

Lokalplan nr. 02.15

Ribe By Nordøst

Klostermarken 2. etape



2. marts 2009

ESBJERG KOMMUNE



Denne lokalplan er udarbejdet af Teknik & Miljø, Plan, Byplan, Esbjerg Kommune.

Lokalplanen er behandlet af Esbjerg Byråd ved 1. behandlingen den 8. oktober 2008, og planen er vedtaget endeligt af Esbjerg Byråd ved 2. behandlingen den 2. marts 2009.

Fotos/illustrationer: Esbjerg Kommune; Tryk: Esbjerg Kommunes Trykkeri

INDHOLD:

Indledning	side 2
Fremlæggelse og vedtagelse	2

REDEGØRELSE:

1. Lokalplanens indhold	3
2. Forholdet til den øvrige planlægning for området	3

LOKALPLANENS BESTEMMELSER:

§ 1. Lokalplanens formål	9
§ 2. Område og zonestatus	10
§ 3. Områdets anvendelse	10
§ 4. Udstykninger	12
§ 5. Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6. Lednings-, antenne- og belysningsanlæg	13
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9. Ubebyggede arealer	16
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	17
§ 11. Grundejerforening	17
§ 12. Servitutter	18
§ 13. Tilladelser eller dispensationer	18
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	19
§ 15. Vedtagelsespåtegning	20

KORTBILAG:

A. Matrikelkort m. bindinger	
B. Lokalplankort m. områdefælgning	1 : 4.000
C. Dispositionsplan	1 : 4.000
D. Stamvejen Klostermarken	1 : 200
E. Sidevej nord for stamvejen	1 : 200
F. Sidevej syd for stamvejen	1 : 200
G. Illustrationsplan over hele Klostermarken	1 : 5.000
H. Luftfoto	

INDLEDNING:

Dette hæfte indeholder en lokalplan for 2. etape af boligområdet Klostermarken ved Tved nordøst for Ribe.

Kommunen skal efter Lov om Planlægning lade udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen er det retslige grundlag for at kunne iværksætte anlægs-, bygge- og beplantningsarbejder m.v. Det er således lokalplanen, der skal sikre overensstemmelse med kommunens overordnede og øvrige planlægning.

Pligten til at udarbejde lokalplaner er med til at sikre borgernes kendskab til planlægningen.

Redegørelsen beskriver hensigten med lokalplanen og forholdet til anden planlægning.

Efter redegørelsen følger de retsgyldige lokalplanbestemmelser.

FREMLÆGGELSE OG VEDTAGELSE:

Lokalplanforslaget blev vedtaget ved 1. behandlingen i Esbjerg Byråd den 8. oktober 2008 og var offentligt fremlagt i 8 uger fra den 21. oktober 2008 til den 16. december 2008.

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Esbjerg Byråd ved 2. behandlingen den 2. marts 2009 og er gældende fra annonceringsdagen.

REDEGØRELSE TIL LOKALPLAN NR. 02.15 2. etape af boligområdet Klostermarken v. Ribe

1. LOKALPLANENS INDHOLD:

1.1 Lokalplanens intentioner og indhold:

Det er formålet med lokalplanen at fastlægge retningslinier for, hvordan en videreudvikling af boligområdet Klostermarken skal foregå.

Da udbygningen af Klostermarken sker over en lang årrække, er udgangspunktet med den aktuelle plan, ud over at skabe rammer for 2. etape, at sikre helheden i området. Den samlede plan for Klostermarken er beskrevet i den første lokalplan nr. 02.12, der udover en helhedsplan indeholdt rammerne for 1. etape. Intentionen i den oprindelige helhedsplan er en "grøn" byggemodning af boligområdet, hvor strukturen fastholdes af det omgivne landskab, de store grønne friarealer, skovplantning, beplantningen langs veje og på friarealerne, samt vejenes grønne profiler.

Lokalplanområdet består af landbrugsareal på 15,7 HA og kan rumme ca. 75 parcelhuse og tæt lave huse. Vedr. typen af boliger fortsættes retningslinierne fra 1. etape (lokalplan nr. 02.12), hvor der nord for stamvejen Klostermarken kan bygges almindelige parcelhuse og syd for stamvejen herudover tæt-lav boliger.

2. LOKALPLANENS FOR- HOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET:

2.1 Regionplan 2016 for Ribe amt, nu Landsplandirektiv godkendt med cirkulære nr. 14 af 4. januar 2007:

I Regionplanens arealopgørelser regnes der med en boligthed på ca. 10 boliger pr. ha. boligområde. Parcelstørrelserne i Klostermarken bliver mellem 900 m² og 1.400 m², svarende til 7-10 boliger pr. ha.

Ifølge kap. 1, stk 1.6, skal der ved udlæg af nye arealer til boliger sikres en så stor afstand til virksomheder og anlæg, herunder større husdyrbrug, der kan medføre støj-, lugt- eller luftforurening, at den samlede miljøpåvirkning herfra ikke giver anledning til væsentlige gener.

Ved lokalplanens udlæg af parcelhusgrunde er der taget hensyn til

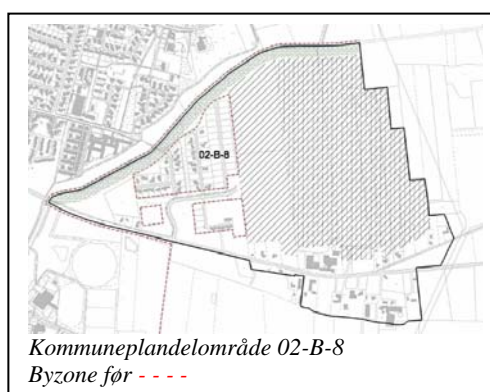
- 1) Husdyrbruget Obbekærvej 47. Se pkt. 2.9 hvordan det overholdes;
- 2) Kraftvarmeværket på Mosevej 100, hvor virksomheden ikke afstedkommer specifikke afstandskrav. Der er 250 m til parcelhusgrun-

dene. Værket er ikke omfattet af Risikobekendtgørelsen.

Ifølge kap. 1, stk 1.8, skal der sikres en mindste gulvkote i beboelsesbygninger på DNN + 3,90 m øst for Tønder-Bramming banen. Se pkt. 2.7 hvordan dette overholdes.

I kap. 26 anføres, at udlæg af arealer til boligformål normalt kun kan ske i områder, hvor støjniveauet ikke overstiger de vejledende grænseværdier. Støj fra Obbekærvej overstiger ikke den gældende støjgrænse på 45 dB(A).

2.2 Kommuneplan 2005-2016 (for tidligere Ribe kommune):



Lokalplanens område udgør den midterste del af Kommuneplanens delområde 02-B-8. Kommuneplanens rammedel fastlægger områdets anvendelse til boligformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen. Da Kommuneplanens kortbilag ændres, så "forventet byzone" ændres til "byzone", er der udarbejdet et kommuneplantillæg (Ændring nr. 2007.11) sideløbende med lokalplanen.

2.3 Lokalplan nr. 02.12 for 1. etape i Klostermarken:

Princippet i områdets opbygning med vejsystem og beplantning fastlagt i lokalplan nr. 02.12 fortsættes ved boligudbygningen i den nye lokalplan for 2. etape.

I lokalplan nr. 02.12 for 1. etape er der åbnet mulighed for, at der i Klostermarkens vestligste del, hvor stamvejen tilsluttes Obbekærvej, kan opføres bygninger til fælles formål for hele området, som f.eks. butikker og institutioner.

2.4 Vej- og parkeringsforhold:

Adgang til området sker for biler og cykler ad stamvejen Klostermarken fra Obbekærvej ca. 500 m øst for broen over Tved Å. Der er i forbindelse med udbygning af 1. etape af Klostermarken etableret cykelsti langs Obbekærvej fra Engparkstien frem til stamvejen Klostermarken og videre langs stamvejen. Cyklister kan desuden bruge Engparkstien vest for åen med 2 broforbindelser over Tved Å. Den første broforbindelse fra Skyttevej til Klostermarken er anlagt i forbindelse med udbygning af 1. etape, mens den anden bro, fra Engparkstien syd for Rønnebærparken, endnu ikke er etableret. Dette forventes at ske i forbindelse med byggemodning af den aktuelle 2. etape

af Klostermarken, hvor der også etableres en rekreativ sti langs østsiden af Tved Å.

Stamvejen, stien langs denne, stien langs Obbekærvej, samt stierne langs Tved Å får status af offentlig vej/sti, mens alle fordelingsveje, boligveje og stier iøvrigt bliver private fællesveje og -stier.

Vejene udlægges med en forholdsvis stor bredde og udformes således, at de ved hjælp af allétræer, hegn, grønne rabatter og et tilpasset asfaltudlæg får en grøn karakter. For at fremme de miljømæssige kvaliteter sker afvanding af vejene med langsgående grøfter udformet som trug og med nedsivning.

2.5 Beplantning:

Det nye boligområdes struktur og miljø bliver for en stor del dannet af beplantningen, som bliver etableret og plantet af Esbjerg Kommune ved byggemodningen af området.

Langs stamvejen og på fællesarealerne midt i området plantes en lys birkeskov kombineret med grupper af skovfyr. Alléerne på boligvejene i områdets nordlige halvdel bliver typiske danske træer (lind, ask, ahorn, birk og eg), der kan variere fra vej til vej, mens der til de grønne hegn langs boligvejene i områdets sydlige del vælges en beplantningstype, som begrænser heggenes højde (hvidtjørn, røn, buskroser, hassel og eg). Engarealerne langs Tved Å bliver ikke beplantet.

For at sikre områdets grønne karakter, som en gennemgående kvalitet for boligområdet, er der indføjet bestemmelser i lokalplanen 1) med krav om levende hegn og hæk langs skellene, 2) om byggelinier der holder husene tilbage på grunden og 3) om forholdsvis store grunde. Endvidere er der sikret, at de 4 parcelhuse nærmest Tved Å skal fremstå i mørke farver, for at bebyggelsen ikke fremstår for påtrængende i naturområdet langs åen.

Mod syd, som en adskillelse mod Obbekærvej 47, plantes skov med eg som gennemgående træsort.

2.6 Naturbeskyttelsesloven:

Der er ved lokalplanens udarbejdelse jfr. § 16 i Naturbeskyttelsesloven pålagt en åbeskyttelseslinie på 150 m langs Tved Å. Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign. eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet indenfor linien. I forbindelse med lokalpla-

nens offentlighedsperiode er By- og Landskabsstyrelsen, v. Miljøcenter Odense, søgt om at ophæve åbeskyttelseslinien for den del af området, der skal udstykkes til bebyggelse. Skov- og Naturstyrelsen har i skr. af 30. nov. 2005 tilkendegivet, at man er indstillet på at godkende en åbeskyttelseslinie der forløber således, at det beskyttede område langs åen har udgangspunkt i 50 m fra åen mod vest og øges til 100 m i lokalplanens østgrænse. Miljøcenter Odense har med skr. af 22. dec. 2008 godkendt ophævelsen af linien som ansøgt.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse jfr. § 17 i Naturbeskyttelsesloven pålagt en skovbeskyttelseslinie på 300 m fra plantagen omkring Nørremarkens Kraftvarmeværk. Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign. indenfor linien. I forbindelse med offentlighedsperioden er By- og Landskabsstyrelsen, v. Miljøcenter Odense, søgt om at ophæve skovbeskyttelseslinien for den del af området, der skal udstykkes til bebyggelse, således at skovbeskyttelseslinien fremover ligger 50 m fra Tved Å i lokalplanens vestskel og øges til 100 m i østskellet. Miljøcenter Odense har med skr. af 22. dec. 2008 godkendt ophævelsen af linien som ansøgt.



2.7 Aftalen om mindstekoter for bebyggelse i Ribe området:

Ifølge ”Aftale om regulering af bebyggelsen i Ribe Marsk” mellem Trafikministeriet og Ribe Kommune (nu Esbjerg Kommune) skal bebyggeligt terræn øst for banestækningen Tønder-Ribe ligge mindst i kote DNN +3,65 m, svarende til gulvkote DNN +3,90 m. Den nordligste del af lokalplanområdet ligger under kote DNN +3,65 m, hvorfor arealerne skal fyldes op for at opfylde betingelserne i aftalen. Esbjerg Kommune fylder arealerne op til den krævede højdekote ved byggemodningen af området, så det ikke er nødvendigt at indhente tilladelse i hver byggesag fra Kystdirektoratet, der administrerer aftalen. Kystdirektoratet har med skr. af 18. dec. 2008 givet tilladelse til opfyldningen.

2.8 Vand-, kloak-, el-, antenne- og varmeforsyning:

Vand- og kloakforsyning fremføres som kommunal forsyning. Lokalplanområdet er p.t. ikke omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Sideløbende med udarbejdelse af lokalplan udarbejdes der tillæg til spildevandsplanen.

Elforsyning fremføres fra Sydvest-Energi i Esbjerg. Der er gennem lokalplanområdet i retningen syd-nord nedlagt et tracé med 7 strøm-

kabler (se kortbilag A). Kablerne forbinder Ribe Kraftvarmeværk med Sydvest-Energi's transformerstation ved Tangevej. Kablerne vil blive omlagt i forbindelse med byggemodningen af området.

Antenneforsyning. Ribe Antenneforening har fællesantennenet i området.

Varmeforsyning sker med fjernvarme fremført af Ribe Fjernvarme Amba fra Kraftvarmeværket Mosevej 100 i Ribe. Projektforslag for varmenettet i lokalplanområdet udarbejdes sideløbende med lokalplanproceduren.

2.9 Forholdet til nærliggende landbrug:

Landbrugsejendommen Obbekærvej 47 er omfattet af Miljøbeskyttelseslovens kap. 5 (Listevirksomhedsbekendtgørelsen nr. 943 af 16. september 2004), da den har over 250 dyreenheder. Virksomheder skal efter loven være lokaliseret, så der ikke fremkommer væsentlige géner fra virksomhedens produktion, herunder støj og lugt.

For landbrugsejendommen er der foretaget en lugtvurdering der viser, at den beregnede géneafstand til boligerne i lokalplanområdet er 275 m fra landbrugsejendommens største stald. Lokalplanens byzonegrænse er lagt netop i denne 275 m afstand, hvorfor génekriteriet er opfyldt (se kortbilag B).

2.10 Forholdet til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer:

Lokalplanen er omfattet af Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, idet den omfatter anlægsarbejder i byzone optaget på bilag 4 jfr. lovens pkt. 10 b. Den er dog samtidig omfattet af undtagelsesbestemmelsen i samme lovs § 3, stk. 2, og er i øvrigt i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for området. Den skal ikke underkastes en miljøvurdering, da den i henhold til kriterierne i samme lovs bilag 2 ikke medfører en væsentlig påvirkning af miljøet.

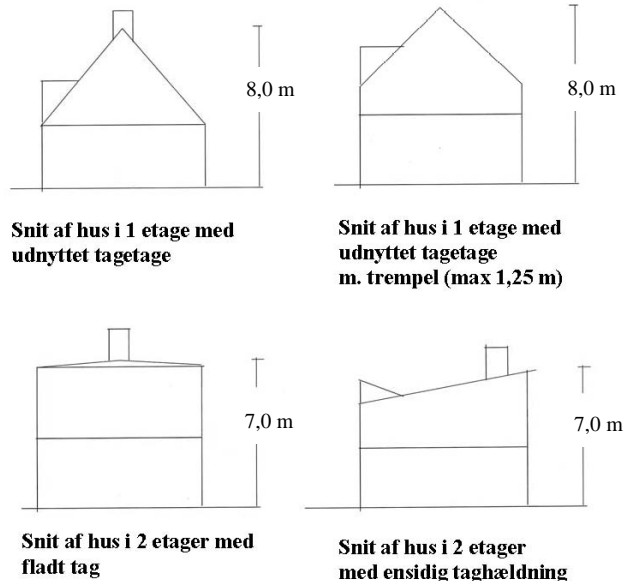
Lokalplanen omfatter arealer indenfor åbeskyttelseslinien, hvilket vurderes at være den eneste miljøpåvirkning, som kan være væsentlig. Da det fremgår af lokalplanen, at By- og Landskabsstyrelsen har godkendt ophævelse af åbeskyttelseslinien, skal planen ikke underkastes yderligere miljøvurdering.

2.11 Forholdet til Museumsloven:

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Den Antikvariske Samling i Ribe (under Sydvestjyske Museer) om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Dette kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelser ved bygge- og/eller anlægsarbejdet. Udtalelsen skal tilkendesige, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

2.12 Bebyggelse:

Illustration af bebyggelsesmulighederne jfr. § 7.5 og § 7.6:



ESBJERG KOMMUNE

RIBE

LOKALPLAN NR. 02.15

2. etape af boligområdet Klostermarken v. Ribe

Esbjerg Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i denne lokalplan.

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL:

Formålet med planen er:

- 1.1** At fastlægge anvendelsen af området til boligformål.
- 1.2** At fastlægge en grøn struktur og et vejnet for 2. etape, som er tilpasset rammen for den langsigtede udbygning, således at området også på lang sigt fremtræder som en helhed.
- 1.3** At området får en arkitektonisk og udformningsmæssig kvalitet, som gør det til et attraktivt boligområde.
- 1.4** At sikre en fleksibel anvendelse af området, således at der kan opføres varierede boligformer tilpasset de aktuelle udbygningsbehov.
- 1.5** At fastlægge et vej- og stinet således, at der sikres størst mulig trafikikkerhed samt at udformningen underbygger områdets grønne struktur.
- 1.6** At fastlægge områdets ydre afgrænsning landskabeligt og arkitektonisk således, at der mod nord tages hensyn til ådalen langs Tved Å, og mod syd tages hensyn til eksisterende ejendomme.
- 1.7** At sikre at der skabes en karaktérgivende grøn struktur, herunder at der anlægges fællesområder for bydelens beboere.

§ 2. OMRÅDE OG ZONE-STATUS:

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Matrikelkort, kortbilag A. Det omfatter matr. nr. 2 i, Tved, Ribe Jorder, samt alle parceller der udstykkes herfra efter den 1. september 2008.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Zonestatus for området til blandet boligbeboelse (delområderne B1, B2, B3 og A2), ændres med denne lokalplan, idet området overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan. Zonestatus for delområderne A1 og L ændres ikke, d.v.s. delområderne forbliver i landzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE:

3.1 Delområde A1 (se delområderne på Lokalplankort, kortbilag B) udlægges til rekreativt naturområde for boligområdet Klostermarken: Naturområde langs Tved Å og engarealer med dyrehold. Der kan anlægges stiforbindelse som fortsættelse af den eksisterende sti langs Tved Å, med forbindelsessti til de enkelte parcelhuslommer. Der kan anlægges stiforbindelse over Tved Å med forbindelse til Engparkstien.

3.2 Delområde A2 udlægges til fælles rekreativt grønt område for hele boligområdet Klostermarken. Der kan i området etableres kvartérseleplads, boldbaner o.lign., efter en samlet plan godkendt af Esbjerg Kommune og grundejerforeningen. Stamvejen Klostermarken kan fortsættes igennem området med cykel- og gangstier. Fra stamvejen Klostermarken kan der etableres sideveje til de enkelte parcelhuslommer.

3.3 Delområde B1 udlægges til boligformål: Åben lav bebyggelse i form af parcelhuse med een bolig på hver grund. Bebyggelsen skal have karakter af og opføres til helårsbeboelse. Til beboelsen må der opføres garage, carport, redskabsrum o.l.

3.4 Delområde B2 og B3 udlægges til boligformål: 1) Åben lav bebyggelse i form af parcelhuse med een bolig på hver grund og 2) tæt lav bebyggelse som f.eks. rækkehuse og små enkelthuse. Bebyggelsen skal have karakter af og opføres til helårsbeboelse. Til beboelsen må der opføres garage, carport, redskabsrum, fælleshus, fællesanlæg samt indrettes friarealer til henholdsvis de enkelte parceller og fælles for bebyggelsen. Esbjerg Kommune skal, før en lomme omkring en boligvej udbygges, tage stilling til, om området skal udnyttes til åben, lav eller tæt, lav bebyggelse, samt tage stilling til, om byggeriet skal opføres efter særlige

retningslinier af f.eks. økologisk, arkitektonisk eller materialemæssig karakter.

3.5 Delområde L udlægges til landbrugs- eller boligformål i landzone: Der kan max placeres én bolig i delområdet, på vilkår at der kan opnås tilladelse i henhold til miljølovgivningen vedr. afstanden til landbrugsejendommen Obbekærvej 47. Et parcelhus skal godkendes efter Planlovens § 35.

3.6 Der kan i en boligejendom i **delområderne B1, B2, B3 og L** drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, som f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende under forudsætning af:

At virksomheden 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 ulemper for de omkringboende.

At virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering. Parkering skal foregå på egen grund, og hvervudsøvelsen må ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.

At virksomheden højst udgør 25 % af etagearealet.

At der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst 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.

3.7 Indenfor delområderne A2, B1, B2 og B3 må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Bygninger, såsom transformestation, må opføres med max 10 m² bebygget areal, og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til den øvrige bebyggelse enten indpasset i omgivelserne eller afskærmet med beplantning.

§ 4. Udstykninger:

4.1 Udstykning må kun ske med Esbjerg Kommunes tilladelse.

4.2 Udstykningen skal ske i overensstemmelse med de principper der fremgår af Dispositionsplan, kortbilag nr. C. **Boligområde B1** kan udstykkes til parcelhusgrunde på mellem 900 m² og 1.400 m². Grundbredde min. 25 m.

Boligområderne B2 og B3 kan udstykkes til 1) parcelhusgrunde på

mellem 900 m² og 1.400 m². Grundbredde min. 25 m. Eller 2) een eller flere storparceller til tæt lav bebyggelse. En boligparcel indenfor en storparcel skal min. være 400 m².

De på Dispositionsplan, kortbilag nr. C, viste **arealer udenfor parceludstykningsplanerne** må ikke udstykkes til bebyggelse, ud over til de tekniske anlæg nævnt i § 3.7.

§ 5. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD:

5.1 Veje og stier skal anlægges i princippet med en placering som vist på Dispositionsplan, kortbilag C. Nye veje og stier - ud over de på kortbilag C viste - må kun anlægges med Esbjerg Kommunes tilladelse.

Veje og stier skal udformes og sidearealer beplantes i princippet som vist på kortbilagene D, E og F.

Der kan på alle veje i lokalplanområdet etableres trafikikkerhedsfremmende foranstaltninger med Esbjerg Kommunes tilladelse. Stamvejen som alm. byvej (50 km/t) og boligvejene som ”stillevej” (30 km/t). Hastighedsfremmende foranstaltninger skal udformes, så de ikke svækker vejenes visuelle karakter af alléer.

5.2 Kørende adgang til lokalplanområdet må kun ske fra Obbekærvej via stamvejen Klostermarken og cykelstierne vist på Dispositionsplan, kortbilag C.

5.3 Der må ikke etableres ind- og udkørsel til den enkelte grund fra stamvejen Klostermarken, men kun fra de på Dispositionsplan, kortbilag C, viste sideveje. Undtaget er en evt. bolig i delområde L, jfr. § 3.6, hvor der kan etableres én selvstændig vejadgang til Obbekærvej.

5.4 Der skal anlægges min. 2 P-pladser pr. parcelhus incl. garage- og carportpladser, og der skal altid forefindes 1 P-plads udover garage- og carportpladserne.

I tæt lav bebyggelse skal der anlægges 1 P-plads pr. bolig, og herudover skal der udlægges fælles parkeringsareal svarende til yderligere 0,5 P-plads pr. bolig.

Til tæt lav ungdomsboliger og ældreboliger skal dog kun anlægges 0,75 P-plads pr. bolig.

5.5 Henstilling af busser samt last-, flytte- og fragtbiler o.l. på eller over 3.500 kg, campingvogne, lystbåde o.l. og oplagring må ikke finde

sted indenfor lokalplanområdet.¹

§ 6. LEDNINGS-, ANTENNE- OG BELYSNINGSANLÆG:

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

6.2 Afløbs- og forsyningsledninger, der er nedlagt inden for lokalplanområdet, må kun røres med de respektive ledningsejeres tilladelse, ligesom beskyttelseszoner omkring disse ledninger skal respekteres.

6.3 Antenne eller parabol må ikke være synlig fra vej, sti eller fællesarealer. Der kan opsættes én antenne eller parabol med en diameter på max 1 m, i en højde der ikke overstiger tagryggen.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING:

7.1 Følgende byggelinier skal respekteres:

Al bebyggelse herunder carporte/garager/udhuse o.l. skal i delområde B1 holdes min. 7,5 m fra grundens skel mod vejen, i delområde B2 og B3 min. 2,5 m fra grundens skel mod vejen. Langs øvrige skel skal al bebyggelse i delområde B1, B2 og B3 herunder carporte/garager/udhuse o.l. holdes min. 2,5 m fra skel.

7.2 For delområde A1 gælder: Der må ikke opføres bebyggelse.

7.3 For delområde A2 gælder: Der må ikke opføres bebyggelse, ud over mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift jfr. § 3.7.

For delområderne B1, B2, B3 og L gælder:

7.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for **parcelhuse**, beregnet parcelvist.²

7.5 Bygningshøjden må ved bebyggelse med sadeltag og evt. trempele ikke overstige 8,0 m (max 1,5 etage) over eksisterende terræn. Undtaget et dog evt. skorstene. Se illustration i Redegørelsen.

7.6 Bygningshøjden må ved bebyggelse med fladt tag eller med ensidig skrå taghældning ikke overstige 7,0 m (max 2 etager) over eksis-

¹ Opstilling af campingvogn, som agtes gjort til genstand for boligmæssig udnyttelse, der ikke er af rent forbigående art, kræver byggetilladelse jfr. Byggelovens § 2. En sådan tilladelse kan ikke forventes givet af Esbjerg kommune, men der kan dog i en byggefase ved selvbyg, efter en vurdering i hvert enkelt tilfælde gives byggetilladelse gældende i nogle få måneder.

² Bebyggelsesprocenten udregnes efter BR08 eller efterfølgende reglementer.

sterende terræn. Undtaget er dog skorstene. Se illustration i Redegørelsen.

For delområde B2 gælder:

7.7 Bebyggelsesprocenten for **tæt lav bebyggelse** må ikke overstige 35 %, beregnet for den samlede bebyggelse.³

Bebyggelse må kun ske efter en samlet plan godkendt af byrådet. Bebyggelsesplanen skal redegøre for bebyggelsens placering, udformning og materialevalg, parkerings-, vej- og stiforhold, belysning, friarealernes indretning, beplantning, fællesanlæg samt forsyningsanlæg. Ved godkendelsen vil der blive lagt vægt på byggeriets indpasning og helhedsvirkning i området samt på det arkitektoniske udtryk.

7.8 I en **tæt lav bebyggelse** skal der udlægges fælles opholdsarealer, når boligantallet i den aktuelle byggeetape eller sammenlagt med nye etaper af bebyggelsen overstiger 8 boliger. Fællesarealets størrelse skal godkendes af Esbjerg Kommune og skal udgøre mindst 30 % af området, dog min. 600 m².

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN:

8.1 Farver på byggeriet skal tage udgangspunkt i jordfarveskalaen og signalfarver må kun benyttes i begrænset omfang f.eks. i forbindelse med indgangspartier o.lign.

8.2 Tæt lav bebyggelse skal indenfor en storparcel fremstå som en helhed med hensyn til taghældning, materiale- og farvevalg, og skal af hensyn til helhedsvirkningen som udgangspunkt bevares som på opførelsestidspunktet. Senere tilbygninger af f.eks. udestuer skal godkendes af grundejerforeningen for området og Esbjerg Kommune, således at der kan sikres ensartethed og harmoni i bebyggelsen.

8.3 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter Esbjerg Kommunes skøn virker skæmmende. Vedr. skiltning se § 3.6.

8.4 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes⁴. Dog vil solfangere kunne opsættes efter godkendelse fra grundejerforeningen for området og Esbjerg Kommune. Solcellesanlæg må ikke være synlige fra vej, sti eller offentligt område.

³ Bebyggelsesprocenten udregnes efter BR08 eller efterfølgende reglemerter.

⁴ Ved blanke materialer menes reflekterende blanke metalplader, glaserede tagsten samt engoberede tagsten, der af Esbjerg Kommune vurderes at være blanke og reflekterende.

8.5 Affalds- og containerpladser, affaldsstativer, skarnkasser og lignende skal anbringes eller afskærms således, at de ikke er synlige fra de omkringliggende friarealer, veje, stier eller nabobebyggelsen. Anbringelse skal iøvrigt ske således, at de ikke er til gene for de omboende.

For delområde B1 gælder:

8.6 Ydermurene skal overvejende opføres i traditionelle teglmaterialer (som kan stå i blank mur, vandskures eller pudses), træ, glas, stål eller zink.

Tagflader skal udføres i tegltagsten, skifer/eternitskifer eller tagpap med listedækning.

8.7 For de 4 parcelhuse, der ligger tættest ud mod Tved Å, gælder:

Alt udvendigt murværk skal udføres i vand- eller blødstrøgne kulbrændte lyse grå teglsten med spil. Mindre partier på indtil 10 % af boligens udvendige murareal kan udføres vandskuret i samme nuance, i rå beton, ædeltræ eller zink.

Tagflader skal udføres i blådæmpede tegltagsten med spil eller mat sort engoberede tegltagsten.

For delområde B2 og B3 gælder:

8.8 Ydermurene skal overvejende opføres i tegl (som kan stå i blank mur, vandskures eller pudses), og tagene skal udføres som sadeltag og dækkes med rød tegltagsten.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER: **9.1 Delområde A1** skal henligge som eng/naturområde, der min. skal slås én gang om året, såfremt det ikke anvendes til afgræsning med dyrehold.

Gennemførelse af et eventuelt naturgenopretningsprojekt for Tved Å skal respekteres.

9.2 Delområde A2 skal have karakter af et plejet område, hvorfor græsset løbende skal slås. Beplantning skal ske jfr. kortbilag nr. C, D, E og F.⁵

Den del af delområde A2 på kortbilag B der ligger i landzone (i det

⁵ Vedr. vedligeholdelse af de grønne fællesarealer, se § 11.3.

sydøstlige hjørne) skal markeres med beplantning.

9.3 Arealet syd for stamvejen Klostermarken skal beplantes langs lokalplanområdets østskel med et tæt beplantet træhegn i min. 3 rækker.

9.4 Skovbeplantningen mod Obbekærvej skal vedligeholdes som en skov med en åben og rekreativ karakter, med eg som det bærende træ.

9.5 Ubebyggede arealer skal generelt ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende, der efter Esbjerg Kommunes skøn naturligt falder ind i områdets karakter. Udendørs oplag må kun finde sted med Esbjerg Kommunes tilladelse.

9.6 Læhegn og øvrig beplantning vist på kortbilagene C, D, E og F skal bevares og vedligeholdes, således at den grønne helhedskarakter i området bibeholdes. Beplantningen må kun fjernes og genplantes med tilladelse fra grundejerforeningen for området og Esbjerg Kommune.

9.7 I alle skel skal der hegnes med levende hegn eller hæk. I vejskel skal der benyttes bøgehæk.

For de 4 parcelhuse, der ligger tættest ud mod Tved Å, gælder dog:

Der må ikke etableres hegn, levende hegn eller hæk mod Tved Å. Arealet imellem hus og grundskel skal være en plejet græsplæne, dog gerne med spredte trægrupper.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE:

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg, kloak-, vand- og el-anlæg, godkendt af Esbjerg Kommune.

10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.4 nævnte P-pladser og de i § 7.8 nævnte fællesarealer er etableret.

10.3 Ny bebyggelse skal ifølge ”Aftale om regulering af bebyggelsen i Ribe Marsk” mellem Trafikministeriet og Ribe Kommune (nu Esbjerg Kommune) ligge mindst i terrænkote DNN +3,65 m, svarende til gulvkote DNN +3,90 m. ⁶

⁶ Esbjerg Kommune fylder arealerne op til den krævede højdekote ved byggemodningen af området.

§ 11. GRUNDEJERFORENING: **11.1** Der er stiftet en grundejerforening for Klostermarkens etape 1, jfr. af lokalplan nr. 02.12. Beboerne i Klostermarkens etape 2 inden for denne lokalplan nr. 02.15 skal indgå i den eksisterende grundejerforening. Der er således medlemspligt for samtlige nye ejere af ejendomme inden for lokalplanområderne. Oprettelse af flere grundejerforeninger for delområder skal godkendes af Esbjerg Kommune.

11.2 Formålet med grundejerforeningen er, at den skal sikre den i § 11.3 nævnte drift og vedligeholdelse.

Efter grundejerforeningens stiftelse inddrages de efterfølgende udbygningsområder i grundejerforeningen. Det er Esbjerg Kommune, der afgør, hvornår fællesarealer og boligveje m.m. færdiggøres, og hvornår disse overdrages til grundejerforeningen.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, de grønne områder med beplantningsbælter og øvrig beplantning, fælles legepladser, veje og stier m.m. Kun stamvejen Klostermarken og stierne i delområde A1 optages som offentlige.⁷

11.4 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Esbjerg Kommune.

§ 12. SERVITUTTER:

12.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

§ 13. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER:

13.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Esbjerg Kommune. Indenfor lokalplanområdet skal der ud over ovenstående tilladelse søges særskilt tilladelse fra andre myndigheder jfr. nedenfor:

⁷ Esbjerg Kommune anlægger de grønne fællesarealer. Overdragelsen til grundejerforeningen sker, når der er god vækst i beplantningen, 3-4 år efter at der er plantet. Der er i grundprisen afsat penge til legeplads/er. Pengene vil blive frigivet, når grundejerforeningen er klar til at stå for anlæg og drift af legepladsen.

13.2 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 - Den Antikvariske Samling i Ribe.⁸

13.3 Åbeskyttelseslinien i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 16 på 150 m fra Tved Å er i forbindelse med lokalplanens vedtagelse ophævet af Miljøministeriet, Miljøcenter Odense, med skr. af 22. dec. 2008. Naturbeskyttelseslovens bestemmelser vil herefter ikke gælde for de bebyggelige områder, kun for engarealerne i delområde A1 (i vestgrænsen 60 m fra Tved Å og i østgrænsen 100 m fra Tved Å). Inden for åbeskyttelseslinien må der ikke uden Esbjerg Kommunes tilladelse placeres bygninger, skure, campingvogne og lign., opstilles master, foretages beplantning og ændringer i terrænet eller henlægges affald.

13.4 Skovbeskyttelseslinien i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 på 300 m fra plantagen omkring Ribe Kraftvarmeværk er i forbindelse med lokalplanens vedtagelse ophævet af Miljøministeriet, Miljøcenter Odense, med skr. af 22. dec. 2008. Naturbeskyttelseslovens bestemmelser vil herefter ikke gælde for de bebyggelige områder, kun for engarealerne i delområde A1 (i vestgrænsen 60 m fra Tved Å og i østgrænsen 100 m fra Tved Å). Inden for skovbeskyttelseslinien må der ikke uden Esbjerg Kommunes tilladelse placeres bygninger, skure, campingvogne og lign.

§ 14. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER:

14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der på ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om Planlægning, § 18, ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Såfremt bygningsforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

14.3 Byrådet kan jfr. Planlovens § 19 meddele dispensation fra bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med prin-

⁸ Esbjerg Kommune vil forud for igangsætning af byggemodningen af grundene i lokalplanområdet anmode Sydvestjyske Museer - Den Antikvariske Samling i Ribe om en udtalelse i medfør Museumslovens § 25, om der er arkæologiske interesser i området.

cipperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

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

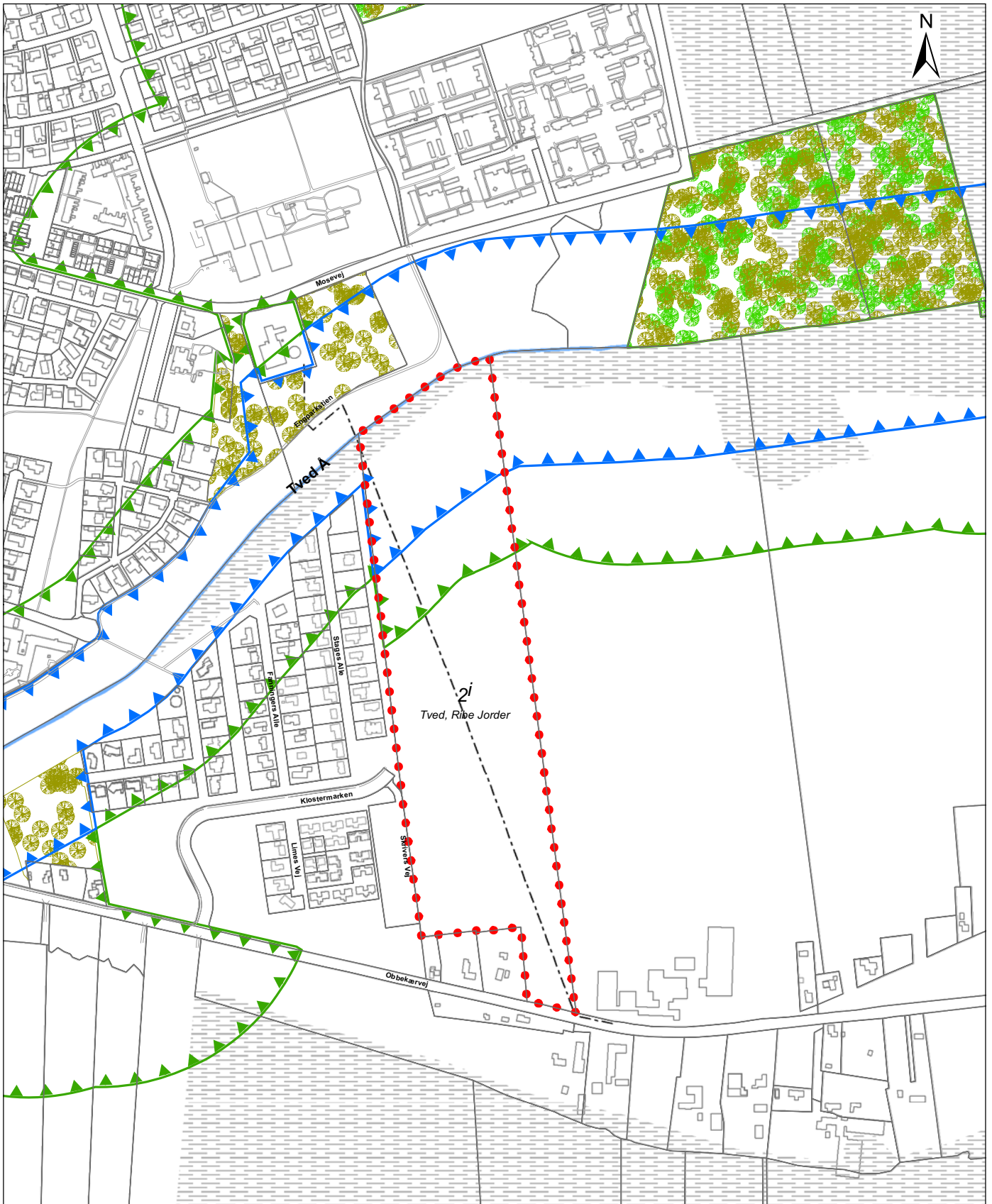
14.6 Esbjerg Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 15. VEDTAGELSESPÅTEGNING:

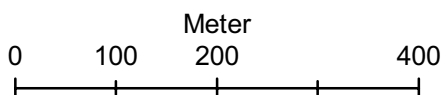
Ovenstående lokalplan nr. 02.15, udarbejdet efter Lov om Planlægning, er vedtaget endeligt af Esbjerg Byråd den 2. marts 2009.

Johnny Søtrup /
Borgmester

Hans Kjær
Direktør for Teknik & Miljø



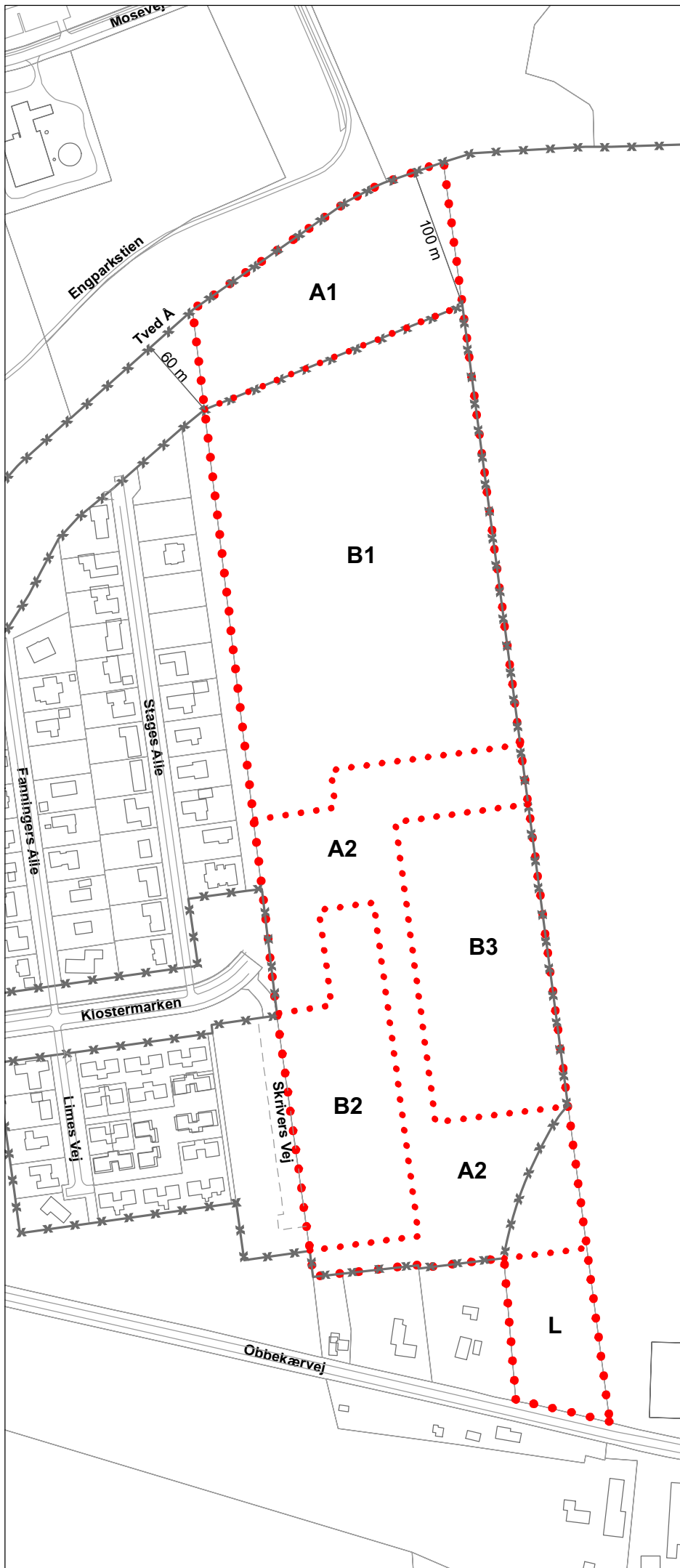
- Lokalplangrænse
- ▼ A-beskyttelseslinie
- ▼ Skov-beskyttelseslinie
- - - El-kabel
- ▨ Lavbundsområde
- Skov
- Fredskov



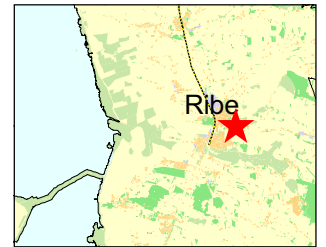
Bilag A
Lokalplan 02.15
Matrikelkort
med bindinger
 Dato: 14. august 2008



Esbjerg
 Kommune



Esbjerg
Kommune



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- *-* Fremtidig byzonegrænse

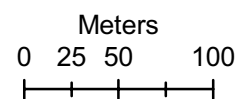
Bilag B

Lokalplan 02.15

Lokalplankort

Dato: 26. januar 2009

Mål 1:4000



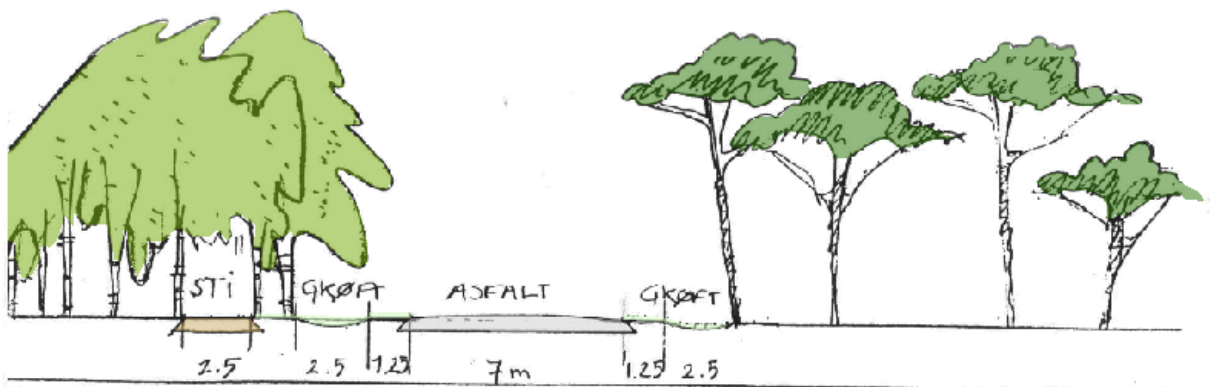


Bilag C

Lokalplan 02.15

Dispositionsplan

Dato: 26. januar 2009



PRINCIPSNIT I STAMVEJ 1:250



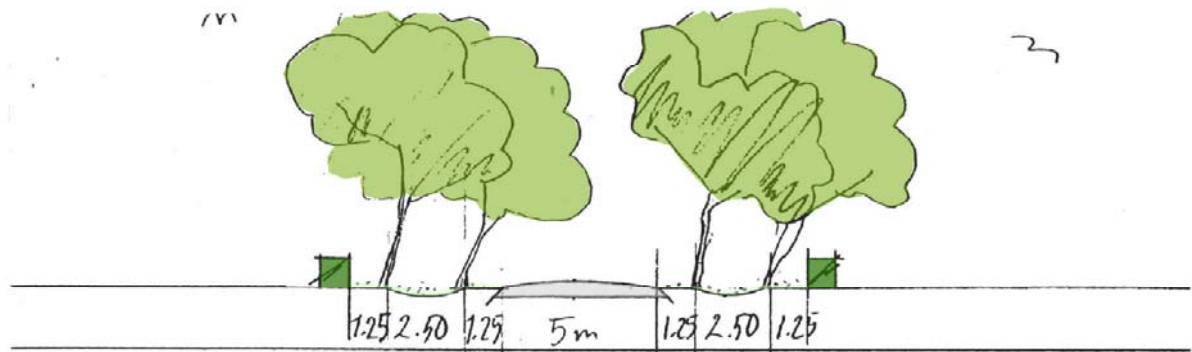
Planudsnit af stam-
vejen Klostermarken
ca. 1:250

Bilag D

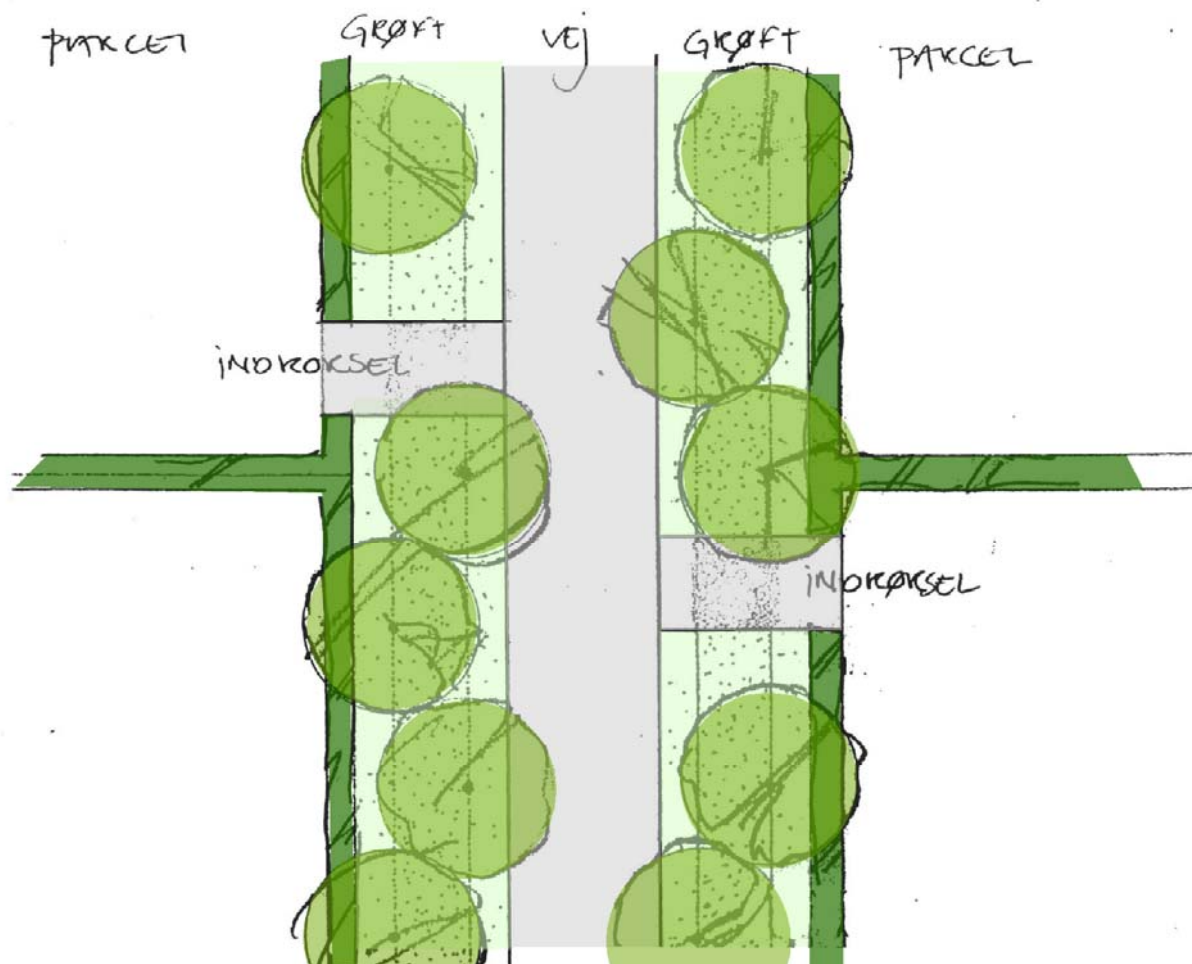
Lokalplan 02.15

Illustrationsplan

Dato: 14. august 2008



PRINCIPSNIT AF VEJ MED
ALLEBEPLANTNING. 1:250



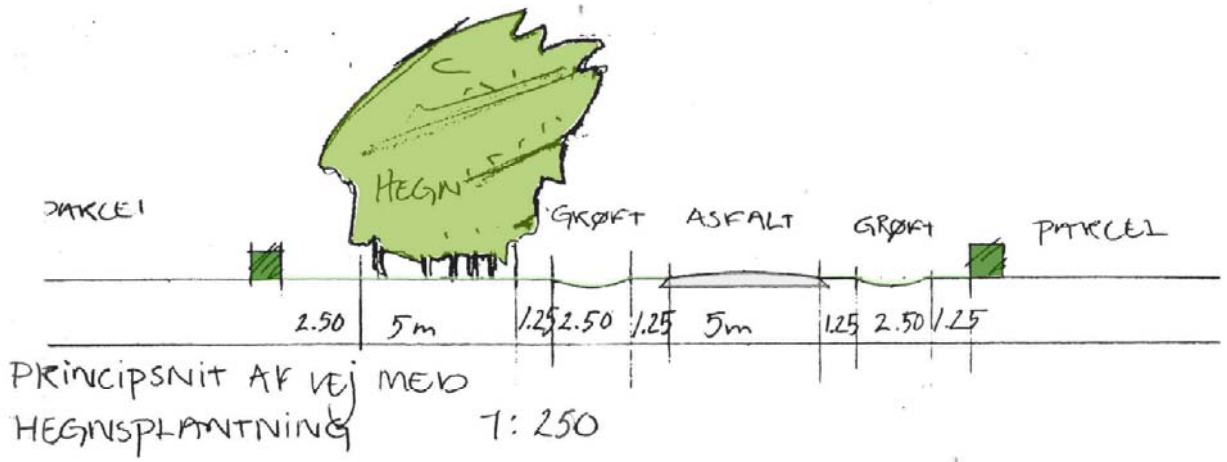
Planudsnit af sidevej
nord for stamvejen
ca. 1:250

Bilag E

Lokalplan 02.15

Illustrationsplan

Dato: 14. august 2008



Planudsnit af sidevej
syd for stamvejen
ca. 1:250

Bilag F

Lokalplan 02.15

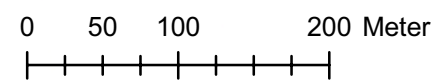
Illustrationsplan

Dato: 14. august 2008



**Fuld udbygning af
Klostermarken**

Mål: 1:5000



Bilag G
Lokalplan 02.15
Illustrationsplan
Dato: 26. januar 2009



Klostermarken

Obbekærvej

Mål 1:4000

Meters

0 50 100 200

Bilag H
Lokalplan 02.15
Luftfoto af eksisterende forhold
Optaget efterår 2006

