

Lokalplan 06-030-0004

Marbæk

To fritidshuse i Sjelborg



August 2019



Esbjerg
Kommune

Byrådet udarbejder lokalplan for at fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse med henblik på anmeldelse i PlansystemDK.

Byrådet udarbejder lokalplan:

før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder,

hvis et bestemt bymiljø ønskes skabt eller fastholdt,

hvis et areal ønskes overført fra landzone til byzone,

hvis en større bebyggelse ønskes nedrevet,

hvis et område ønskes erhvervet til offentlige formål, eller

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

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

Indhold

| | |
|---|----------|
| Redegørelse | 3 |
| 1. Lokalplanområdet | 3 |
| 2. Baggrund | 4 |
| 3. Lokalplanens indhold | 4 |
| 4. Trafikale forhold | 5 |
| 5. Forhold til Kommuneplanen | 5 |
| 6. Bindinger | 6 |
| 7. Forhold til gældende lokalplan | 8 |
| 8. Miljøvurdering | 8 |
| 9. Internationale naturområder og beskyttede arter .. | 9 |
| 10. Evt. Bygningshøjde og etageantal | 9 |
| 11. Tilladelser fra andre myndigheder | 9 |
| 12. Vand-, kloak-, antenne- og vandforsyning | 10 |

| | |
|--|-----------|
| Planen var i høring fra den 14. november 2018 til 23. januar 2019. | 10 |
|--|-----------|

| | |
|---|-----------|
| Bestemmelser | 11 |
| § 1. Lokalplanens formål | 11 |
| § 2. Områdets afgrænsning | 11 |
| § 3. Zonebestemmelser | 11 |
| § 4. Områdets anvendelse | 11 |
| § 5. Udstykning | 12 |
| § 6. Veje, stier og parkering | 12 |
| § 7. Ledningsanlæg m.v. | 12 |
| § 8. Bebyggelsens omfang og placering | 12 |
| § 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden | 13 |
| § 10. Opholds- og ubebyggede arealer | 13 |
| § 11. Grundejerforening | 14 |
| § 12. Bonusvirkning | 14 |
| § 13. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse | 15 |
| § 14. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder .. | 15 |
| § 15. Aflysninger i Plandata | 15 |
| § 16. Retsvirkninger | 15 |
| § 17. Vedtagelse | 16 |

Bilag

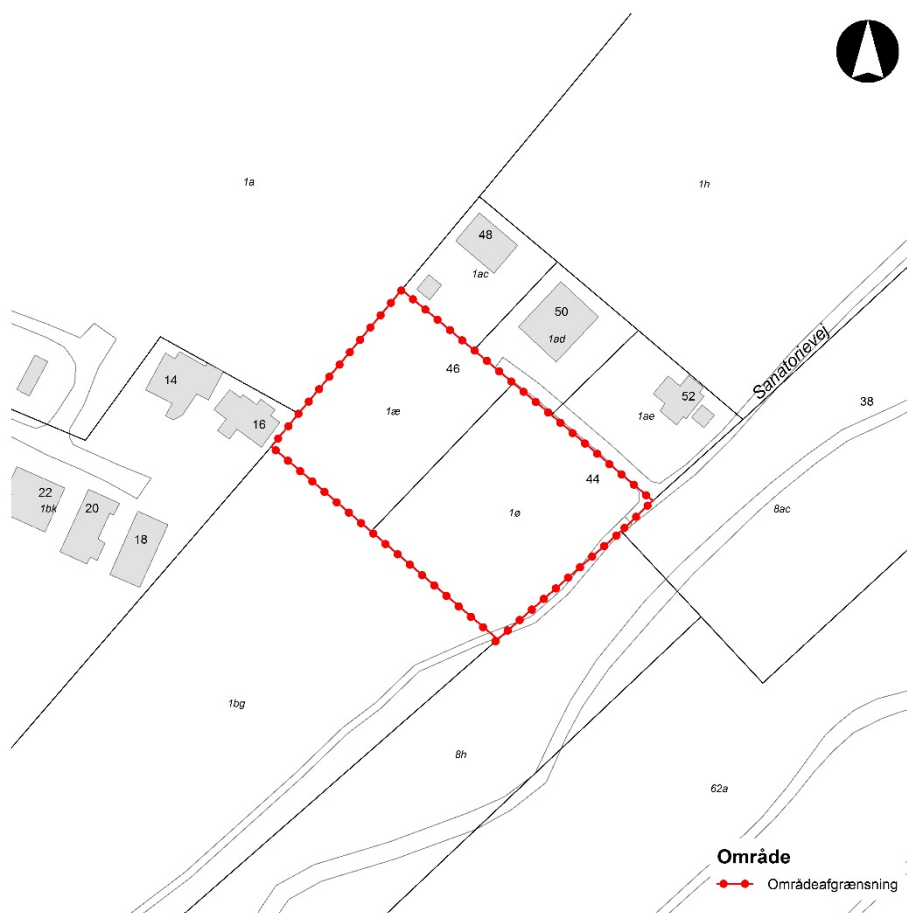
| | |
|-----------------------|---------|
| Matrikelkort | Bilag A |
| Lokalplankort | Bilag B |
| Visualiseringer | Bilag C |
| Screeningsskema | Bilag D |

Redegørelse

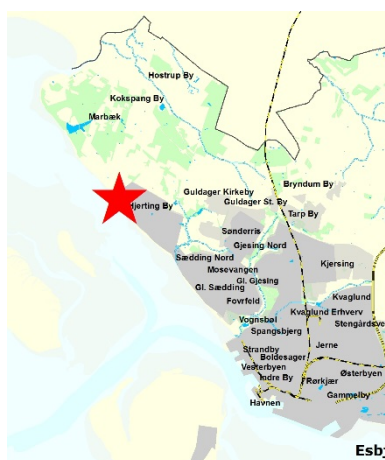
Lokalplan 06-030-0004

Marbæk

To fritidshuse i Sjelborg



Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje



Lokalplanområdets placering

Lokalplanområdet ligger i et naturområde og er beliggende på den vestlige side af Hjerting Strandpark op mod det åbne land. Lokalplanområdet omfatter et areal på 2538 m². Området afgrænses af Sanatorievej, stisystemet ved Hjerting Strandpark og det åbne land ned til Ho Bugt.

Lokalplanområdet ligger i et naturområde i tilknytning til et udlagt fritidshusområde. Området er et naturområde med fritidshuse langs Ho Bugt mellem Hjerting By og Varde Ås udløb. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og bliver bevaret som landzoneområde.

Terrænet i området er præget af at grundene skråner ned mod Ho Bugt, hvilket svarer til terrænet omkring området.



Lokalplanområdet set fra Sanatorievej ved parkeringspladsen til Hjerting Strandpark.



Lokalplanområdet set fra kysten ved Hjerting strandpark sti i forlængelse af matrikel 1ø.

2. Baggrund

På baggrund af ønske fra ejerne af matrikel nr. 1ø og 1æ om opførelse af fritidshuse, har Esbjerg Kommune valgt at udarbejde en lokalplan for et område for fritidshuse indenfor et allerede eksisterende lokalplanområde, der er udlagt til fritidshuse. Den hidtidige lokalplan for området giver imidlertid ikke mulighed for at opføre fritidshuse i området. Derfor udarbejdes den nye lokalplan for matrikel nr. 1ø og 1æ.

3. Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere to fritidshuse. Der er i lokalplanen fokus på at beskytte de landskabelige og naturmæssige kvaliteter i området, herunder en eksisterende faunapassage.

Matriklen

For at sikre funktionen af den økologiske forbindelse er det væsentligt, at grundene så vidt muligt fremstår som naturgrunde med spredt bevoksning af buske og træer og med en lav befæstelsesgrad. Sikringen af naturgrunde vil ske i form af byggefelter på matriklerne, som viser hvor det vil være muligt at etablere fritidshusene. Byggefelterne samt bestemmelserne sikrer, at der er naturgrund, som muliggør faunapassage. Lokalplanområdet er delt op i delområde A og delområde B. Delområde A er med byggefelt, hvor delområde B skal bevares

Redegørelse

som det er i dag. I overgangen mellem delområde A og delområde B skal der plantes et levende hegn, der begrænser den visuelle påvirkning mod kysten.

Bebyggelsen

Ejendommene skal tilpasses den arkitektoniske stil, som der allerede findes i Sjelborgområdet.



Fritidshuse i Sjelborgdalen set fra kysten.

Bebyggelsen skal opføres i en bygningsform, som der i forvejen findes i Sjelborgområdet og have fokus på det kulturhistoriske helhedsindtryk i området.

De omkringliggende fritidshuse i området er tagene med en lav hældning på tage, som er en bestemmelse i den eksisterende lokalplan. De ældre fritidshuse i området er i en etage. De nyere fritidshuse i området er både bygget i en etage og en udbygget kælder, idet at terrænet er skrånende.

Derfor stiller denne lokalplan krav om at fritidshusene skal fremstå med symmetriske sadeltage. Tage skal have en hældning på mellem 15° og 30°, som er egnstypisk i og omkring Sanatorievej og Sjelborgdalen.

Desuden skal facaderne enten udføres i træ eller teglsten. For at indpasse fritidshusene i området for fritidshuse skal der anvendes materialer og farver, der passer til området. Derfor må facader gerne pudses, men i afdæmpede farver.

Veje og stier

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Sanatorievej via matriklerne 1ac, 1ad og 1ae, som vist på Bilag B. Matrikel 1ø har en privat fællesvej til matrikel 1bg, som vist på bilag B.

4. Trafikale forhold

Der er en eksisterende grundejerforening. Lokalplanen ændrer ikke grundejerforeningens vedtægter.

5. Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030.

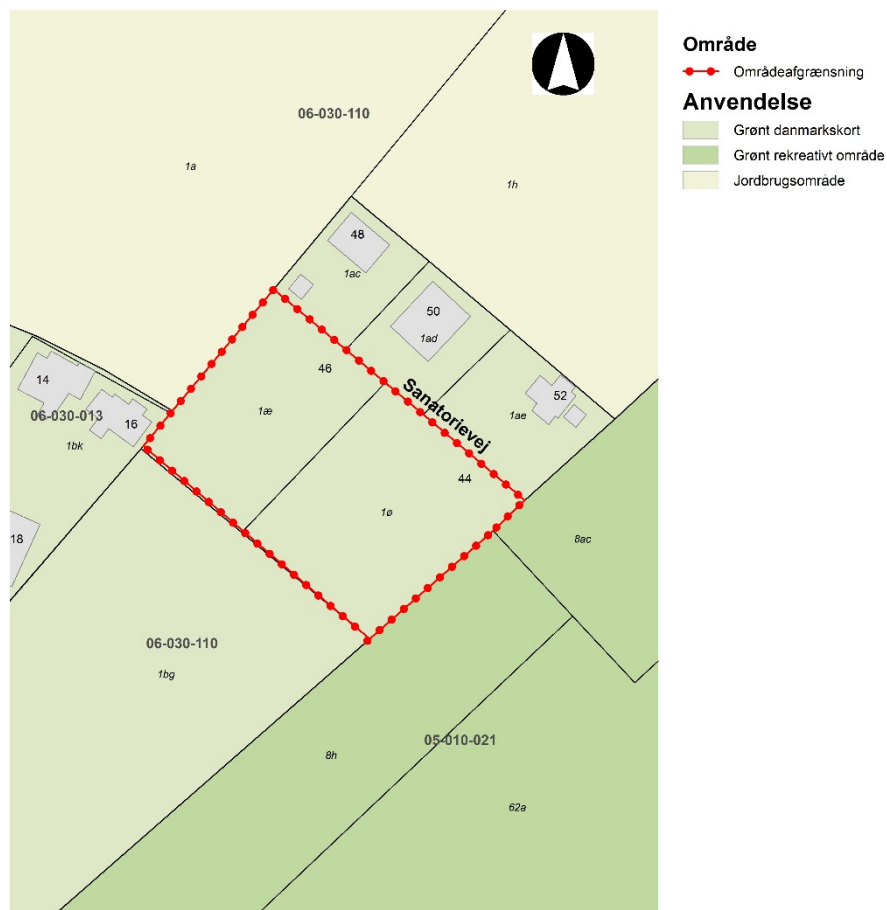
Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes lokalplanområdet som landzone.

Redegørelse

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til Grønt danmarkskort. I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til Grønt danmarkskort. Der er derudover givet mulighed for en udvidet anvendelse ved at bygge fritidshuse i området.



6. Bindinger

Lokalplanen skal respektere følgende bindinger fra kommuneplanens rammer og dertil hørende beskrivelse. Herunder redegøres der for de bindinger, der er relevante for området. Desuden angives hvordan lokalplanen forholder sig til de enkelte bindinger.

Bevaringsværdigt miljø

Lokalplanområdet er beliggende i et større område som er udpeget til kulturmiljø. Virkeliggørelse af lokalplanen vurderes ikke at påvirke kulturmiljøet negativt i væsentlig grad.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Realisering af byggeri inden for skovbyggelinjen vil kræve dispensation fra denne.

3 km kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen i Sjelborg, placeret 220 m fra kysten. Området er i dag lokalplanlagt og i den gældende lokalplan er området udlagt til fritidshus. Det pågældende areal er i dag udlagt som naturareal i lokalplanen.

Jævnfør Planlovens bestemmelser om Kystnærhedszonen må der kun "inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i

Redegørelse

landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering" jf. §5 b stk. 1. Esbjerg Kommune vurderer, at der ikke inddrages nye arealer, da der er tale om allerede planlagte arealer til fritidshus. For de to nye fritidshuse er der udelukkende tale om ændret anvendelse indenfor den gældende lokalplan.

Den nuværende bebyggelse i området er en lav randbebyggelse ud mod kysten bestående af småhuse med foranliggende varierende beplantning. Randbebyggelsen ligger som en bue ud mod kysten, hvor der ved Hjerting Strandpark er et indhak ind i landet.



Det vurderes, at der kan etableres to mindre fritidshuse på det pågældende sted uden at der vil ske en væsentlig forringelse af de kystnære omgivelser, da det ligger i et indhak og er tilbagetrukket i forhold til den øvrige bebyggelse. Når man færdes langs kysten vil de to fritidshuse have en meget begrænset synlighed.

Set fra kysten ind mod land vil merpåvirkningen være begrænset, da der allerede er etableret tre fritidshuse, som syner fra kysten. Den nuværende bebyggelse og beplantningen gør, at synligheden af de to fritidshuse er begrænset. De to fritidshuse kan delvis kun ses fra vejen, hvor der allerede er tre fritidshuse og direkte fra kysten mod fritidshusene, da de andre fritidshuse blokerer synet til de to fritidshuse fra andre dele af kysten.

Der er i lokalplanen forskellige krav i forhold til at minimere fritidshusenes påvirkning af kystnære omgivelser. Blandt andet placeringen af fritidshusene på matriklen, hvor orientering af husene skal være, materialevalg, farvevalg og slørede beplantning. Der er ligeledes i lokalplanen skrevet ind, at der foran fritidshuset skal etableres en hæk af slørende beplantning ud mod kysten, der mindsker indblikket fra kysten mod fritidshusene. Hækken må gerne være fritvokset udtryk, der passer til kysten.

Da lokalplanområdet er to forholdsvis store grunde er, der i lokalplanen valgt at have to delområder – et byggefelt for delområde A og et delområde B for naturgrund. Naturgrunden skal gerne bestå af græs, urter og naturlige forekommende vedopvækst. Alt beplantning i lokalplanområdet skal være af hjemmehørende dansk beplantning.



Fritidshusenes højde er 5 m., og betragtningshøjden er 1.7 m. på en radius på 300 m.

Redegørelse

Der foretages ingen ændringen i forhold til offentlig adgang til kysten.

Visualiseringen kan ses i en større udgave i bilag D.



Lokalplanområdet set fra kysten lige syd for lokalplanområdet.

Nationalpark Vadehavet

Jævnfør kommuneplanen kan der indenfor Nationalpark Vadehavet kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med nationalparkens formål, da bebyggelsen understøtter kulturmiljøet.

Økologisk forbindelse

Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres. Faunapassage sikres ved, at dele lokalplanområdet op i delområde A og delområde B. Ved delområde A, byggefelter, og delområde B, bevaring af naturgrunde, vil der ske mindst mulig påvirkning af miljøet på matriklerne.

Særligt værdifuld natur

Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter, som gøres ved faunapassager. Det betyder, at der på matriklerne skal etableres faunapassage. Påvirkningen af de økologiske forbindelser kan eksempelvis gøres mindre ved at placere fritidshusene på grundene således, at spredningskorridorerne bibeholdes.

7. Forhold til gældende lokalplan

Inden for lokalplanområdet gælder lokalplan 404: "8 områder med fritidshuse i Sjelborg", vedtaget 1. april 2000. Den væsentligste forskel mellem den gældende plan og lokalplansforslaget er, at der er mulighed for bebyggelse på de to matrikler, hvor den forrige lokalplan i lokalplanens formål ikke tillod dette. I bestemmelserne § 15 vil matriklerne 1ø og 1æ i delområde H i lokalplanen 404 "8 områder med fritidshuse i Sjelborg" blive afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

8. Miljøvurdering

Anlæg i lokalplanområdet, der ikke må antages at påvirke miljøet væsentligt, må jfr. Planlovens § 11g ikke påbegyndes, før der er

Redegørelse

tilvejebragt retningslinjer i Kommuneplanen om beliggenheden og udformningen af anlægget, med tilhørende Redegørelse om VVM-pligt (Vurdering af Virkningerne på Miljøet).

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens Bilag 3 og 4, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

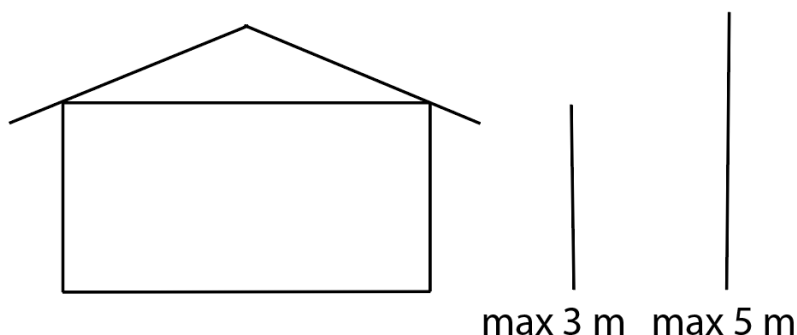
Screening og afgørelse fremgår af Bilag C bag i hæftet.

9. Internationale naturområder og beskyttede arter

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

10. Evt. Bygningshøjde og etageantal

Illustration til lokalplan § 8.3, § 8.4 samt § 8.5:



Snit af hus med 1 etage samt symmetrisk sadeltag på max 15°

11. Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Lokalplanen medfører, at der ikke skal meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1 i Planloven (zonetilladelse) til virkeliggørelse af lokalplanen. Gælder kun for visse projekter indenfor lokalplanområdet.

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.

Jordforureningsloven

Der er ikke registeret jordforurening. Det fremgår af afsnit § 14 hvilke tilladelser Esbjerg Byråd og andre myndigheder skal og kan give når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Ved den endelige vedtagelse fastholdes lokalplanområdet som landzone. Jfr. Jordforureningsloven skal enhver, der flytter jord

Redegørelse

uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver, der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

12. Vand-, kloak-, antenne- og vandforsyning

Der henvises til de respektive sektorplaner vedr. det aktuelle lokalplanområde.

| | |
|----------------|--|
| Kloak | Lokalplanområdet er ikke omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Der skal enten kloakeres kloakopland Y79 (FP), som afleder spildevandet fra området eller hvis dette ikke er tilfældet, så skal der etableres en privat løsning med samletank eller nedsivningsanlæg. |
| Vand | Er planlagt fremført som almen forsyning |
| Elforsyning | Er planlagt fremført fra SYD ENERGI i Esbjerg |
| Varmeforsyning | Er planlagt fremført med individuel varmforsyning. |

Planen var i høring fra den 14. november 2018 til 23. januar 2019.

Bestemmelser

Lokalplan 06-030-0004

Marbæk

To fritidshuse i Sjelborg

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at** sikre området anvendt til fritidshuse.
- at** sikre området indpasset i den omgivende bebyggelse og landskabet.
- at** sikre spredningsveje for dyr og planter.
- at** muliggør opførelse af bebyggelse som mindre fritidshuse.
- at** sikre områdets adgangsveje.

§ 2. Områdets afgrænsning

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 1æ og 1ø Sjelborg By, Hostrup.
- 2.2 Området opdeles som vist på Bilag B i delområde A og delområde B.

§ 3. Zonebestemmelser

- 3.1 Området fastholdes som landzone.

§ 4. Områdets anvendelse

- 4.1 Området må kun anvendes til fritidshuse.
- 4.2 Fritidshusene må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 4.3 Der må ikke holdes husdyr¹.
- 4.4 Området må kun anvendes til natophold i perioden i tidsrummet fra den d. 1.april til den og med den 30. september. Udenfor dette tidspunkt må der kun foretages kortvarige ophold i området, for eksempel i weekender og ferier.
- 4.5 Området skal sikre den økologiske forbindelse med byggefelter af mindre bebyggelse samt naturgrunde.

¹ Kæledyr kan medbringes i den udstrækning, de ikke er til gene for omgivelserne, herunder dyrelivet i området. Nærmere bestemmelser fastlægges i grundejerforeningens vedtægter

- 4.6 Delområde A udlægges til byggefelt til fritidshus samt skur.
- 4.7 Delområde B udlægges til naturgrund for faunapassage. Delområdet må ikke bebygges.

§ 5. Udstykning

- 5.1 Området må ikke udstykkes yderligere.
- 5.2 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej og sti, samt almen forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

§ 6. Veje, stier og parkering

- 6.1 Der udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. fritidshus.
- 6.2 Henstilling af busser samt last- og flytte- og fragtbiler og lign. på eller over 3.500 kg, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 7. Ledningsanlæg m.v.

- 7.1 Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon og antenne, skal fremføres som jordkabler.
- 7.2 Hvis der ikke er plads til almene ledninger i vej- og stiarealet skal ledninger sikres ved tinglyst deklARATION.

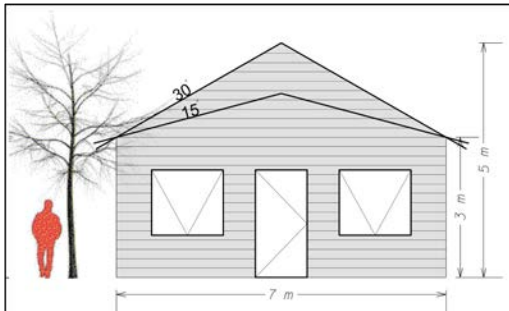
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsen af fritidshuset på den enkelte ejendom må ikke overstige 60 m².
- 8.2 Der må bygges et skur på max. 10 m².
- 8.3 Der må ikke opføres garager og carporte. Der kan dog opføres et skur mindst 2,5 m fra skel på hver enkelt ejendom. Placering se Bilag B.
- 8.4 Bebyggelse skal placeres indenfor de viste byggefelter med de i Bilag B fastlagte mål.
- 8.5 Fritidshuset skal flugte med den nordvestlige afgræsning på matriklen.
- 8.6 Bygninger skal placeres således, at den enkelte bygnings længderetning er parallel med det nørdøstlige skel.
- 8.7 Den enkelte bygnings bredde må ikke overstige 7 m. Bygningens maksimale længde begrænses ikke, så længe den ikke overskrider byggefeltets afgræsning og arealet ikke overstiger det, der er fastsat i § 8.1.
- 8.8 Bebyggelsen må ikke overstige 1 etage.
- 8.9 Bygningshøjden må ikke overstige 5 m. Storstene er dog undtaget.
- 8.10 Facadehøjden må ikke overstige 3 m.
- 8.11 Gulvkoten må ikke være under 4,5 kote.

- 8.12 Der må maximalt bygges kviste en 1/3 af bredden og længden på bygningen.

§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

- 9.1 Facader skal udføres i enten træ, teglsten eller pudset facade. Malerbehandling skal foretages med farverne; grønjord, guldokker, terra di siena (rå), rødokker, engelskrød, dodenkop, brændt umbra, ultramarinblå, hvid, kold grå, kønrøg (kold), varm grå og oxydsort (varm).
- 9.2 Tagmaterialet på fritidshuset skal udføres i tagpap, eternit eller tagsten af cement eller tegl. Overdækninger af terrasser kan dog foretages med glas eller plastprofilplader.
- 9.3 Tagmaterialer på skure skal udføres som fritidshuset på den enkelte ejendom.
- 9.4 Tagmaterialet må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.
- 9.5 Tagformen på fritidshusene skal udføres som symmetriske sadeltage.
- 9.6 Taghældningen for fritidshusene må maks være 15°.
- 9.7 Skure skal udføres i samme facademateriale og farve som fritidshuset på den enkelte ejendom.
- 9.8 Skiltning og reklamering må ikke finde sted i lokalplanområdet.



Solceller/solpaneler/solfanger og lign. må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer. Solcellerne/solpanelet/solfangeren skal nedfældes i tagfladen plant med taghældningen, og arealet af solcellerne/solpanelet/solfangeren må ikke udgøre mere end 20 % af tagfladen.

§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer

- 10.1 Arealerne udenfor byggefeltet skal fremstå som naturgrund med spredt bevoksning af buske og træer, som der findes i dag.
- 10.2 Der skal etableres et beplantningsbælte af mim 2 meter og mim 2.5 meter højde. Grøn streg på bilag B
- 10.3 Indenfor byggefeltet kan der etableres terrasse i terræn og højbede.
- 10.4 Overgangen mellem delområde A og delområde B skal der etableres et levende hegn på min. 1.2 m. for at sikre, at det mindst mulig visuel påvirkning af kysten. Se Bilag B for placering af levende hegn.
- 10.5 Hegn mod vej, sti, naturgrund og nabo må kun etableres som levende hegn, som buske og træer, op til 1.8 m.
- 10.6 Der må etableres et træplankeværk på højest være 1.2 m over terræn og holdt i samme farve som fritidshuset. Må

kun placeres indenfor byggefeltet på hver enkelte ejendom, se Bilag B.

- 10.7 Tagvand og overfladevand skal nedsives internt i lokalplanområdet.
- 10.8 Terrænet på den enkelte grund må ikke reguleres mere end 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn eller i forhold til et terræn, der er reguleret i forbindelse med byggemodningen. Terrænet må ikke reguleres nærmere skel end 2,5 m i delområde A.
- 10.9 Udendørs oplagring og affaldshåndtering må kun ske bag afskærmning og må ikke fremstå synligt mod omgivelserne.
- 10.10 Henstilling af campingvogne, lystbåde og lign. samt oplagring, må ikke finde sted på ubebyggede arealer. Der må dog gerne stilles kano og jolle på grunden².

§ 11. Grundejerforening

- 11.1 Grundejere skal være medlem af lokalplanrådets eksisterende grundejerforening hvis formål er at drive og vedligeholde områdets fællesarealer m.v.
- 11.2 Grundejerforeningen skal fremstå og vedligeholdelse af de private fællesveje, stier og eventuel etablerede fællesfaciliteter. Grundejerforeningen skal sikre at de private fællesveje drives efter Privatvejslovens bestemmelser³.
- 11.3 Grundejerforeningen skal udføre de opgaver, som i medfør til lovgivningens henlægges til foreningen.
- 11.4 Grundejerforeningen kan i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med ejendomsforhold, i den udstrækning det fremgår af foreningens vedtægter.
- 11.5 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, og til at kræve fornøden sikkerhed herfor hos medlemmerne.

§ 12. Bonusvirkning

I henhold til Lov om planlægning, § 15, stk. 4, jf. endvidere § 36, stk. 1, pkt. 5, erstatter lokalplanen de tilladelser, der er nødvendige for opførelse af boliger i lokalplanområdet.

Der skal således ikke søges om landzonetilladelse til boliger, hvis de overholder følgende af lokalplanens bestemmelser:

§§6.1-6.2, §§8.1-8.12, §§9.1-9.8 og §§10.1-10.10

² Opstilling af campingvogn, som vil gøres til genstand for boligmæssig udnyttelse, der ikke er rent forbigående art, kræver byggetilladelse jf. Byggelovens § 2. En sådan tilladelse kan ikke forventes givet af Esbjerg Kommune.

³ Den direkte forpligtigelse til at holde en privat fællesvej i en forsvarlig stand påhviler de grundejere som grænser op til vejen, i den udstrækning en grundejer har udlejet arealer hvortil færdsel sker ad en privat fællesvej, er det op til grundejeren selv at sikre evt., bidrag fra disse brugere gennem lejen

Bonusvirkningen omfatter kun opførelse af to fritidshuse i lokalplanområdet. Efterfølgende byggeri der kræver landzonetilladelse ihf. Planlovens § 35 stk. 1, er ikke omfattet af bonusvirkningen.

§ 13. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak, vand og el, før den tages i brug.
- 13.2 Før ibrugtagning skal beplantningsbælte etableres mellem delområde A og B.

§ 14. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

- 14.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Esbjerg Kommune. Inden for lokalplanområdet skal der ud over ovenstående tilladelser søges særskilt tilladelse fra andre myndigheder jfr. nedenfor:
- 14.2 Naturbeskyttelse: Bebyggelse eller anlæg indenfor områder der er beskyttede i henhold til Naturbeskyttelsesloven, skal godkendes af Fredningsnævnet eller Esbjerg Kommune.
- 14.3 Museumsloven: 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 ⁴⁵.
- 14.4 I kloak-sektorplanen er der begrænsninger af befæstelsesgrad af hensyn til bortskaffelse af overfladevand. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.
- 14.5 Forudsætning at der opnås dispensation fra skovbyggelinjen.

§ 15. Aflysninger i Plandata

- 15.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til Plandata tinglyses eller aflyses lokalplan nr. 404 indenfor lokalplanens område.

§ 16. Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter

⁴ Esbjerg Kommune vil forud for igangsætning af byggemodningen af grundene i lokalplanområdet anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse i medfør Museumslovens § 25, om der er arkæologiske interesser i området

⁵ Tilstandsændring af diger, der er beskyttede i henhold til Museumslovens § 29a, må ikke ske uden forudgående dispensation fra Esbjerg Kommune

Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil.

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

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse.

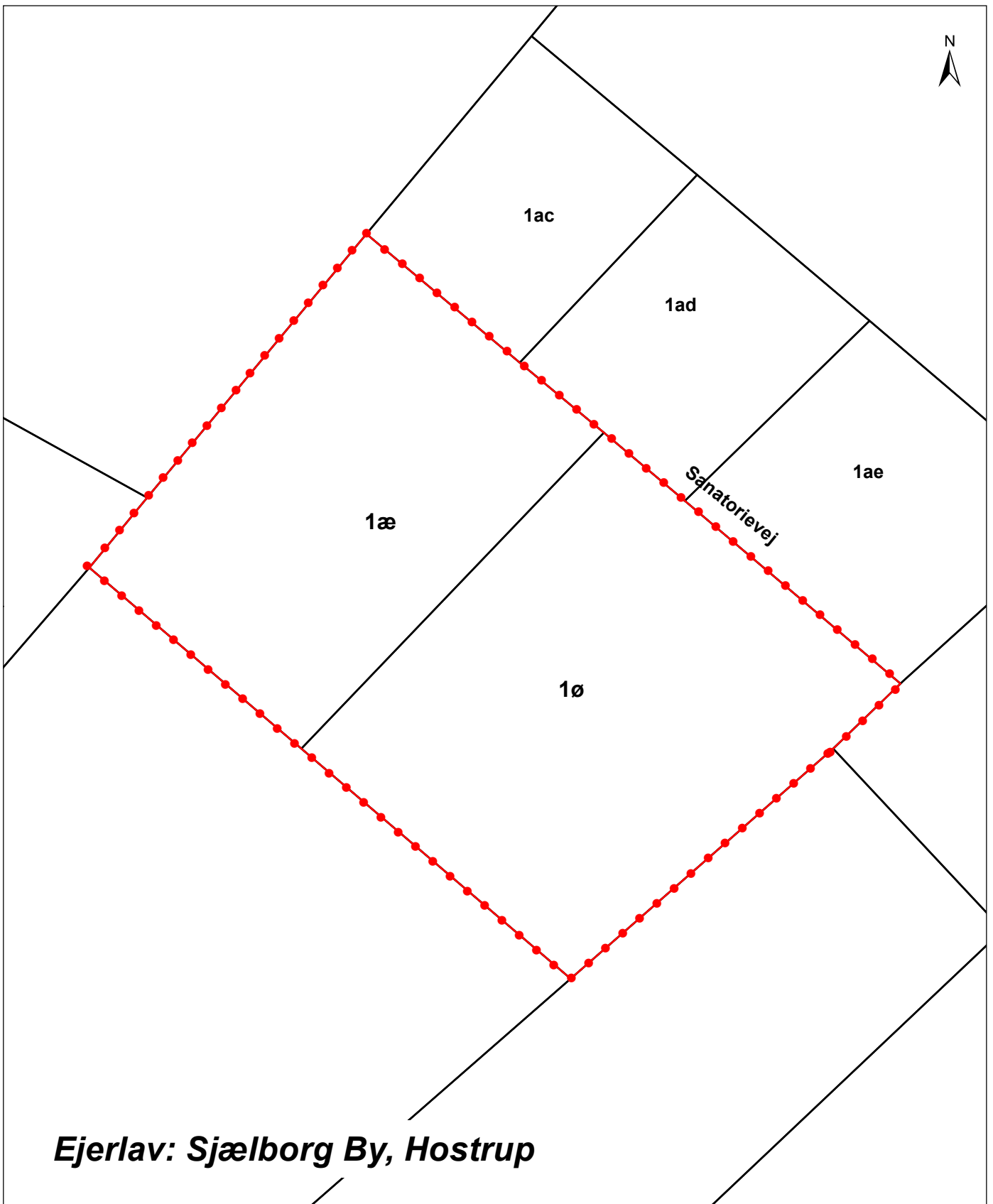
Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser Esbjerg Kommune har påtaleret, for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 17. Vedtagelse

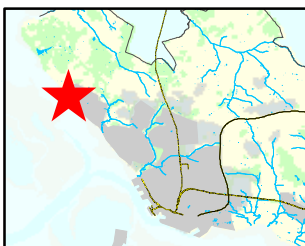
Ovenstående forslag til Lokalplan nr. Lp 06-030-0004 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 3. september 2019, med henblik på endelig vedtagelse.

Jesper Frost Rasmussen
Borgmester

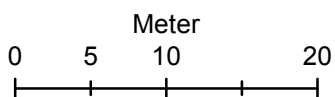
Erik Jespersen
Direktør for Teknik & Miljø



Ejerlav: Sjælborg By, Hostrup



—••••• Lokalplangrænse

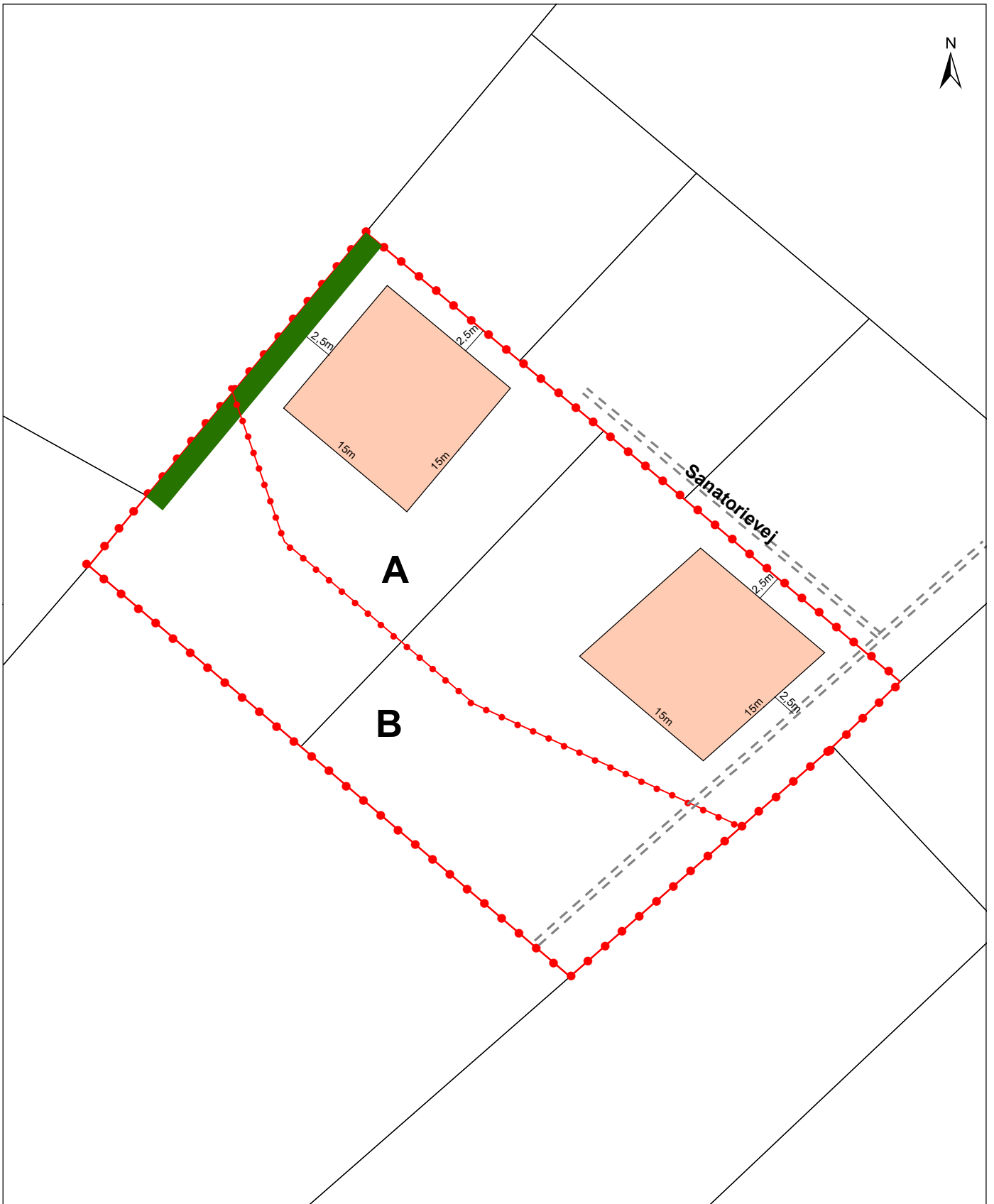







Bilag A
Lp 06-030-0004
Matrikelkort

Mål 1 : 500



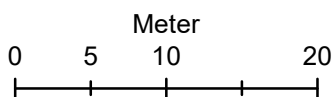
Esbjerg
Kommune



-  Lokalplangrænse
-  Delområde A-B
-  Beplantningsbælte
-  Byggefelt - Fritidshus
-  Privat fællesvej

Bilag B
Lp 06-030-0004
Lokalplankort

Mål 1 : 500



Bilag C

- Visualiseringer

Lokalplan 06-030-0004



Esbjerg
Kommune

Indeholder FOT-data fra Geodatastyrelsen,
Luftfoto hentet i Sep. 2018.
Visualiseringerne og billeder er udført af LandSyd - Landinspektører I/S

Visualiseringer

De visualiserede bygning svarer til, at der i hvert byggefelt opføres en bebyggelse med en facadebrede på 7 m, en facadehøjde på 3 m og en taghældning på 30 grader. Dette medfører en bygningshøjde på ca. 5.02 m over terrænen og herved 2 cm højere end lokalplanen giver mulighed for.

Den visualiserede bygning på matr.nr. 1ø er placeret med udgangspunkt i et niveauplan i kote 8.55 m DVR90, mens den visualiserede bygning på matr.nr. 1æ er placeret med udgangspunkt i et niveauplan i kote 9.85 m DVR90.

De visualiserede bygninger er udført uden detaljer, men med de maksimale volumener, Lokalplanen giver mulighed for.

Visualiseringen er foretaget fra kysten ud for lokalplanområdet. Fotostandpunktet og bygningernes placering i byggefeltet fremgår af det følgende kort.



Lokalplanområdet er markeret med rødt, fotostandpunktets placering og orientering er vist i Vadehavet ud for lokalplanområdet, byggefeltet med grønt og de visualiserede bygninger med gråt.

Billedet til visualiseringen er taget i aug. 2018.

Betragtningsafstanden for visualiseringen er ca. 27 cm, såfremt dette bilag printes i A4.



Fotostandpunkt 1
Eksisterende forhold



Fotostandpunkt 1
Visualisering

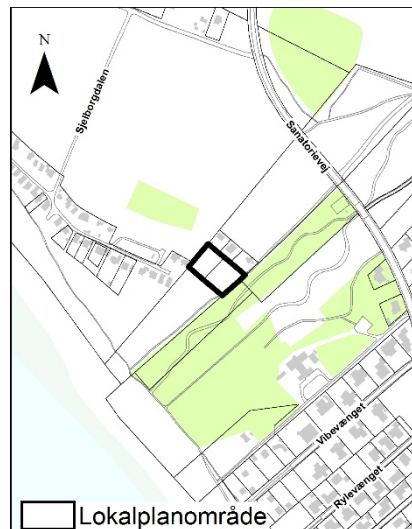


Esbjerg
Kommune



Plan
Teknik & Miljø

Marbæk, To fritidshuse i Sjelborg
Lokalplan nr. 06-030-0004 Vedtaget



Esbjerg Byråd har den 3. september 2019 endeligt vedtaget lokalplan nr. 06-030-0004.

Lokalplanen har til formål at

- at sikre området anvendt til fritidshuse.
- at sikre området indpasset i den omgivende bebyggelse og landskabet.
- at sikre spredningsveje for dyr og planter.
- at muliggør opførelse af bebyggelse som mindre fritidshuse.
- at sikre områdets adgangsveje.

Ændringer i forhold til forslaget

Forslaget har været i offentligt høring fra 14. november 2018 til 23. januar 2019 Der er kommet 1 bemærkninger. Med vedtagelsen af planen er der ændret følgende i forhold til tidligere offentliggjorte forslag:

Indskrænkede byggefelterne på de to matrikler

Taghældningen er ændret fra maks. 30 grader til maks. 15 grader.

Retsvirkninger

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

Planen kan ses/erhverves her

Lokalplanen, der er indberettet i PlanDK, er offentlig tilgængelig i Byggeservice, Plan, Teknik og Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg. 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

Planen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 287 af 16. april 2018). Du kan klage over procedurer der ikke er overholdt eller manglende hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan ikke klage over planens 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 denne afgørelse, 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 videresender 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 www.esbjergkommune.dk/om-kommunen/annoncer/planer den 5 september 2019.