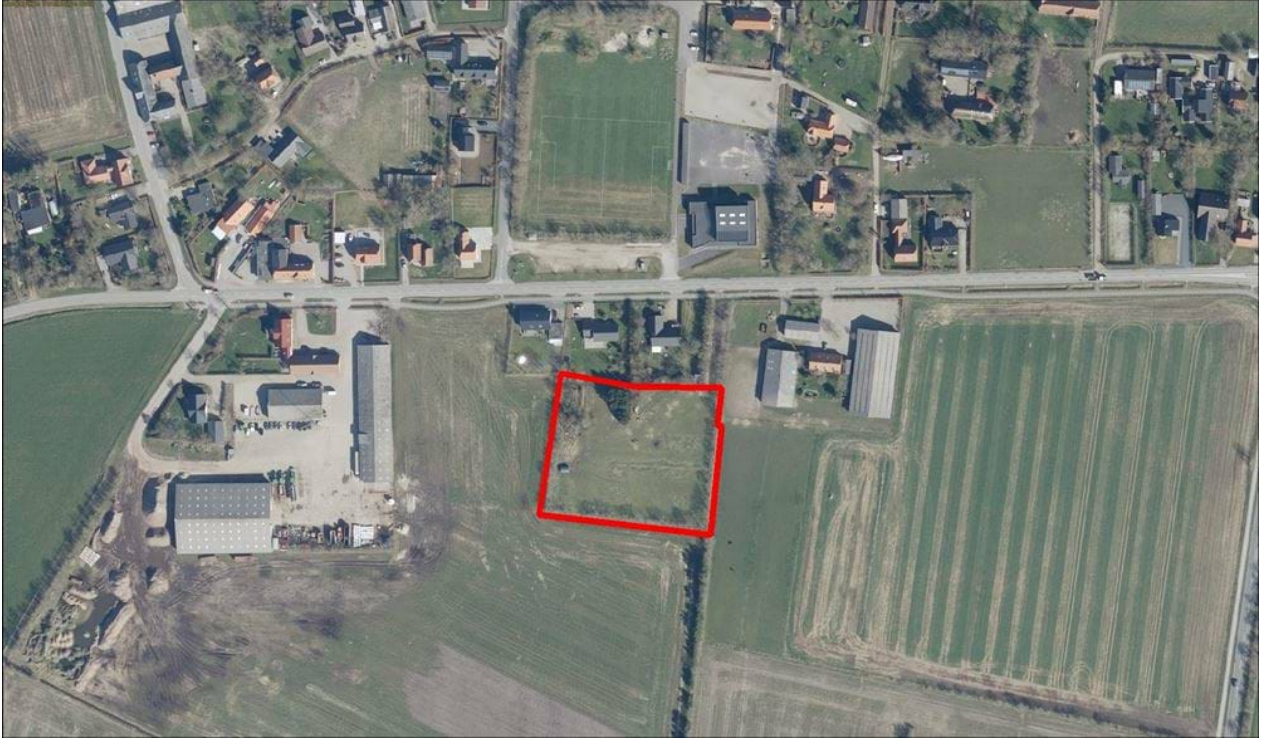


Vedtaget

Ændring 2023.36

Udvidelse af boligområde Kærbølgevej, Farup

April 2024



Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34



Esbjerg
Kommune

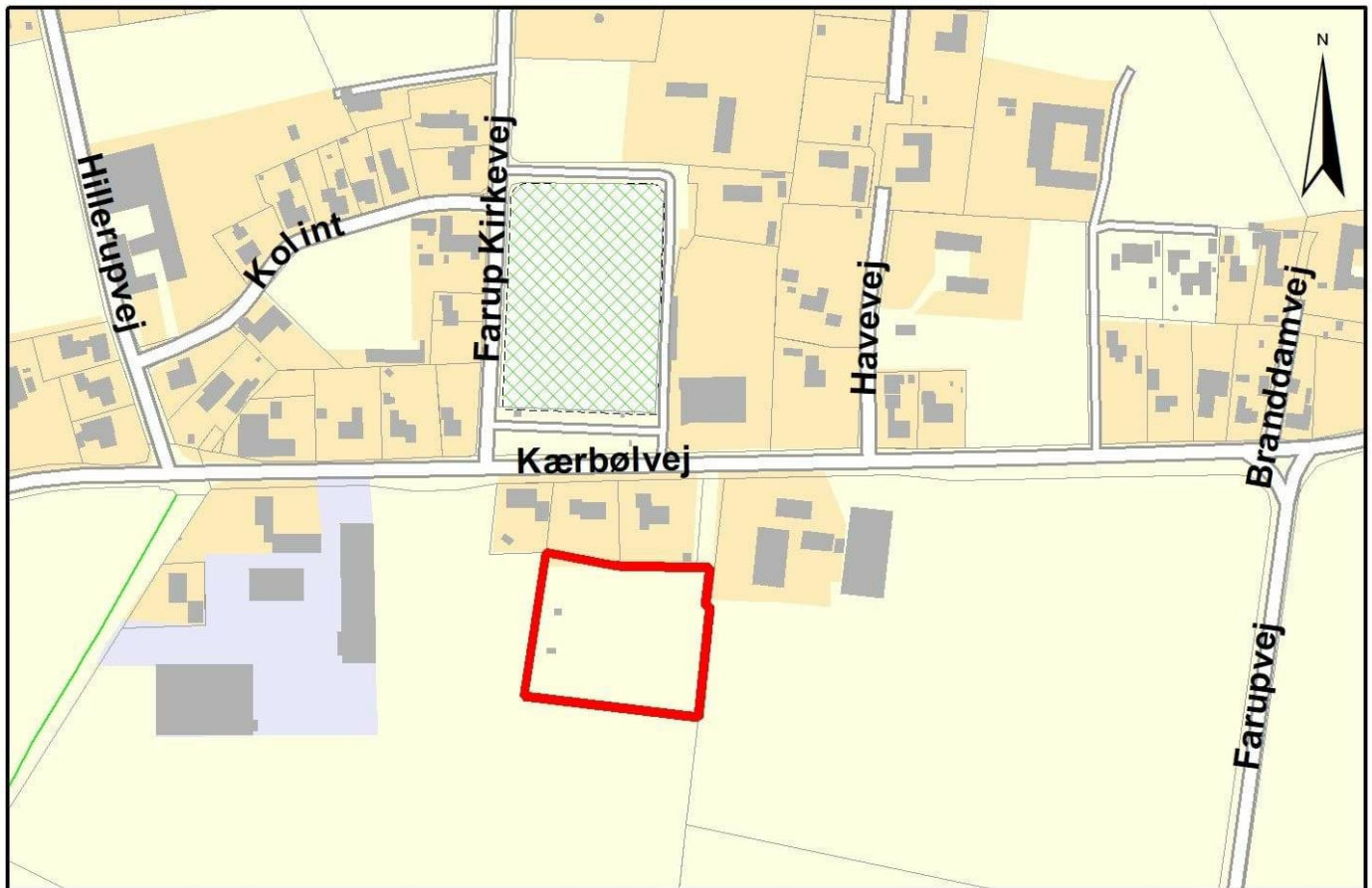


Status	Vedtaget
Plannavn	Ændring 2023.36 Udvidelse af boligområde Kærbølvej, Farup
Forslagsdato	18. januar 2024
Høring start	22. januar 2024
Høring slut	19. februar 2024
Dato for vedtagelse	18. april 2024
Dato for ikrafttræden	22. april 2024

Baggrund

Ændringen vil give mulighed for en mindre udvidelse af boligområdet.

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område syd for Kærbølvej i Farup.



Redegørelse

Ejer af matr. nr. 2q Kærbøl By, Farup ønsker at udnytte byggeretten på hele sin grund.

Idet en del af matriklen ligger udenfor bygrænsen af lokalbyen, vil det med kommuneplanændringen blive udvidet, så hele matriklen ligger indenfor lokalbyen.

Med kommuneplanændringen vil et mindre Jordbrugsområde ændres til Boligområde, hvorved den planlagte zonegrænse udvides. Det udvidede område vil blive omfattet af de bestemmelser, der i øvrigt gælder for boligområdet i Kærbøl By.

Den udvidede anvendelse af areal til byformål vurderes at være af mindre omfang. Kærbøl By er ligeledes en landzone-landsby uden forestående planer om at overføre byen til byzone. På den baggrund vurderes det ikke nødvendigt at udarbejde en redegørelse, der understøtter et aktuelt behov for byvækst, i henhold til Vejledningen om Byvækst, udarbejdet af Erhvervsstyrelsen i oktober 2017.

Da området er udpeget som oversvømmelsestruet, skal bygherre sikre sig at det håndteres i forbindelse med projekteringen af byggeriet.

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

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. 1.500 m nærmeste fra Natura 2000-område. Grundet projektets karakter og afstand 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

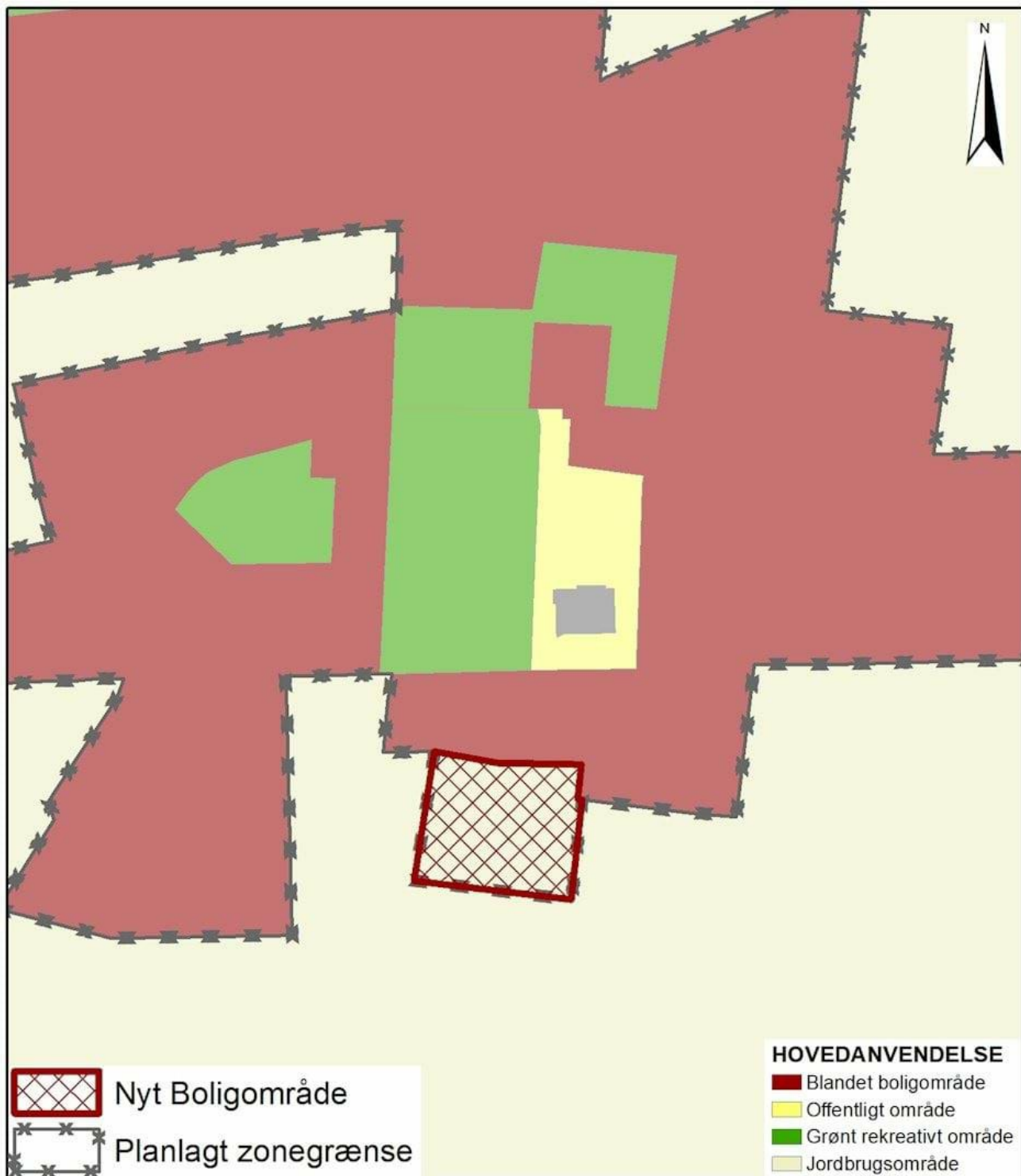
I forbindelse med den offentlige høring var der en bemærkning, som senere blev frafaldet.

Der er tilføjet en mindre oplysende supplerende i redegørelsen.

På baggrund af ovenstående er ændringen vedtaget endeligt.

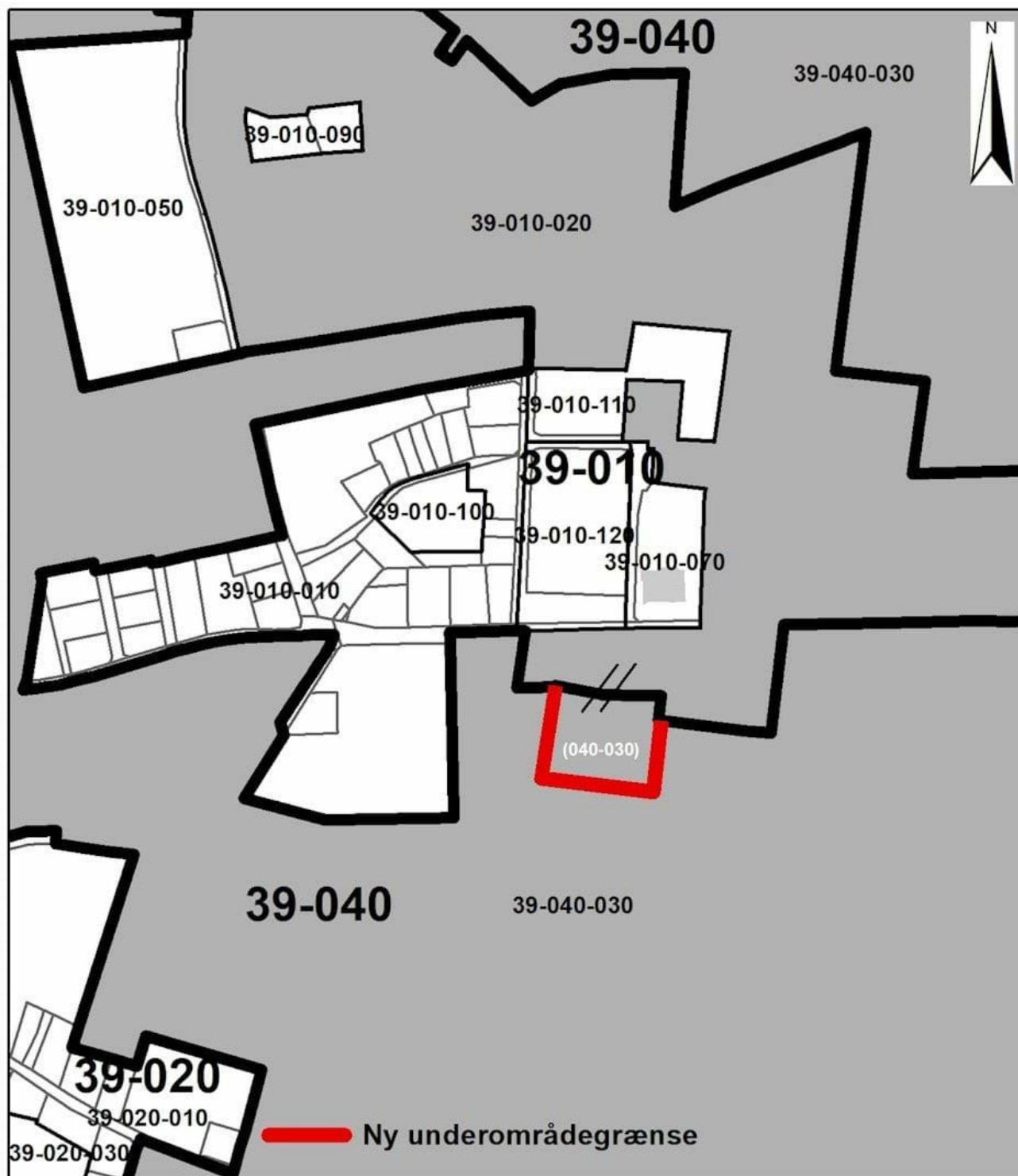
Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres en mindre del af et Jordbrugsområde til Blandet boligområde. I den forbindelse udvides også den planlagte zonegrænse. Ændringerne er illustreret på kortet.



Rammedel

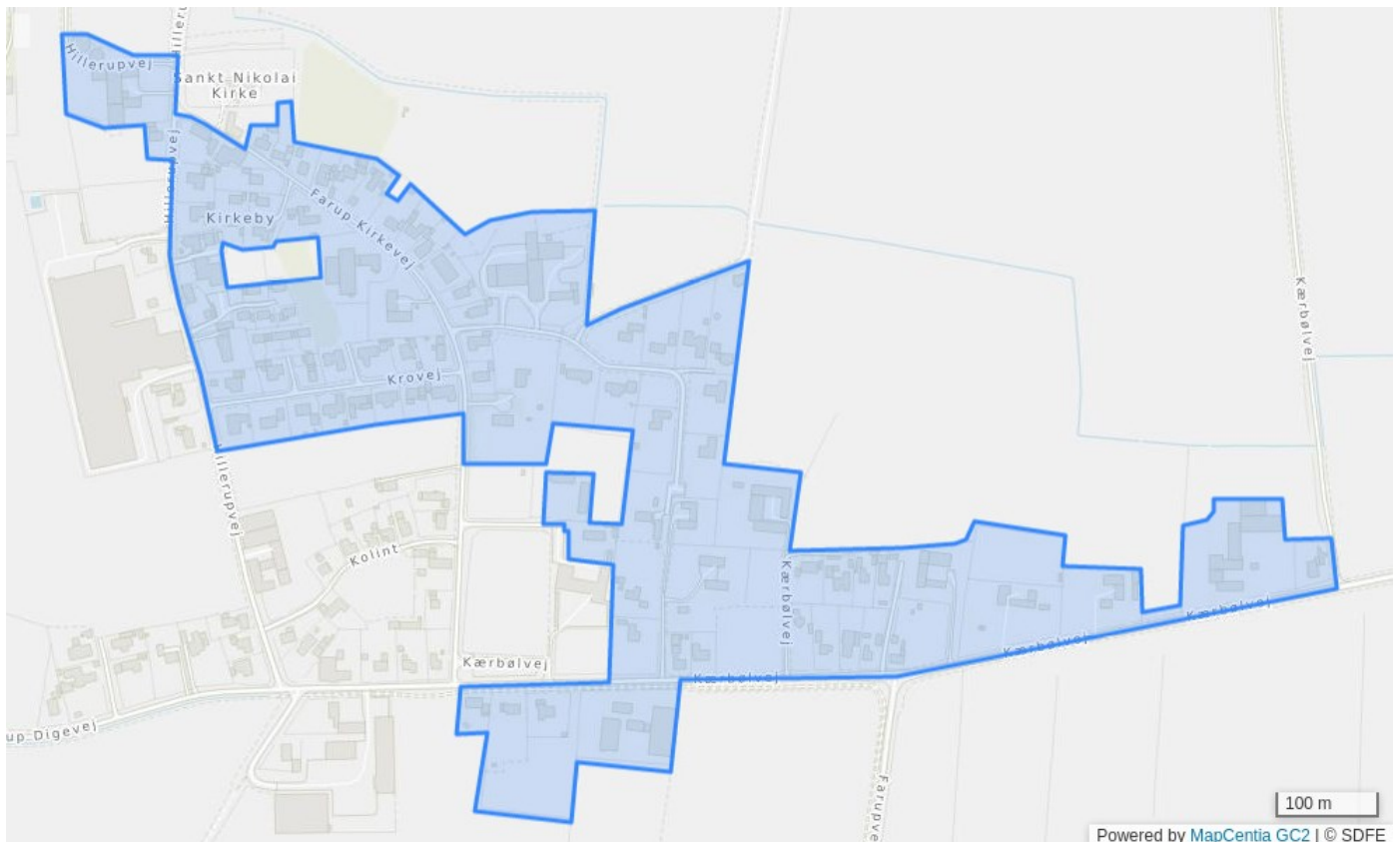
Af kortet kan ses at en mindre del af enkeltområde 39-040-030 udskilles og sammenlægges med enkeltområde 39-010-020, hvorved underområdegrænsen udvides.



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

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

39-010-020 - Farup Kirkeby



Bestemmelser

Rammenummer	39-010-020
Rammenavn	Farup Kirkeby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til 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 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
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

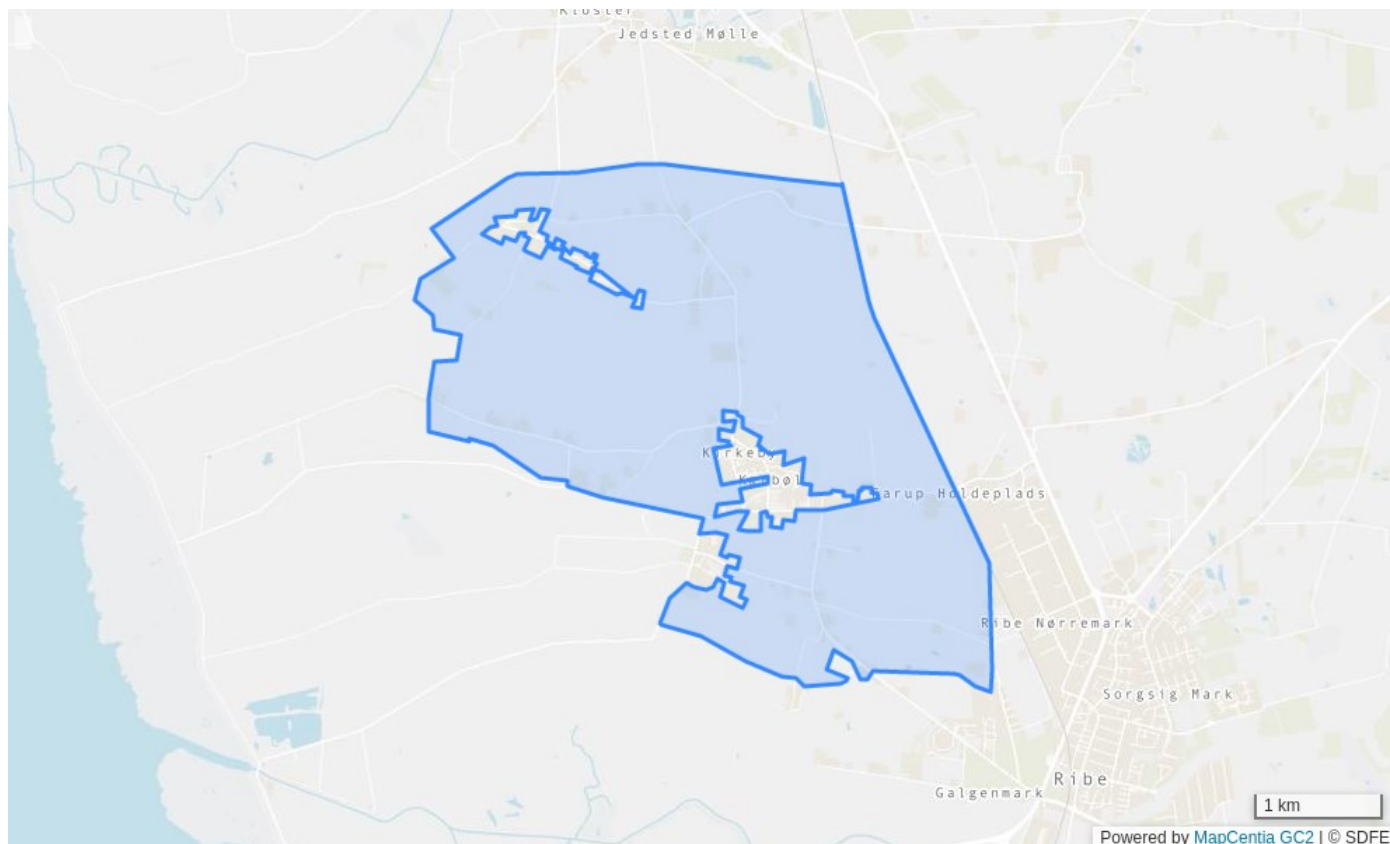
Klasse 1	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
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.
Almene boliger	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.
	I området findes almene boliger.

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.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
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.
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.
Hovedstiforbindelse	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.
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

	<p>hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.</p>
Sammenhængende bebyggelse.	<p>Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.</p>
Særligt værdifuldt landbrugsområde	<p>Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.</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>
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>
Kirkeomgivelse	<p>I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.</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>
Jordforurening V1(Fagdata)	<p>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.</p>

39-040-030 - Landområde mellem Hillerup, Farup og Mejlvang



Bestemmelser

Rammenummer	39-040-030
Rammenavn	Landområde mellem Hillerup, Farup og Mejlvang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som 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.
Bevaringsværdig bygning	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 støjsolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningsselskaberne 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.
Hovedstiforbindelse	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.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
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.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
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 uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
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.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	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.
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 støjsolinien



Sagsnummer

23/22232

Announce

Vedtagelse af kommuneplanændring 2023.36 for udvidelse af boligområde Kærbølvej, Farup.

Indhold

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 18. april 2024 kommuneplanændring 2023.36.

Kommuneplanændringen har til formål

- At muliggøre byggeretten på hele grunden
- At arealanvendelsen ændres fra Jordbrugsområde til Boligområde. Udvidelsen kræver ikke, at der laves lokalplan.
- At sikre at boligområdet udvides, så der kan gives landzonetilladelse og byggetilladelse til byggeri.

Området er oversvømmelsestruet og grundejer er blevet gjort opmærksom på at sikre sig, at det håndteres i forbindelse med projekteringen af byggeriet.

Ændringer i forhold til forslaget

Vedtagelsen af kommuneplanændring 2023.36 medfører ikke ændringer i forhold til det forslag, 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 på høringsportalen 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.

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 på høringsportalen under Dokumentation & Tilladelser.

Links

Høringsportalen:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=f1f06fd5-e>



Esbjerg
Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202336-udvidelse-af-boligomraade-kaerboelvej-farup/>

Klageportalen:

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