cykelstier

Desuden vurderes hastigheden på Klostermarken og det undersøges om de eksisterende oversigtforhold fra boligvejene til stamvejen er tilstrækkelige.

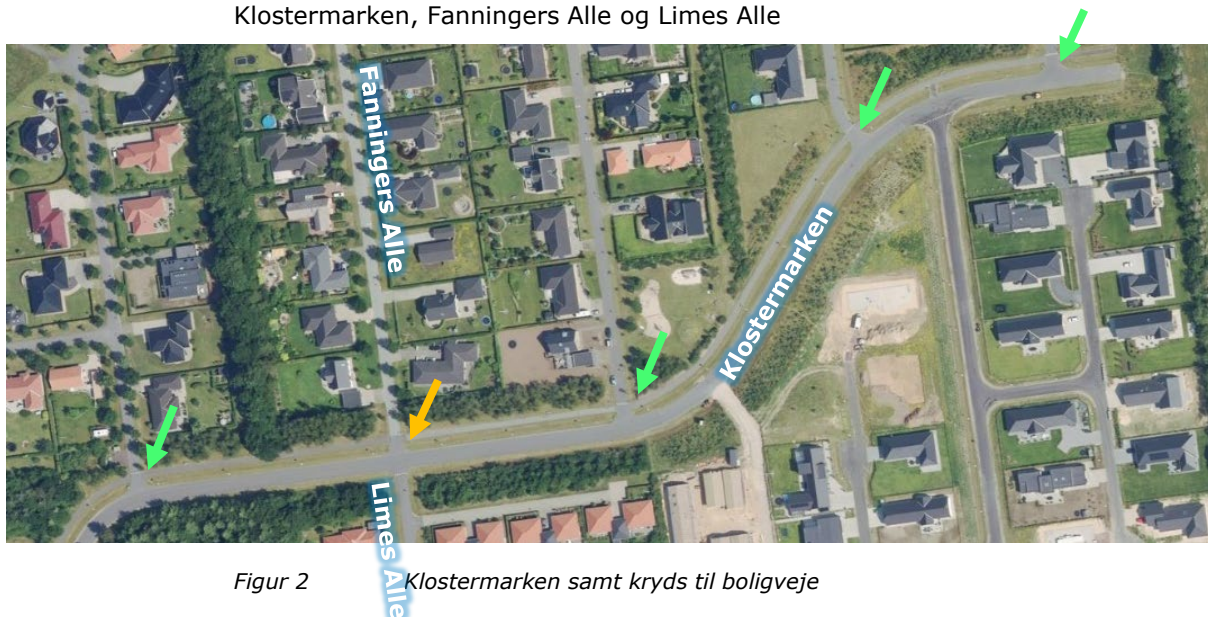
2 Vurdering af dobbeltrettet cykelsti på Klostermarken

Trafikstigningen i forbindelse med den nye byudvikling i forlængelse af Klostermarken, har udløst et ønske om at vurdere løsningsvalget på Klostermarken på ny. Det skal ikke mindst set i lyset af, at dobbeltrettede cykelstier trafiksikkerhedsmæssigt er en udfordring i kryds.

Dette skyldes især, at bilisterne, både krydsende, højresvingende og venstresvingende fra modsatte side ikke altid er opmærksomme på, at der kan komme cyklister fra den "forkerte" side, mens også højresvingende bilister på primærvejen kan have svært ved at få øje på bagfrakommende cyklister i samme retning på grund af afstanden fra kørebane til den tilbagetrukne cykelsti.

I vigepligtsregulerede kryds, anbefaler vejreglernes pjece "Vejtekniske løsninger for cyklister", at dobbeltrettet cykelsti kun laves i T-kryds. På Klostermarken føres den dobbeltrettede cykelsti igennem i alt fem vigepligtsregulerede kryds,

heraf fire i T-kryds og et i F-kryds. Krydsene ses på figur 2. T-krydsene er vist med grøn pil og F-krydset er vist med orange pil. F-krydset består af benene Klostermarken, Fanningers Alle og Limes Alle



Figur 2 Klostermarken samt kryds til boligveje

På grund af områdets nuværende indretning vurderes det, at krydsene biltrafik i krydset Klostermarken/Fanningers Alle/Limes Alle fra Limes Alle til Fanningers Alle og omvendt forekommer yderst sjældent, såvel som højresvingende bilister fra Klostermarken hen over den dobbeltrettede cykelsti kun vil forekomme i begrænset omfang, da Klostermarken er en blind vej.

I forbindelse med et beboermøde oplyser de eksisterende beboere på Klostermarken, at de i dag ikke ser den dobbeltrettede cykelsti som problematisk. Det er samtidig deres vurdering, at en stor del af især skolebørnene benytter stien, der løber langs med åen, som forbindelse mellem hjem og skole, se figur 3.



Figur 3 eksisterende stier og stiforbindelser samt kobling fra nyt boligområde.
Kilde baggrundskort: Esbjerg Kommune

Fra krydset Klostermarken/Tornums Alle viser en opmåling af stiruterne til folkeskolen mod sydvest, se figur 3, at stiruten via åen og stiruten parallelt med Obbekjærvej er afstandsmæssigt præcis lige lange. I det tilfælde vil langt de fleste cyklister vælge den mere rekreative og oplevelsesrige rute via åen. For forældre til børn i folkeskolen vil det ligeledes være mere trygt at sende børn via åen. Derfor kan beboernes opfattelse af, at stien langs åen er den sti, der som oftest benyttes af skolebørn, betragtes som meget rimelig.

Den nuværende største boligmasse ligger på den nordlige side af Klostermarken og det understøtter, at stiruten langs åen benyttes som oftest. Den betragtning leder til, at den dobbeltrettede cykelsti henstår mindre benyttet, da det samtidig vurderes, at cykeltrafik mod øst ad Obbekjærvej er yderst begrænset på grund af det landlige opland, som den rute leder til.

Uanset trafikmængderne på Klostermarken samt forventningerne til trafikstigningerne, må det alt andet lige vurderes, er svingtrafikken til de eksisterende boligveje i fremtiden holdes på samme nuværende niveau, da boligvejene alle ender blindt. Det vurderes derfor, at udbygningen i forlængelse af Klostermarken hverken forværrer eller forbedrer den eksisterende situation omkring den dobbeltrettede cykelsti, såvel som antallet af cyklister på den dobbeltrettede cykelsti langs Klostermarken kun forventes at stige minimalt - særligt, hvis den nye udstykning for enden af Klostermarken indrettes på en måde, så cyklisterne naturlig ledes og nudges (høj fremkommelighed og kort distance) mod stiforbindelserne langs åen og langs Obbekjærvej.

2.1 Eventuelle ændringer af stianlægget

Som et alternativ til den dobbeltrettede cykelsti, kan det overvejes at omdanne den eksisterende dobbeltrettede cykelsti til to enkeltrettede stier - konkret ved at nedskalere den dobbeltrettede cykelsti og ved at anlægge en ny cykelsti i den sydlige side af Klostermarken.

Enkeltrettede cykelstier medfører den fordel, at den generelle trafiksikkerhedsmæssige problemstilling omkring dobbeltrettede cykeltrafik fjernes. Den enkeltrettede cykelsti i syd kan eventuelt udføres som en cykelbane, altså uden kantstensadskillelse til kørebanen. Klostermarken er udlagt med 7 m kørebane, hvorfor der er mulighed for at afmærke en smal cykelbane på Klostermarken på 1,5 m inkl. en bred kantlinje på 0,3 m, hvormed kørebanearealet reduceres tilsvarende til 5,5 m.

Cykelbanen har den positive effekt, at kørebanearealet visuelt indsnævres og medfører potentielt set lavere hastighed. Omvendt tyder undersøgelser på, at en cykelbane medfører en lille (ikke signifikant) forøgelse for trafikulykker med cyklister. Sammenholdt med den dobbeltrettede cykelsti anbefales en cykelbane derfor ikke.

Det vurderes yderligere, at enkeltrettede cykelstier (evt. udført som cykelbane i sydlig side) vil medføre flere krydsende trafikanter på Klostermarken, end i dagens tilfælde, som samlet set kan forringe trafiksikkerheden, da konfliktområdet

mellem krydsene cyklister og bilister flyttes til et område, hvor bilisterne kører væsentligt hurtigere.

2.1.1 Overslagspris

En overslagsmæssig pris på etablering af en enkeltrettet sti i den sydligere side af Klostermarken vurderes at koste ca. 1,2 mio. kr. Hertil skal der forventes en tilpasning og indsnævring af den dobbeltrettede cykelsti, der samlet set vurderes at koste ca. 0,1 mio. kr. Samlet beløber ombygningen sig til 1,3 mio. kr. Det vurderes, at en enkeltrettet cykelsti må indrettes uden for det eksisterende vejudlæg, hvis der skal tages hensyn til eksisterende trug/grøft. Anlægget kan dog etableres på arealer, som i øjeblikket ejes af Esbjerg Kommune, hvorfor der ikke er medregnet omkostninger til arealerhvervelse.

Etableres der enkeltrettede cykelstier bør cykelstierne af hensyn til trafiksikkerheden dog ikke være adskilt med rabat til kørebanen. Samlet bør hele cykelstisystemet gendesignes. Der er i nærværende notat ikke regnet på de økonomiske anlægsomkostninger af dette.

2.2 Delkonklusion på de eksisterende cykelforhold

Ud fra en samlet betragtning omkring de eksisterende forhold, stirtevalg og et uhensigtsmæssigt flyt af konfliktområde til et potentielt mere kritisk sted, vurderes en løsning med enkeltrettede cykelstier i dette tilfælde som uhensigtsmæssigt.

Det kan med denne baggrund og i relation til udbygningen af Klostermarken derfor ikke anbefales, at ændre den geometriske udformningen af cykelstien langs Klostermarken.

Det anbefales dog at etablere en ekstra vigelinje, på de nordlige boligveje for at forbedre trafiksikkerheden af den dobbeltrettede cykelsti.

Desuden anbefales det at markere stiforbindelsen med en farvet blå belægning påført med V21 (cyklistsymbol), hvor cykelstien krydser boligvejene (i BEK nr. 1633 §190 står der, at hvis en cykelsti føres gennem et kryds med samme belægning, så skal der afmærkes med S21 Cykelfelt).

Endeligt bør hastighedsbilledet på Klostermarken vurderes nærmere, da det har betydning for de lette trafikanters mulighed for at krydse Klostermarken – et forhold, der forværres i takt med yderligere udbygning af Klostermarken.

3 Forslag om hastighedssanering

Udbygningen af Klostermarken medfører over en fordobling af trafikken på Klostermarken og dermed bliver det også vanskeligere for fodgængere, cyklister og især for skolebørn mere utrygt at krydse Klostermarken fra boligvejene.

Samtidig giver de eksisterende beboere i området udtryk for, at de oplever en høj hastighed på Klostermarken. Det vurderes samtidig, at udbygningen af Klostermarken medfører, at gennemsnitshastigheden på Klostermarken stiger på

den allerede etablerede del af Klostermarken, da den nye trafik vil være gennemvejskørsel.

Der haves ingen trafiktællinger og hastighedsmålinger på Klostermarken og derfor må der laves en skønsmæssig vurdering af hastighedsbilledet. Klostermarken er udlagt med 7 m kørebane, 3 m rabat i sydlig side og 5 m rabatadskillelse til den dobbeltrettede cykelsti i den nordlige side. Vejen er belyst og facadeløs. Set fra Klostermarken er der en god oversigt og på grund af den parallelle stiforbindelse sjældent lette trafikanter at forholde sig til. Mellem Tornums Alle og Stages Alle haves en fuldstændig lige strækning på ca. 215 m.

Det vurderes derfor som fysisk muligt og ikke unaturligt, at bilisterne kører med høj hastighed og derfor er borgernes vurdering af hastighedsbilledet også en rimelig vurdering. På figur 4 er det muligt at danne sig et indtryk af forholdene og forstå, hvorfor de fleste bilister vil have svært ved at overholde den gældende hastighedsbegrænsning på 50 km/t. Vejens visuelle indtryk kan indsnævres med en stribeafmærkning i begge sider af vejen.



Figur 4 Klostermarken set mod øst ud for sidevejen Tornums Alle. Kilde: COWI

Det anbefales, at Esbjerg Kommune gennemfører en slangetælling og hastighedsmåling mellem Fanningers Alle og Stages Alle. Bekræfter dette en høj hastighed, anbefales det at hastighedsdæmpe Klostermarken med bump. Vejreglernes håndbog om "Fartdæmpere" anbefaler, at 50 km/t bump udlægges med en indbyrdes planlægningsafstand på 150 m og maksimalt 250 m.

Klostermarken er oprindeligt projekteret med bump - ca. pr. 150 m jf. vejreglerne. Disse er midlertidigt ikke etableret. Et genbesøg viser, at det vil være muligt at placere 6 bump med en indbyrdes afstand på ca. 130-150 m på den nuværende del af Klostermarken, som forslået på figur 5. Princippet for hastighedssanering bør fortsættes, når Klostermarken forlænges efter samme interval.

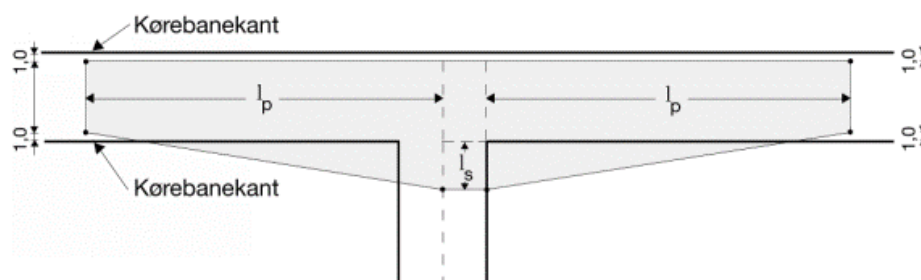


Figur 5 forslag til placering af bump. Kilde baggrundskort: Esbjerg Kommune

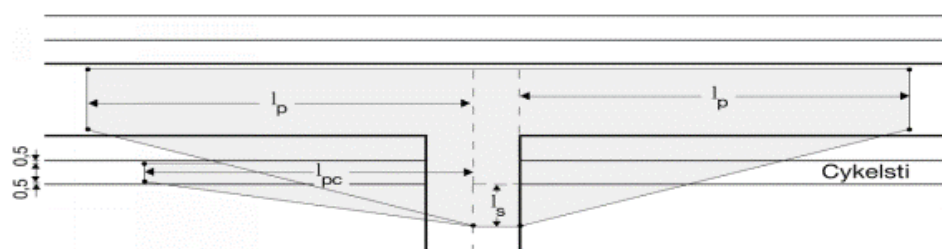
Fem bump kan etableres for ca. 100.000 kr. inklusiv diverse afmærkning og skiltning, eksklusive projektering. Den skarpe kurve er med den skarpe radius at betragte som en naturlig fartdæmper, hvorfor et bump principielt kan spares. Placeringen af bump kan dog anvendes som et områdegenskendelselement, så bilisterne værner sig til, at det ikke kan betale sig at give den gas i kurven.

4 Oversigtsforholdene på Klostermarken

De eksisterende beboere i området oplever desuden, at oversigtsforholdene fra sidevejene til Klostermarken er begrænsede. Oversigtsforholdene vurderes derfor med hensyn til en situation med og uden cykelsti efter princippet jf. figur 6 og figur 7.



Figur 6 Oversigtsareal, kryds uden cykelsti på primærvejen. Kilde: Vejdirektoratet



Figur 7 oversigtsareal, kryds med cykelsti på primærvejen. Kilde: Vejdirektoratet

Jf. håndbogen "Vejkryds i Byer" kræves der mindst 95 m oversigt ad primærvejen i begge retninger målt fra en position 2,5 m bag vigelinjen ved en gældende hastighedsbegrænsning på 50 km/t og langs cykelsti med knallertkørsel 55 m – også i begge retninger, da denne er dobbeltrettet. For cykelsti er det forudsat, at knallertkørsel er tilladt.

Det viser sig, at den nødvendige oversigt ikke er til stede fra alle boligveje. Der er gjort en tilsvarende vurdering af oversigten ved en forudsætning om 30 km/t på Klostermarken., som kræver 55 m oversigt og ved forbud mod knallertkørsel på cykelstien, som kræver 43 m oversigt. Tabel 1 viser en vurdering af oversigtsforholdene fra hver af de nuværende boligveje ved henholdsvis 50 og 30 km/t samt ved tilladt og ikke tilladt knallertkørsel på cykelstien.

	Oversigtsforholdene: 50 km/t og knallert tilladt på cykelsti	Oversigtsforholdene: 30 km/t og knallert ej tilladt på cykelsti
Tornums Alle	En del af eksisterende beplantning skal fjernes, for at opnå oversigt til især cykelstien	En del af eksisterende beplantning skal fjernes, for at opnå oversigt til især cykelstien
Fanningers Alle	En del af eksisterende beplantning skal fjernes, for at opnå oversigt til især cykelstien	En del af eksisterende beplantning skal fjernes, for at opnå oversigt til især cykelstien
Limes Alle	Oversigt ok	Oversigt ok
Stages Alle	En stor del af eksisterende beplantning skal fjernes for at opnå oversigt til især cykelstien	En stor del af eksisterende beplantning skal fjernes for at opnå oversigt til især cykelstien, dog mindre en i nuværende scenarie
Krabbes Alle	Oversigt ok	Oversigt ok
Juels Alle	Muligvis lidt med oversigten i fremtiden	Muligvis lidt med oversigten i fremtiden
Tønnesens Vej	En del af eksisterende beplantning skal fjernes	Oversigt ok

Tabel 1 vurdering af oversigtsforhold fra boligvejene



**Plan
Teknik & Miljø**

**Ribe, Klostermarken
Lokalplan nr. 40-020-0011
Kommuneplanændring nr. 2020.66
Vedtaget**



Esbjerg Byråd har den 11. oktober 2021 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 40-020-0011 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2020.66 til Kommuneplan 2018 - 2030.

Lokalplan og kommuneplanændringens formål:

- at udvikle et attraktivt og sammenhængende boligområde i forlængelse af eksisterende boligområde,
- at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med et varieret udbud af boligtyper i tæt/lav og åben/lav bebyggelse,
- at sikre etablering af velbeliggende og grønne opholds- og friarealer,
- at sikre et sammenhængende stisystem, der giver forbindelse til eksisterende boligområde og områdets grønne omgivelser.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planerne er der ændret følgende i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag:

- Lokalplanens bilag C, Illustrationsplan er tilrettet, så den visuelt afspejler, at der bliver tale om et boligområde med mange friarealer med grønt præg.

Retsvirkninger

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

Her kan du se planerne

Planerne er indberettet i Plandata. Kan også ses via disse link,

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/find-lokalplan/>

Kommuneplanændringen:

<http://kommuneplan.esbjergkommune.dk/dk/aendringer/>

Lokalplanen, der er indberettet i PlanData. Planen kan også ses på internetadressen

www.esbjergkommune.dk/planer

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

Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020). Du kan klage over procedurer der ikke er overholdt eller manglende hjemmel til at træffe afgørelserne. Du kan ikke klage over planernes indhold. Planklagenævnet afgør sagen og kan bestemme, om projektet skal sættes i stå, mens klagen behandles.

Klageberettiget er erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage skriftligt til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes skriftligt gennem Klageportalen til Esbjerg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Esbjerg Kommune. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 60.

Inden 6 måneder efter offentliggørelsen kan afgørelsen indbringes for domstolene, jf. Planlovens § 62. Udgifter i forbindelse med dette afholdes af den, der indgiver sagen eller efter domstolens afgørelse.

Annonce : Kan ses på internetadressen <https://www.esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal> den 13. oktober 2021.