

Vedtaget

Ændring 2022.77

Fastholdelse af jordbrugsområde, Tjæreborg

December 2022



Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34



Esbjerg
Kommune



Status	Vedtaget
Plannavn	Ændring 2022.77 Fastholdelse af jordbrugsområde, Tjæreborg
Forslagsdato	20. juni 2022
Høring start	05. juli 2022
Høring slut	27. september 2022
Dato for vedtagelse	19. december 2022
Dato for ikrafttræden	03. januar 2023

Baggrund

Byrådet ønsker at ændre den planlagte anvendelse fra boligområde og grønt rekreativt område til jordbrugsområde. Det betyder, at den planlagte arealanvendelse kommer i overensstemmelse med den faktiske arealanvendelse og at det nuværende udtryk i området ønskes fastholdt.

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område mellem Østre Strandvej og Østerbyvej i Tjæreborg.



Redegørelse

Kommuneplanændringen har til formål at ændre den planlagte anvendelse, så den stemmer overens med den nuværende anvendelse.

Kommuneplanramme 12-010-170 er i dag udlagt til grønt rekreativt område i byzone. Det foreslås ændret til jordbrugsområde i landzone, for at fastholde områdets nuværende karakter, som en åben landskabskile, der strækker sig ind i Tjæreborg. Ændringen understøtter således områdets udpegning som værdifuldt landskab, større sammenhængende landskab, særligt værdifuldt landbrugsområde og særligt værdifuldt kulturmiljø.

Kommuneplanændringen er ikke til hinder for, at der kan etableres stier eller lignende i området.

Kommuneplanramme 12-010-140 er udlagt som boligområde, men den sydligste del kan ikke bebygges, da området er vådt. Denne del foreslås derfor ligeledes ændret til jordbrugsområde i landzone. Det vil desuden bringe kommuneplanen i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området. I lokalplanen anføres det, at det pågældende delområde ikke kan bebygges på grund af jordbundsforholdene og derfor skal tilbageføres til landzone.

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

Forslag til Ændring 2022.77 udarbejdes, så det stemmer overens med lokalplan nr. 400 fra 2001.

Indkaldte idéer

I perioden 10-01-2022 til 24-01-2022 var forslaget i idehøring på Esbjerg Kommunes hjemmeside. Her opfordrede byrådet borgerne til at komme med ideer til områdets anvendelse.

Der er idefase indkommet to bemærkninger fra henholdsvis Miljøstyrelsen og en borger. Miljøstyrelsen bemærker, at planændringen ligger inden for udpegningen større sammenhængende landskaber samt at planforslaget skal indeholde en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Der er redegjort for påvirkningen af både landskab og beskyttede arter i nærværende forslag til kommuneplanændring.

Borgeren bemærker, at området skal fastholdes som et grønt område med mark og eng, men at det skal være uden brug af husdyrgødning.

Kommuneplanændringen skal netop sikre, at områdets karakter som åben landskabskile fastholdes. Det er ikke muligt direkte at regulere udbringningen af husdyrgødning med kommuneplanen. I henhold til bekendtgørelsen nr. 1551 af 02/07/2021 om anvendelse af gødning, må der dog ikke udbringes organisk gødning bortset fra ensilagesaft og restvand på lørdage samt søn- og helligdage på arealer, der ligger nærmere end 200 m fra et byzoneområde.

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.

Der er inden for planområdet ikke kendskab til national beskyttet naturarealer og arter. Planområdet ligger ca. 1000 m nærmeste Natura 2000-område. 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.

Miljøvurdering

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

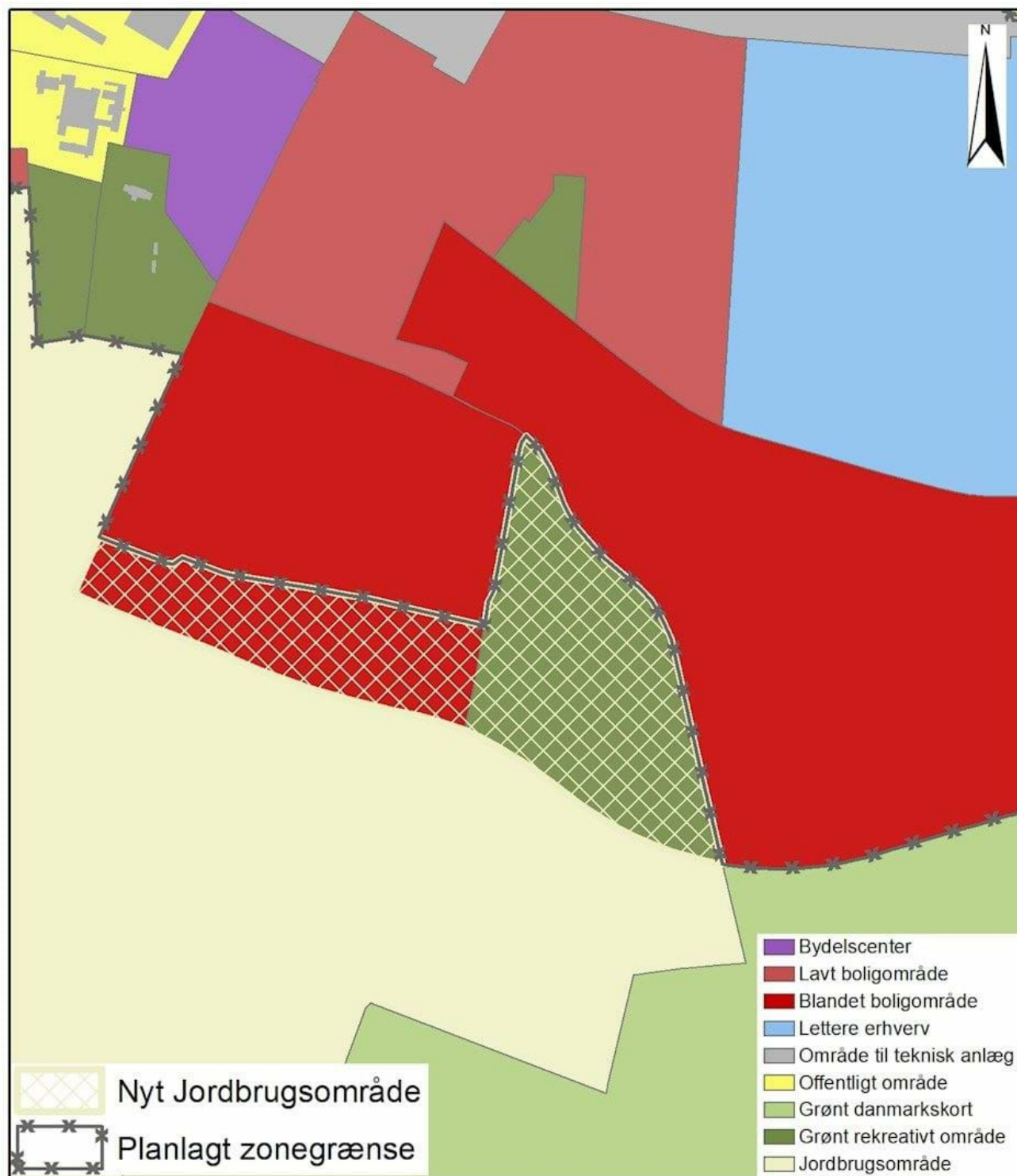
Vedtagelse af Ændringen

I forbindelse med den offentlige høring er der kommet et enkelt høringssvar fra Ribe Stift. Stiftet har ikke nogen bemærkninger til kommunplanændringen.

Ændringen er vedtaget endeligt uden justeringer.

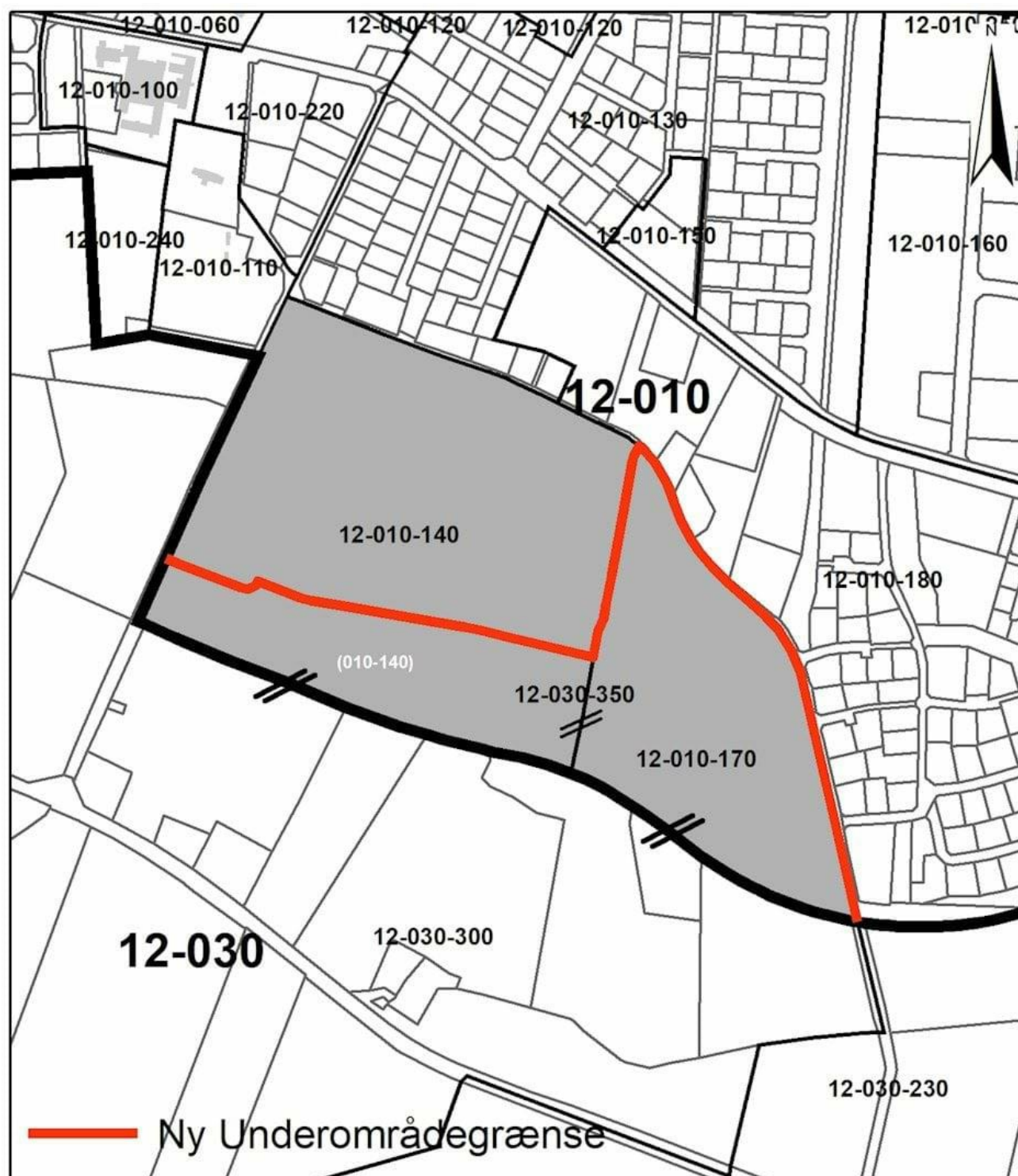
Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres Grønt rekreativt område og en del af et Blandet boligområde til Jordbrugsområde, samt den planlagte zonegrænse. Ændringerne er illustreret på kortet.



Rammedel

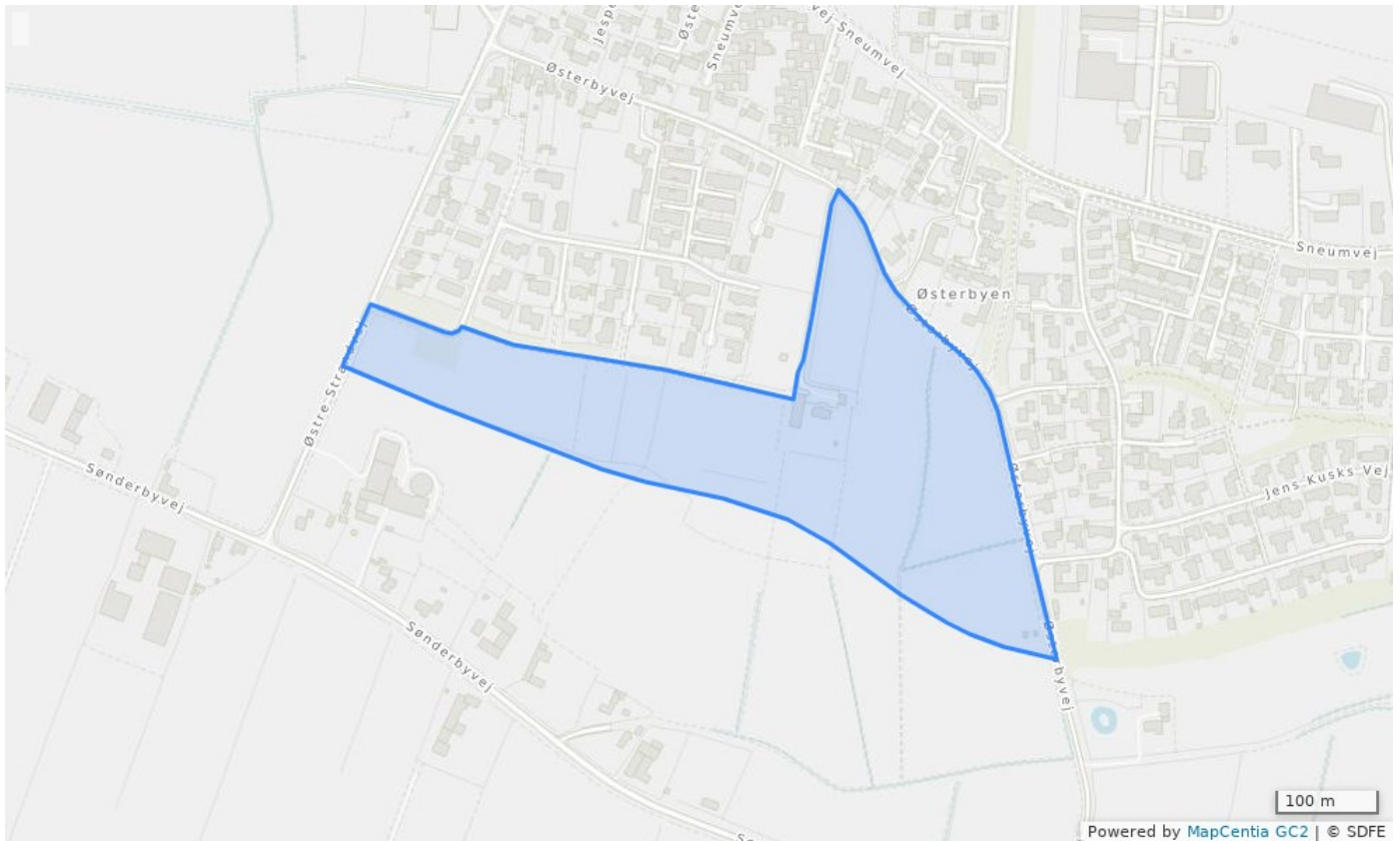
Af kortet kan ses at hele enkeltområde 12-010-170 samt en del af enkeltområde 12-010-140 udskilles og sammenlægges til nyt enkeltområde 12-030-350. Derudover udvides underområdet med en del af 12-010 til 12-030.



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

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

12-030-350 - Område mellem Østerbyvej og Sønderby Grøft



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-350
Rammenavn	Område mellem Østerbyvej og Sønderby Grøft
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Byzoneareal tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

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 støjisolinen.
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.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
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.
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 ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
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.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

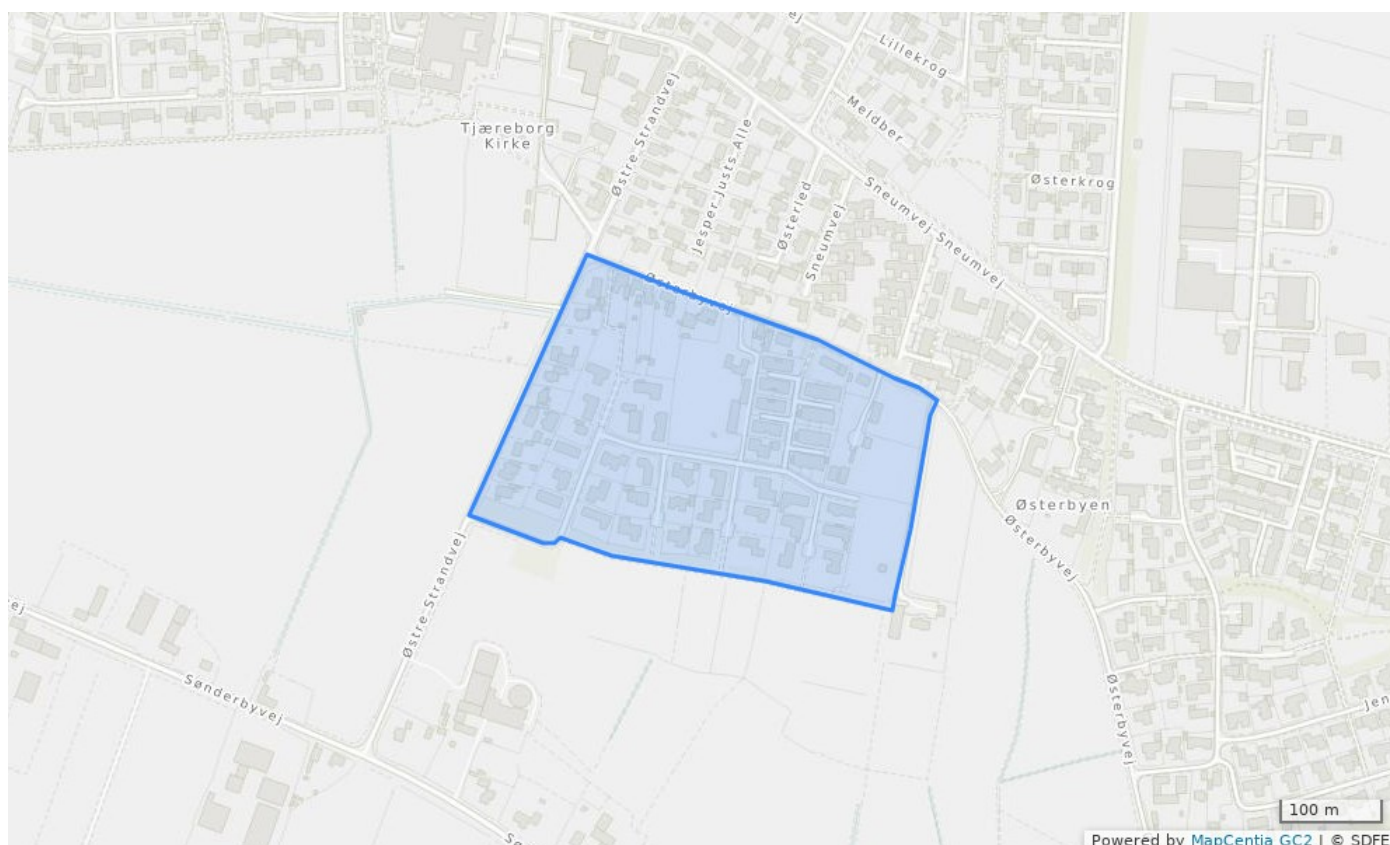
Kulturarvsareal(Fagdata)

Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

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. støjdæpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-140 - Østerby boligområde



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-140
Rammenavn	Østerby boligområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og 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 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
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.
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
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
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.
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 ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervs-mæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	<p>normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.</p>
Større sammenhængende landskab	<p>Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..</p>
Målsatte vandløb(Fagdata)	<p>De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.</p>
Isolinje for centerstøj	<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. støjdæpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.</p>
Hovedkloakledning	<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>
Fjernvarmeledning	<p>Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.</p>
Landskabskarakterområde	<p>Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.</p>
Sten og jorddige(Fagdata)	<p>Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.</p>
Kulturarvsareal(Fagdata)	<p>Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.</p>
Kirkebyggelinje(Fagdata)	<p>Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.</p>



VEDTAGELSE AF KOMMUNEPLANÆNDRING

Sagsnummer

22/711

Vælg område

6731 Tjæreborg

Vælg type

Afgørelse

Vælg kategori

Kommuneplan og lokalplan

Titel

Fastholdelse af jordbrugsområde i Tjæreborg

Indsæt teaser / underoverskrift

Vedtagelse af kommuneplanændring 2022.77 for fastholdelse af jordbrugsområde.

Indhold

Esbjerg Byråd vedtog den 19-12-2022 kommuneplanændring 2022.77.

Kommuneplanændringen har til formål

- At sikre, at de lavtliggende, ubebyggede dele af et boligområde samt et område udlagt til grønt rekreativt område ændrer status til jordbrugsområde for at fastholde den nuværende anvendelse.
- At sikre at den planlagte arealanvendelse understøtter områdets udpegning som værdifuldt landskab, større sammenhængende landskab, særligt værdifuldt landbrugsområde og særligt værdifuldt kulturmiljø.
- At sikre, at arealet kan tilbageføres til landzone efter høring af de berørte lodsejere.

Ændringer i forhold til forslaget

Vedtagelsen af kommuneplanændring 2022.77 medfører ikke ændringer i forhold til det udkast, der har været i høring.

Her kan du se planen

Den vedtagne kommuneplanændring kan tilgås i Plandata. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. Se her den grå boks med link til plandata.



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

Planer 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 denne side under Dokumentation & Tilladelser. For direkte adgang til klageportalen, følg henvisningen i den grå boks med Links.

****Dokumentation & Tilladelser**** (Vedlagte filer)

Klagevejledning

**** Links **** (Til boksen)

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202277-fastholdelse-af-jordbruksomraade-tjaereborg/>

Klageportalen:

<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

Publiceringsdato

03-01-2023