

Forslag

Ændring 2024.43

Ændret anvendelse ved Hygumvej i Vester Nebel, Sydvest

Juni 2024



Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34

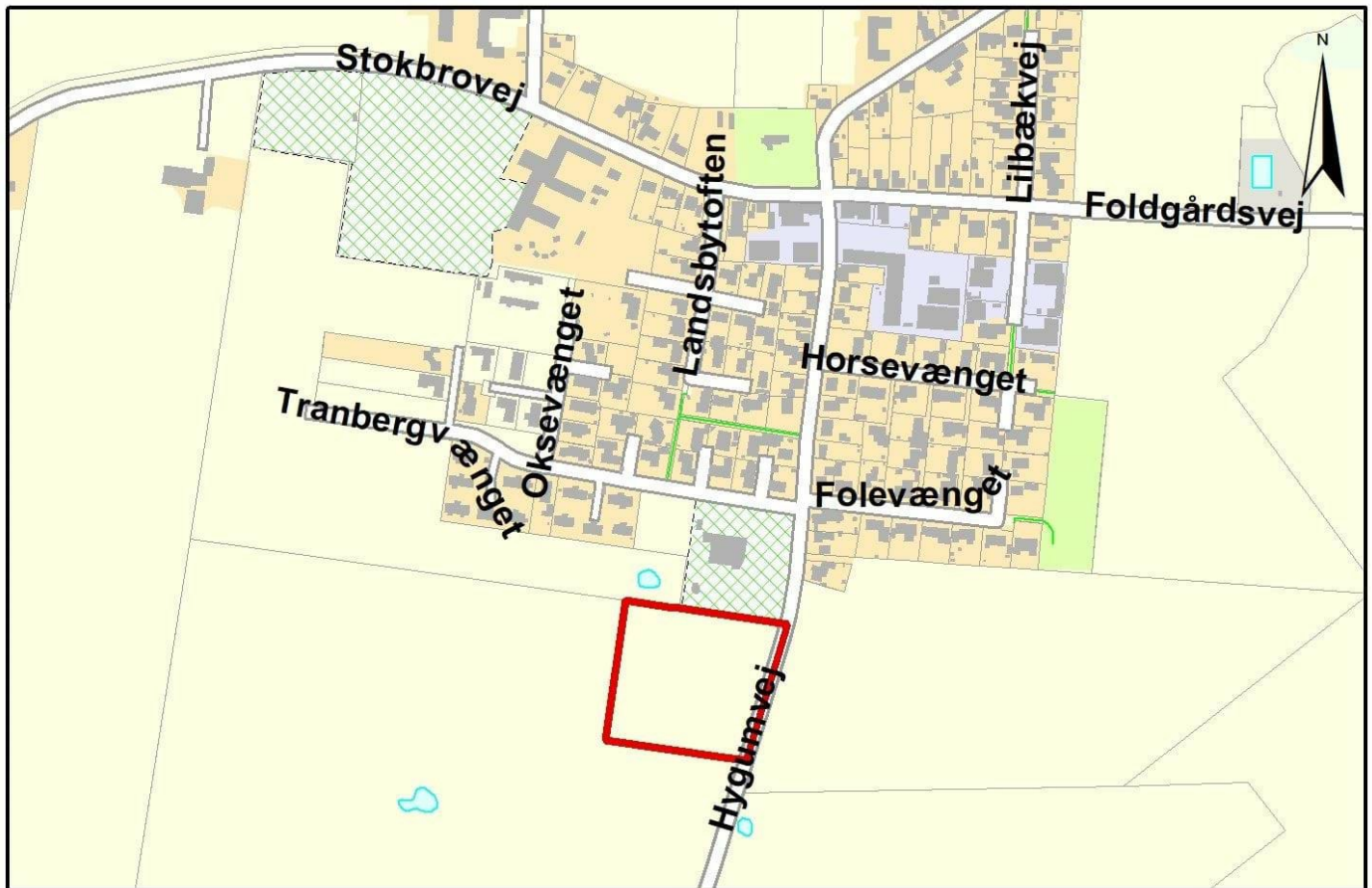


Status	Forslag
Plannavn	Ændring 2024.43 Ændret anvendelse ved Hygumvej i Vester Nebel, Sydvest
Forslagsdato	06. juni 2024
Høring start	25. juni 2024
Høring slut	07. august 2024
Dato for vedtagelse	
Dato for ikrafttræden	

Baggrund

Ændringen vil give mulighed for ændring af område til landbrugsformål.

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område ved Hygumvej Nørre Nebel sydvest.



Redegørelse

Esbjerg kommune har modtaget en ansøgning fra ejer af erhvervsområdet syd for Vester Nebel, om at ændre plangrundlaget. Området er i kommuneplanen udlagt til lettere erhverv i byzone, ejer ønsker det ændret til jordbrugsområde i landzone. Som konsekvens heraf tilrettes virksomhedsstøjisolinen og den planlagte zonegrænse samt de bygningsregulerende bestemmelser.

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

I overensstemmelse med Forslag til Ændring 2024.43 udarbejdes delvis aflysning af gældende Lokalplan nr. 241.

Forslag til Ændring

Vedtages forslaget medfører det, ændringer i arealanvendelsen, rammedelen, bestemmelserne og området tilbageføres til landzone.

Høringsperioden

Der fastlægges en høringsperiode for kommuneplanændringen på 6 uger.

Indenfor høringsperioden indsendes bemærkninger til [Esbjerg kommunes høringsportal](#) senest den 07-08-2024.

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.

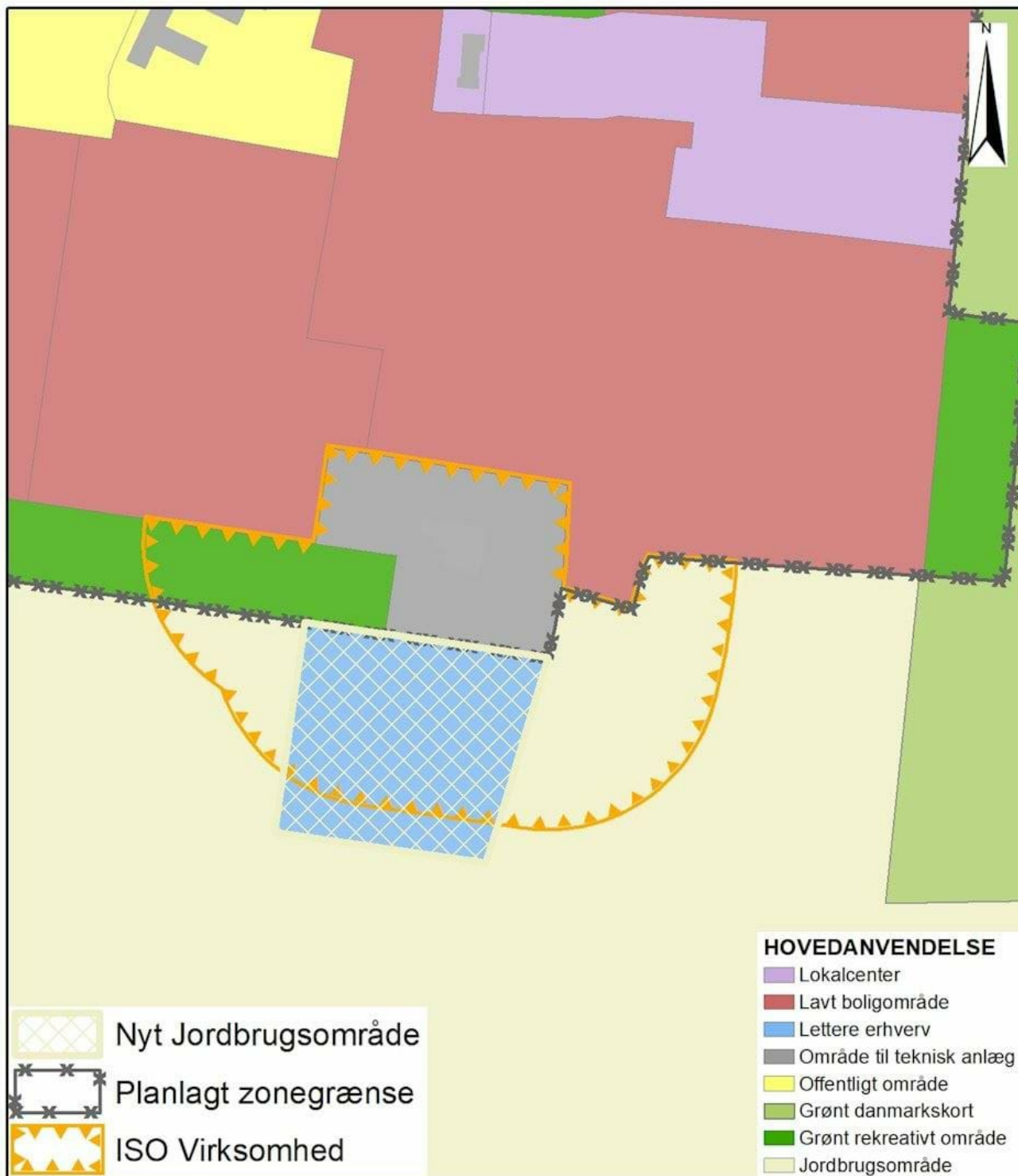
Der er inden for planområdet ikke kendskab til nationalt beskyttede naturarealer og arter. Planområdet ligger ca. 5.000 m fra nærmeste Natura 2000-område. Grundet projektets karakter og afstand, vurderes der ikke at kunne ske påvirkninger af Natura 2000-området. Der vurderes ikke at ske væsentlig påvirkning 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.

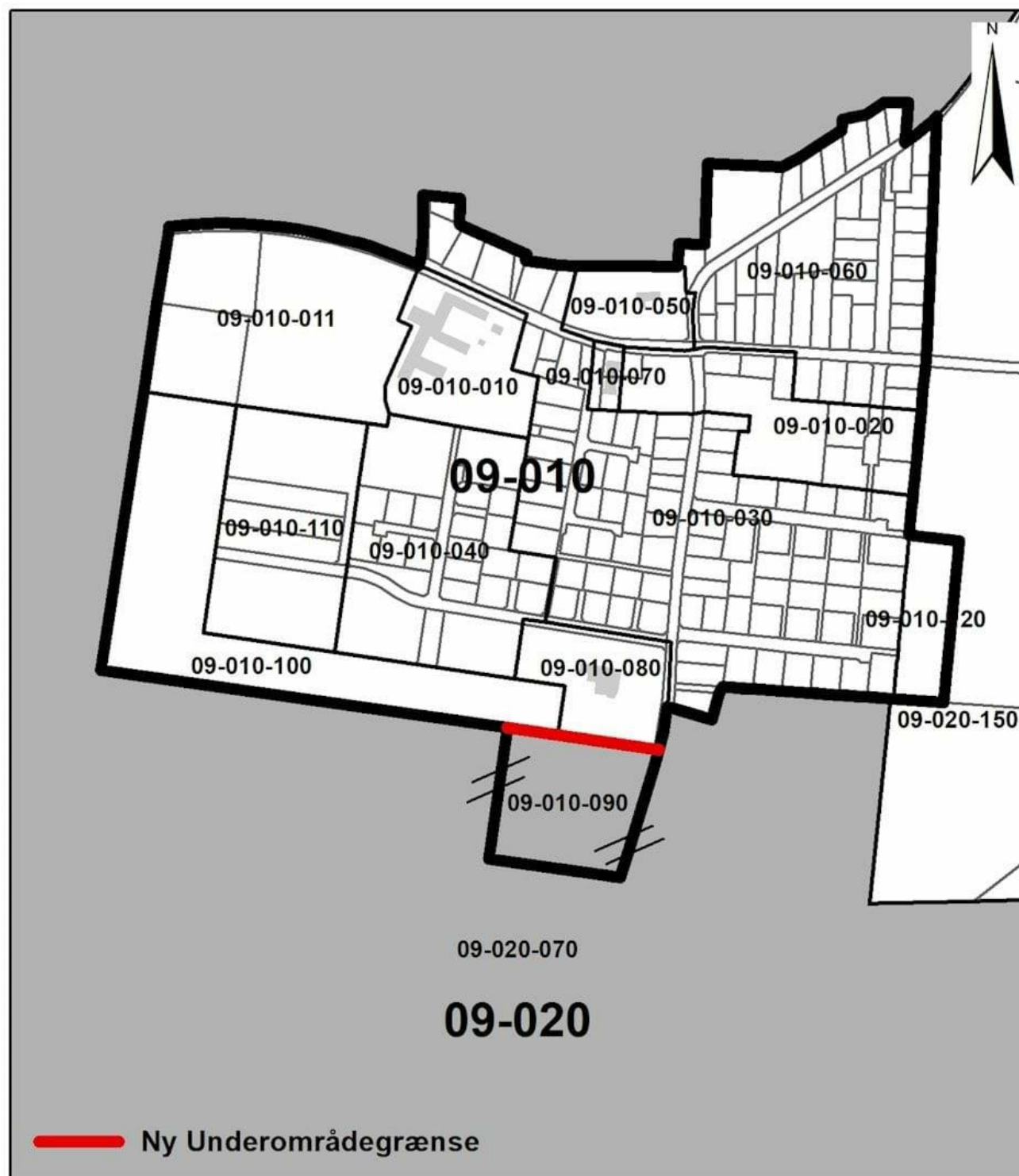
Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres en del af et Lettere erhvervsområde til Jordbrugsområde ligesom Virksomhedsstøjsolinjen og den Planlagte zonegrænse ændres. Ændringerne er illustreret på kortet.



Rammedel

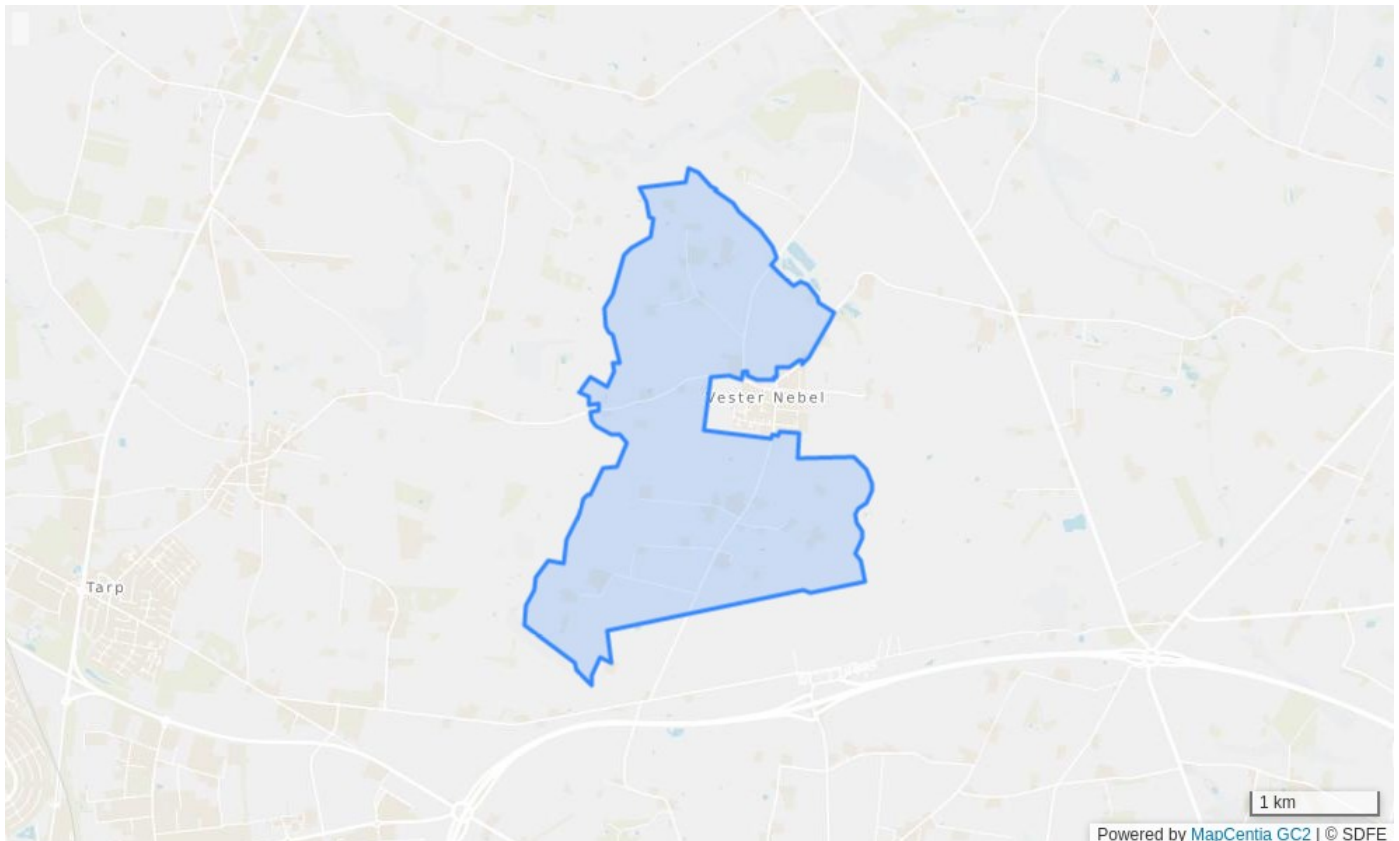
Af kortet kan ses at enkeltområde 09-010-090 udgår og sammenlægges med enkeltområde 09-020-070.



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

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

09-020-070 - Landområde vest for Vester Nebel By



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-070
Rammenavn	Landområde vest for Vester Nebel By
Zonestatus	Blandet zonestatus
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.
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 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 Luftfartsvæsens.
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.
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 hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
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.
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..

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilladninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
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.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
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.
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.
Isolinje for motorbanestøj	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 støj-isolinjen
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.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
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.
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
Fredning(Fagdata)	I et fredet område kan der ikke tillades forhold i strid med fredningen.



ANNONCE TIL FORSLAG TIL LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING

Forslag til lokalplanændring og delvis aflysning af lokalplan nr. 241, For et område ved Hygumvej i Vester Nebel sydvest og kommuneplanændring

Sagsnummer

22/21638

Esbjerg Byråd vedtog den 06.06.2024 at offentliggøre forslagene til kommuneplanændring nr. 2024.43 og lokalplanændring og delvis aflysning af lokalplan nr. 241, For et område ved Hygumvej i Vester Nebel sydvest.

Forslagene har til formål

- at sikre områdets anvendelse til boligformål med en placering og udformning samt et materialevalg som er tilpasset den stedlige byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø,
- at sikre, at området kan udstykkedes til åben-lav boligbebyggelse på tæt-lav boligbebyggelse på storparceller,
- at sikre, at området kan udstykkedes til åben-lav boligbebyggelse på jordbrugsparceller,
- at sikre, at området kan anvendes til let industri m.v.,
- at sikre oprettelse af lokal grundejerforening/er.

Esbjerg Kommune har afgjort, at kommuneplanændringen og lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljørapport i henhold til Miljøvurderingslovens § 8 (lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023).

Annonce med klageadgang kan ses på høringsportalen

Retsvirkninger

Lokalplanforslaget har den foreløbige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Her kan du se planen

Planforslagene kan tilgås i Plandata eller Høringsportalen. Se her den grå boks med vedhæftede links.



Links

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202443-aendret-anvendelse-ved-hygumvej-i-vester-nebel-sydvest/>

Høringsportal – Miljøscreeningsafgørelse:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=4e4b09ae-f>

Høringsportal – Lokalplan/Kommuneplanændring:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=57e4e8a7-8>

Din mulighed

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til planforslagene, skal disse indsendes skriftligt enten digitalt eller via brev.

Ved digital henvendelse kan du nederst på høringsportalen finde en blå boks med teksten "Sig din mening*" og direkte herfra indsende dit svar.

Ved fysisk henvendelse fremsendes brevet til Esbjerg Byråd, Teknik & Miljø, Byplan, Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Alle henvendelser skal være modtaget senest den 7. august 2024.



Torvegade 74, 6700 Esbjerg
Dato 6. juni 2024

Miljøvurdering af planer og programmer

Afgørelse om miljøvurderingspligt for kommuneplanændring og delvis aflysning af nr. 241, For et område ved Hygumvej i Vester Nebel sydvest.

Esbjerg Kommune har den 11. maj 2023 igangsat en planproces for kommuneplanændring og delvis aflysning af nr. 241, For et område ved Hygumvej i Vester Nebel sydvest. Anmodningen omhandler ny planlægning som vurderes at være omfattet af miljøvurderingslovens § 2 stk. 1.

Esbjerg Kommune har gennemført en miljøscreening i henhold til bekendtgørelsen af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)¹. Planen er omfattet af lovens § 8 stk. 1, men vurderes efter § 8 stk. 2, da den fastsætter rammerne for et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Miljøscreeningen er gennemført efter inddragelse af de relevante kriterier der er angivet i lovens bilag 3 og afgørelsen træffes efter høring af berørte myndigheder jf. lovens § 32.

Afgørelse

Esbjerg Kommune afgør, at kommuneplanændring og delvis aflysning af nr. 241, For et område ved Hygumvej i Vester Nebel sydvest, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 10.

I følgende skema er der redegjort for de vurderinger der ligger til grund for afgørelsen.

Emner	Påvirkning	Uacceptabel	Uønsket	Acceptabel	Ubetydelig
Biologisk mangfoldighed, flora, fauna	Planændringen vil påvirke området som helhed begrænset.			x	
Befolkningen	Ved ændring af plangrundlaget gives mulighed for at tilpasse området med flere boligformer som tæt-lav boliger kan også være handicap- og seniorvenlige boliger.			x	

¹ Miljøvurderingsloven jf. lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023



	<p>De kommende boliger er indenfor eksisterende rammeområde udlagt til boliger.</p> <p>Denne lokalplan kan give mulighed for mere liv i bygningerne, når lokalerne anvendes.</p>				
Grundvand, overfladevand, jordbund	<p>Den ændret planlægning vil påvirke området begrænset. Da det er muligheden for ændring af lokalernes funktion.</p> <p>Der vil i processen blive udarbejdet et tillæg til Spildevandsplan 2022-2027, som sikre de nødvendige forhold.</p>			x	
Materielle goder	Ingen bemærkninger.			x	
Landskab og byggelinjer	Ingen bemærkninger.			x	
Kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv	Der vurderes ikke at ske en væsentlig påvirkning.			x	
Andre forhold	Planen skal vurderes sammen med indvirkningen på miljøet fra allerede eksisterende planer.			x	
Miljøvurdering	<p>Konklusion</p> <p>Screeningen har vist, at en række punkter er der vurderet at være mulighed for en mindre påvirkning.</p> <p>Ønsket om at ændre meget pladskrævende jordbrugsparceller til tæt-lav og åben-lav boliger vurderes at være positivt for udviklingen i Vester Nebel, idet det giver mulighed for flere boliger i området, frem for de meget pladskrævende jordbrugsparceller.</p> <p>Muligheden for tæt-lav boliger kan også være handicap- og seniorvenlige boliger.</p> <p>De kommende boliger er indenfor eksisterende rammeområde udlagt til boliger.</p> <p>Samlet set vurderes det, at de undersøgte punkter ikke medfører en miljøpåvirkning, der skal undersøges nærmere.</p>	Acceptabel (Ac)			

Partshøring



Esbjerg Kommune har vurderet, at der ikke forekommer andre parter i sagen end ansøger, som i henhold til forvaltningslovens² § 19 har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet med baggrund i Miljøvurderingsloven samt Planloven³.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1, kan afgørelser efter miljøvurderingsloven påklages efter de klageregler, der er fastsat i den lovgivning, som planen er udarbejdet i henhold til. Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planlægningen, kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Klageberettigede parter inkluderer myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver, der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Klagen indsendes via 'Klageportalen for Nævnenes Hus' som kan tilgås på www.naevneneshus.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse af afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Klagegebyr

Når du klager, skal du som privatperson elektronisk betale et gebyr på 900 kr. via Klageportalen. For virksomheder og organisationer er gebyret 1.800 kr.

Fritagelse for brug af Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus – www.naevneneshus.dk

Klagefristen udløber den 7. august 2024.

² Forvaltningsloven jf. lovbek. nr 433 af 22/04/2014

³ Planloven jf. lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer

ANNONCE VED MILJØSCREENINGSAFGØRELSE

Miljøscreeningsafgørelse for kommuneplanændring nr. 2024.43 og lokalplanændring og delvis aflysning af lokalplan nr. 241, For et område ved Hygumvej i Vester Nebel sydvest.

Sagsnummer

22/21638

Esbjerg Kommune har den 11-05-2023 startet en planproces for kommuneplanændring nr. 2024.43 og lokalplanændring og delvis aflysning af lokalplan nr. 241, For et område ved Hygumvej i Vester Nebel sydvest.

Kommunen har inddraget relevante interessenter i planprocessen og på denne måde begrænset planens miljømæssige konsekvenser.

Afgørelse

Esbjerg Kommune afgør, at kommuneplanændring nr. 2024.43 og lokalplanændring og delvis aflysning af lokalplan nr. 241, For et område ved Hygumvej i Vester Nebel sydvest, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens[1] § 10.

Begrundelse

Planen er ikke omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2, og der er på den baggrund ikke obligatorisk miljøvurderingspligt.