

Vedtaget

# Ændring 2022.06

Boligområde Mæglergade, Bramming

Juli 2022



## Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34



Esbjerg  
Kommune



<b>Status</b>	Vedtaget
<b>Plannavn</b>	Ændring 2022.06 Boligområde Mæglergade, Bramming
<b>Forslagsdato</b>	07. marts 2022
<b>Høring start</b>	09. marts 2022
<b>Høring slut</b>	04. maj 2022
<b>Dato for vedtagelse</b>	30. maj 2022
<b>Dato for ikrafttræden</b>	04. juli 2022

## Baggrund

Ændringen vil give mulighed for et mindre nyt Lavt boligområde

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område ved Mæglergade i Bramming



## Redegørelse

Kommuneplanændringen omfatter et lille område på 895 m<sup>2</sup> ved Mæglergade i Bramming. Ændringen gælder for en lille del af et eksisterende erhvervsområde. Den nærmere afgrænsning af området fremgår af kortet.

I området ændres kommuneplanens anvendelse, så området overføres fra erhvervs- til boliganvendelse. Ændringen betyder, at der kan opføres et parcelhus på det område, der skifter anvendelse. Derved ændres der også i virksomhedsstøjsolinjen. For det resterende erhvervsområde fortsætter de eksisterende kommuneplanbestemmelser uændret.

Fremadrettet vil det nye boligområde indgå som en del af det tilgrænsende lave boligområde, med samme bestemmelser.

I forbindelse med opstart af planlægningen har kommunen gennemført en indkaldelse af gode ideer og forslag.

Arealets afgrænsning, omgivelser, rammer og bestemmelser, fremgår af de følgende sider.

## Indkaldte idéer

I perioden 24-11-2021 til 09-12-2021 var forslaget i idehøring på Esbjerg Kommunes hjemmeside. Her opfordrede

byrådet borgerne til at komme med ideer til området anvendelse. I den forbindelse er der kommet to bemærkninger, der begge bakker op om at ændre anvendelsen for arealet til boligområde.

## **Særligt beskyttede arter og naturområder (natura 2000)**

Bilag IV-arter er dyr og planter, der ifølge EF-habitatdirektivet kræver særlig beskyttelse. Natura 2000-områderne er et netværk af internationalt beskyttede naturområder i EU. Natura 2000 er en samlet betegnelse for habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og ramsar-områder. Kommuneplanændringen vurderes ikke at påvirke natura 2000-områder, bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder jf. nedenstående redegørelse.

Planområdet ligger ca. 1.900 m nærmeste Natura 2000-område (N90 Sneum Å og Holsted Å). Grundet projektets karakter og afstanden vurderes der ikke at kunne ske påvirkninger af Natura 2000-området. Der vurderes ikke at ske væsentlig påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter ved den nuværende udformning af projektet. Der er indenfor projektområdet ligeledes ikke kendskab til nationalt beskyttede § 3-arealer.

## **Miljøvurdering**

Kommuneplanændringen er screenet i henhold til miljøvurderingsloven og skal ikke underkastes en miljøvurdering.

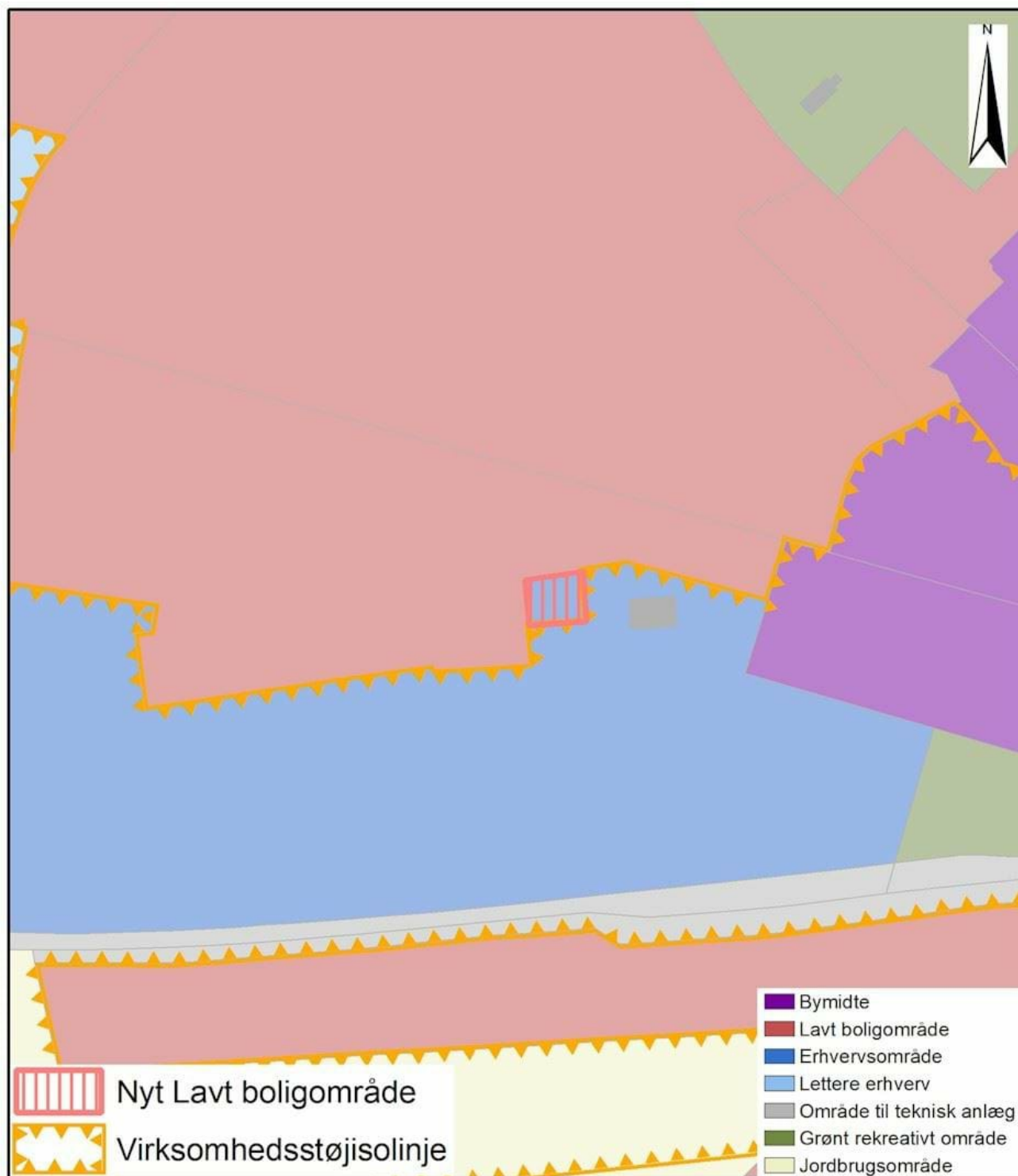
## **Vedtagelse af Ændringen**

I forbindelse med den offentlige høring er der ikke kommet nogen bemærkninger.

Ændringen er vedtaget endeligt uden justeringer.

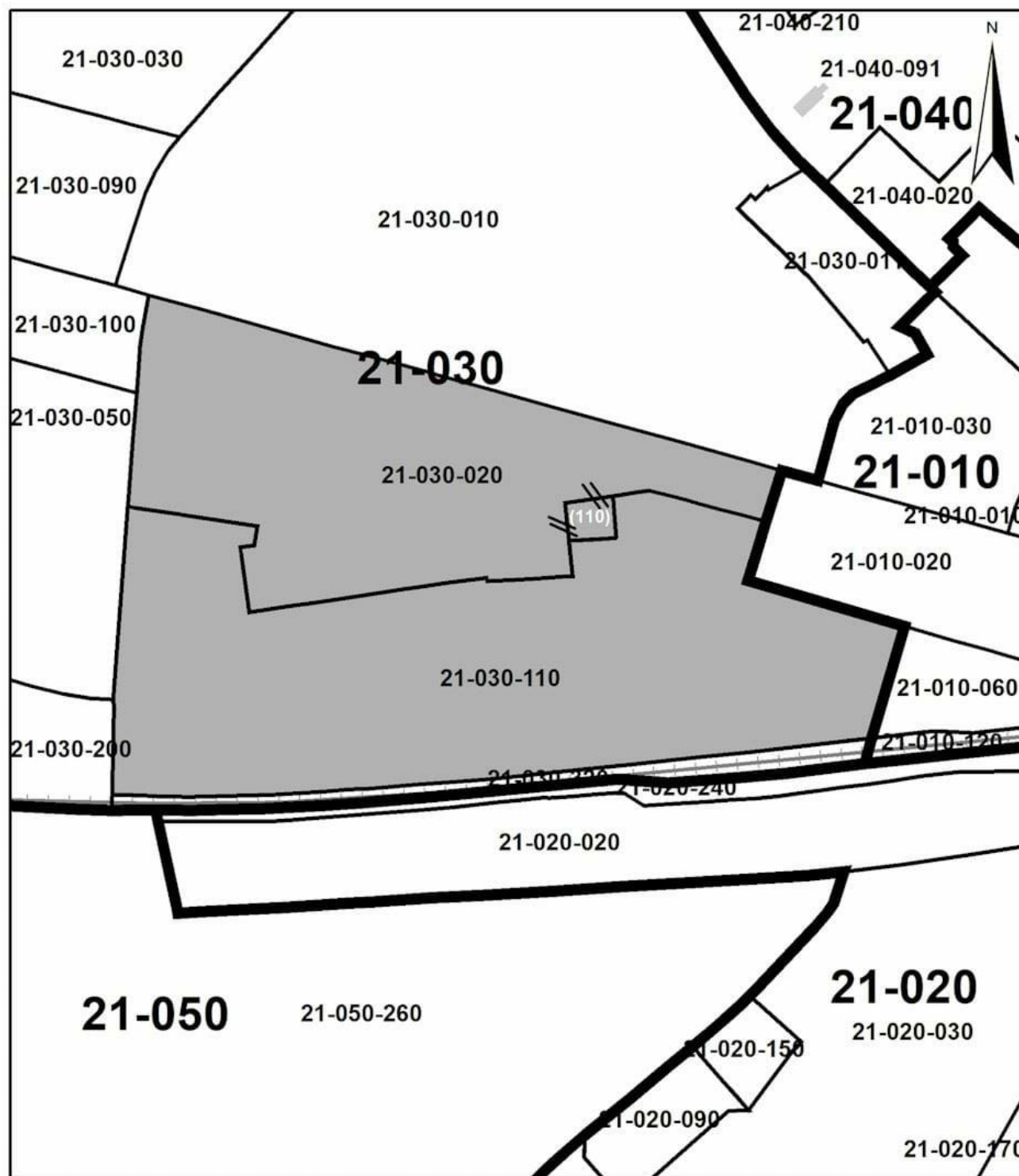
## Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres en del af et Erhvervsområde til Lavt boligområde. Derved ændres virksomhedsstøjisolineren. Ændringerne er illustreret på kortet.



## Rammedel

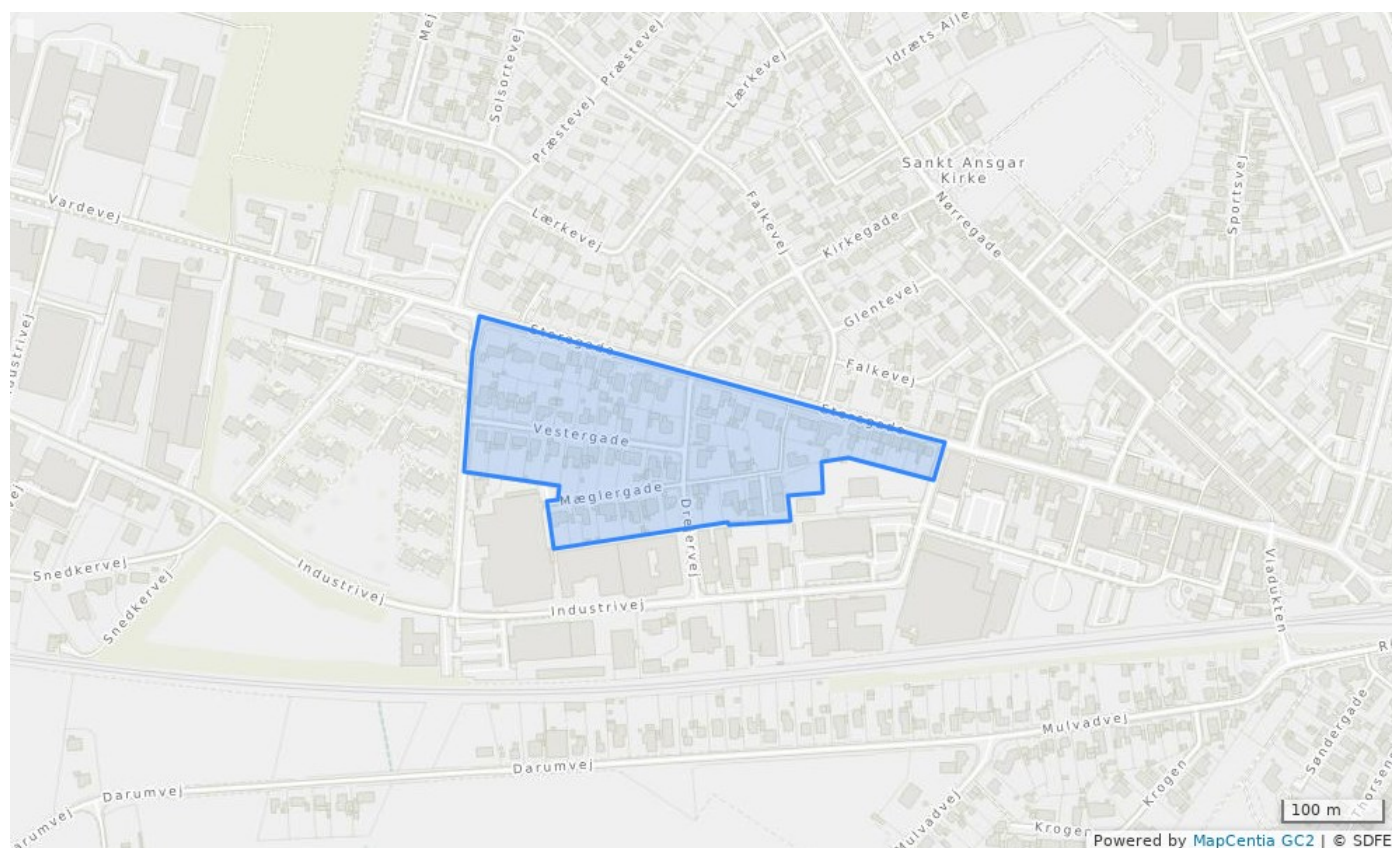
Af kortet kan ses at en lille del af enkeltområde 21-030-110 sammenlægges med enkeltområde 21-030-020.



Følgende rammeområder bliver udlagt i ændringen, hvor anvendelsesbestemmelser og bindinger fremgår:

De nævnte bindinger i rammedelen kan ses på Esbjerg Kommunes [WebKort](#).

## 21-030-020 - Godthåbsvej, Storegade og Industrivej



### Bestemmelser

Rammenummer	21-030-020
Rammenavn	Godthåbsvej, Storegade og Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

Klasse 1	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Bevaringsværdig bygning	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

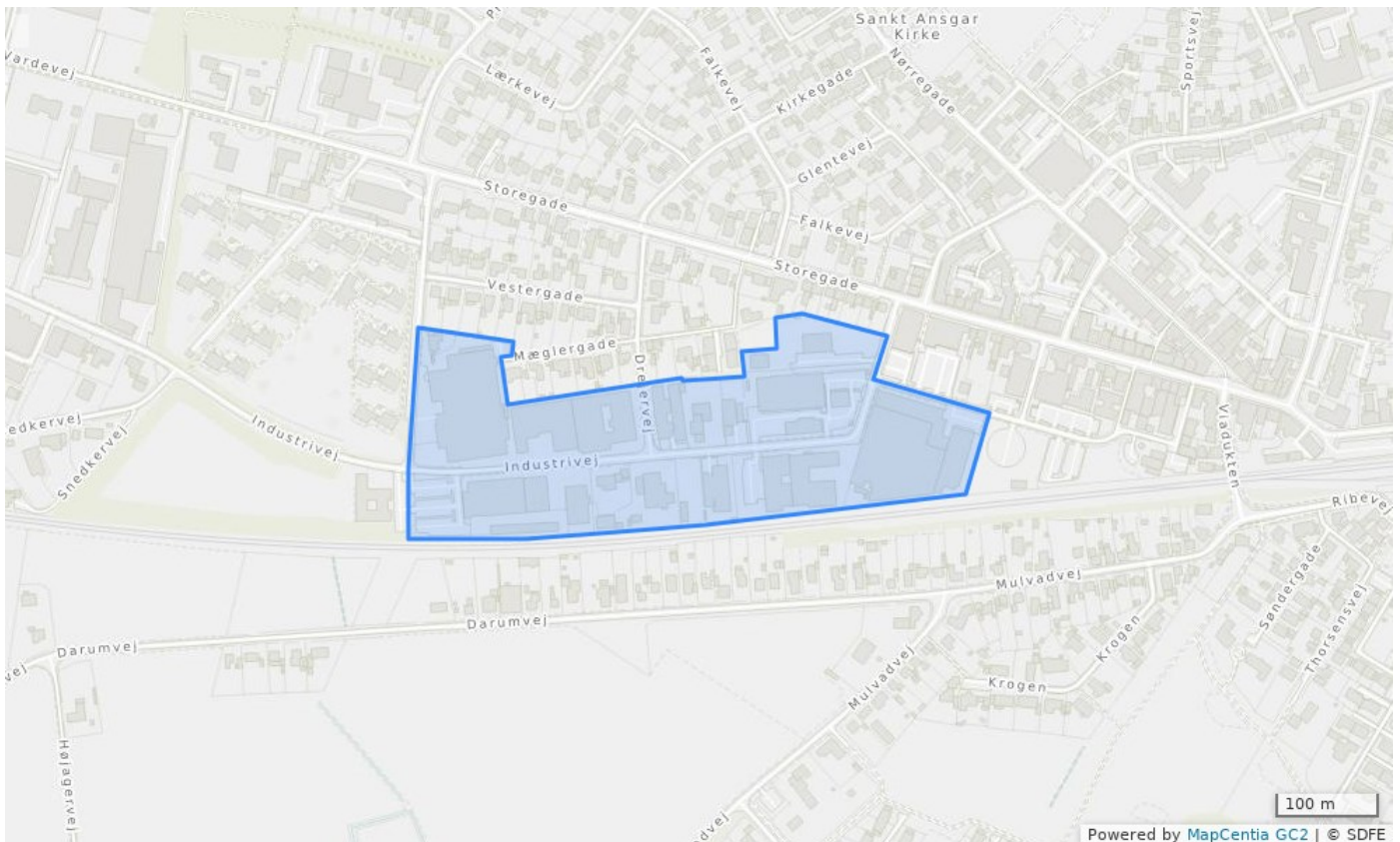
## Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reservede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandedning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandedning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til



Hovedstiforbindelse	ledningsejerne. Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

## 21-030-110 - Erhvervsområde langs Industrivej



### Bestemmelser

Rammenummer	21-030-110
Rammenavn	Erhvervsområde langs Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkererhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontor erhverv og engroshandel. Der må ikke, uanset miljøklasse, tillades virksomheder med udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: <ul style="list-style-type: none"><li>o max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,</li><li>o max tilladte støj i naboerhvervsområder,</li><li>o max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,</li><li>o max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og</li></ul>

<p>Klasse 3-5</p> <p>Trafikbetjening</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.</li> </ul> <p>Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 5. Klasse 3-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en ret belastende påvirkning.</p> <p>I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.</p>
<h2 style="color: #0070C0;">Bindinger</h2>	
<p>Isolinje for vejstøj</p>	<p>Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.</p>
<p>Isolinje for vejkanstøj</p>	<p>Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.</p>
<p>Vådområderestriktioner</p>	<p>Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsen.</p>
<p>Skovrejsning ønsket</p>	<p>Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.</p>
<p>Kollektiv varmforsyningspligt</p>	<p>Indenfor varmforsyningsområder har forsyningselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende</p>
<p>Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)</p>	<p>Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.</p>
<p>Mini- og mikromøller</p>	<p>Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.</p>
<p>Hovedvandedning</p>	<p>Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandedning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.</p>
<p>Håndterbar oversvømmelsestrussel</p>	<p>I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.</p>
<p>Reserveret jernbanetracé</p>	<p>Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.</p>
<p>Isolinje for centerstøj</p>	<p>Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.</p>
<p>Hovedkloakledning</p>	<p>Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.</p>

El-jernbanedrift

I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.

Isolinje for jernbanestøj

Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Jordforurening V1 (Fagdata)

På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

Isolinje for virksomhedsstøj

Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

## VEDTAGELSE AF KOMMUNEPLANÆNDRING

### Sagsnummer

21/32538

### Vælg område

6740 Bramming

### Vælg type

Afgørelse

### Vælg kategori

Kommuneplan

### Titel

Nyt boligområde på Mæglergade i Bramming

### Indsæt teaser / underoverskrift

Vedttaget kommuneplanændring nr. 2022.06 for et nyt boligområde ved Mæglergade i Bramming

### Indhold

Esbjerg Byråd vedtog den 30-05-2022 de endelige forslag til kommuneplanændring nr. 2022.06.

### Forslaget har til formål

- at ændre anvendelsen i området fra erhverv til bolig

### Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planen er der ikke sket ændringer i kommuneplanændringen.

### Her kan du se planerne

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

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

**\*\* Links til boks \*\***

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202206-boligomraade-maeglergade-bramming/>

**Klagevejledning**

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

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt på denne side under Dokumentation & Tilladelser.

**\*\* Links til boks \*\***

Klageportalen

Plandata - Kommuneplan

**Publiceringsdato**      **04-07-2022**

**Autoluk efter denne dato**      **01-08-2022**