

Vedtaget

Ændring 2023.28

Boligområde på den gamle gartnerigrund Tværsigvej Bramming

September 2024



Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34



Esbjerg
Kommune



Status	Vedtaget
Plannavn	Ændring 2023.28 Boligområde på den gamle gartnerigrund Tværsigvej Bramming
Forslagsdato	08. april 2024
Høring start	10. april 2024
Høring slut	05. juni 2024
Dato for vedtagelse	02. september 2024
Dato for ikrafttræden	03. september 2024

Baggrund

Ændringen vil give mulighed for at etablere et boligområde på den gamle gartnerigrund.

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



Redegørelse

Plangrundlaget for den gamle gartnerigrund i Bramming ønskes ændret for at muliggøre etableringen af et nyt boligområde.

For at give området optimale muligheder for fællesskab og sociale relationer i en grøn og bæredygtig kontekst, ønskes det at bevare og renovere den eksisterende gård og et af de eksisterende drivhuse.

Kommuneplanændringen ændrer arealanvendelsen fra Jordbrugsområde til Lavt boligområde, hvor de bygningsregulerende bestemmelser derved også ændres.

Udlægning af nye arealer til byvækst.

I henhold til Planlovens § 11a stk. 7, kan en kommune udlægge nye arealer til byzone for at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år.

I forbindelse med kommuneplanændringen er der udarbejdet en redegørelse for behovet i overensstemmelse den metode, der fremgår af bilag 1 til "Bekendtgørelsen om planlægning af byvækst", bekendtgørelse nr. 940 af 26. juni 2017.

Redegørelsen viser et mindre nettobehov for at inddrage arealer til byvækst.

Ved en gennemgang af henholdsvis restrummelighed for byvækst ved kommunens tre største byer samt fortætningspotentialerne i selvsamme byer, vurderes det umiddelbart at Bramming by har størst udbytte af nye arealer for byvækst.

På den baggrund øges boligudlægget i et mindre omfang i nærværende kommuneplanændring, hvor 7 hektarer inddrages til byvækst.

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

I overensstemmelse med Forslag til Ændring 2023.28 udarbejdes Forslag til Lokalplan nr. 21-040-0007.

Indkaldte idéer

I perioden 06-06-2023 til 20-06-2023 var forslaget i idehøring på Esbjerg Kommunes hjemmeside. Her opfordrede byrådet borgerne til at komme med ideer til områdets anvendelse.

Der er indkommet 5 høringssvar som alle relatere sig til lokalplanen og vil blive behandlet der.

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 nationale beskyttede naturarealer og arter. Dog er det vurderet, at der muligvis kan findes flagermus. Ved en besigtigelse af planområdet blev der fundet to træer, der er egnede levesteder for flagermus. Disse træer skal bevares for at undgå konflikt med beskyttede arter. Planområdet ligger ca. 400 m fra det 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.

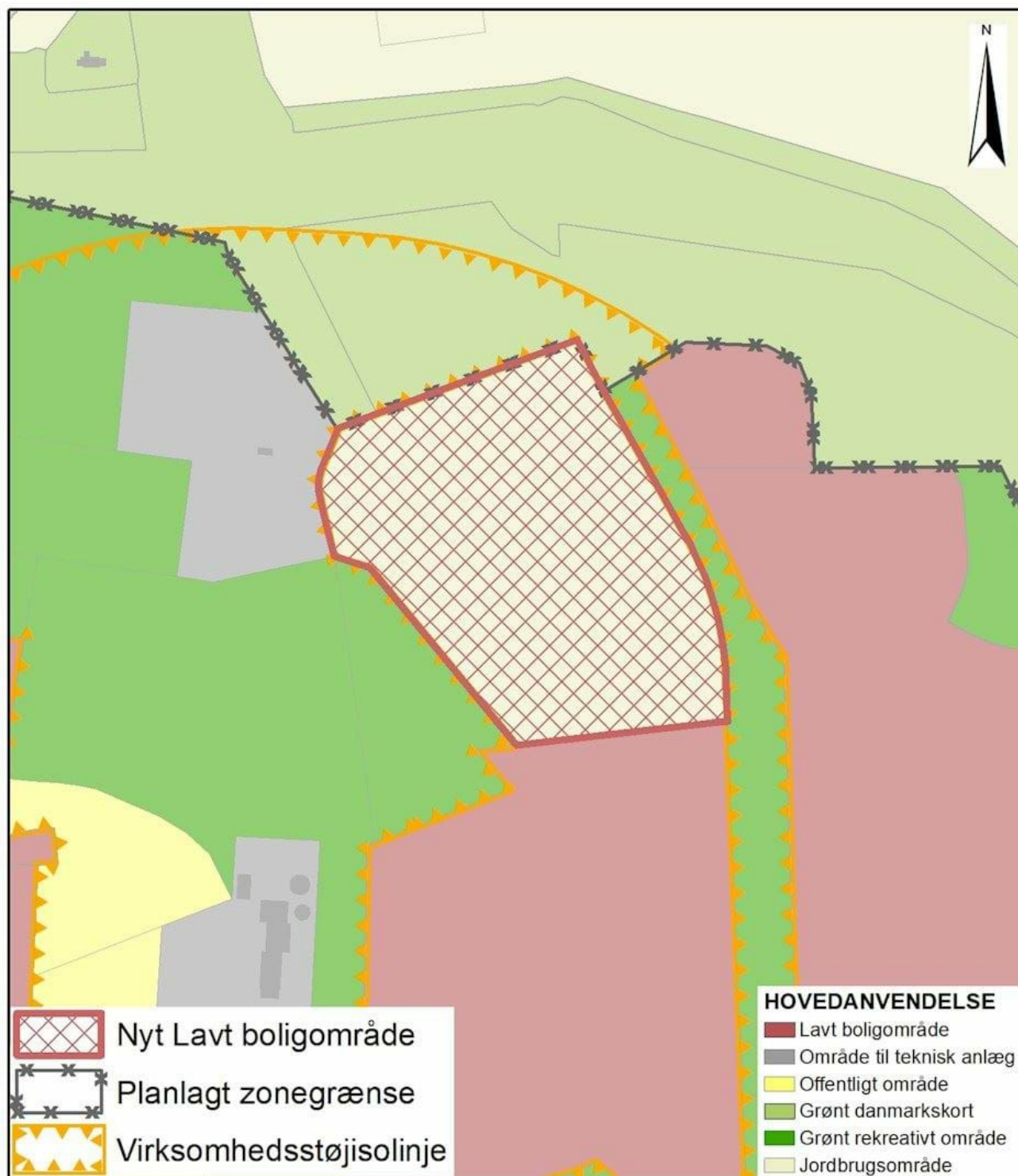
Vedtagelse af Ændringen

I forbindelse med den offentlige høring er der ikke kommet nogen bemærkninger, der har relation til kommuneplanændringen.

På baggrund af ovenstående er ændringen vedtaget endeligt.

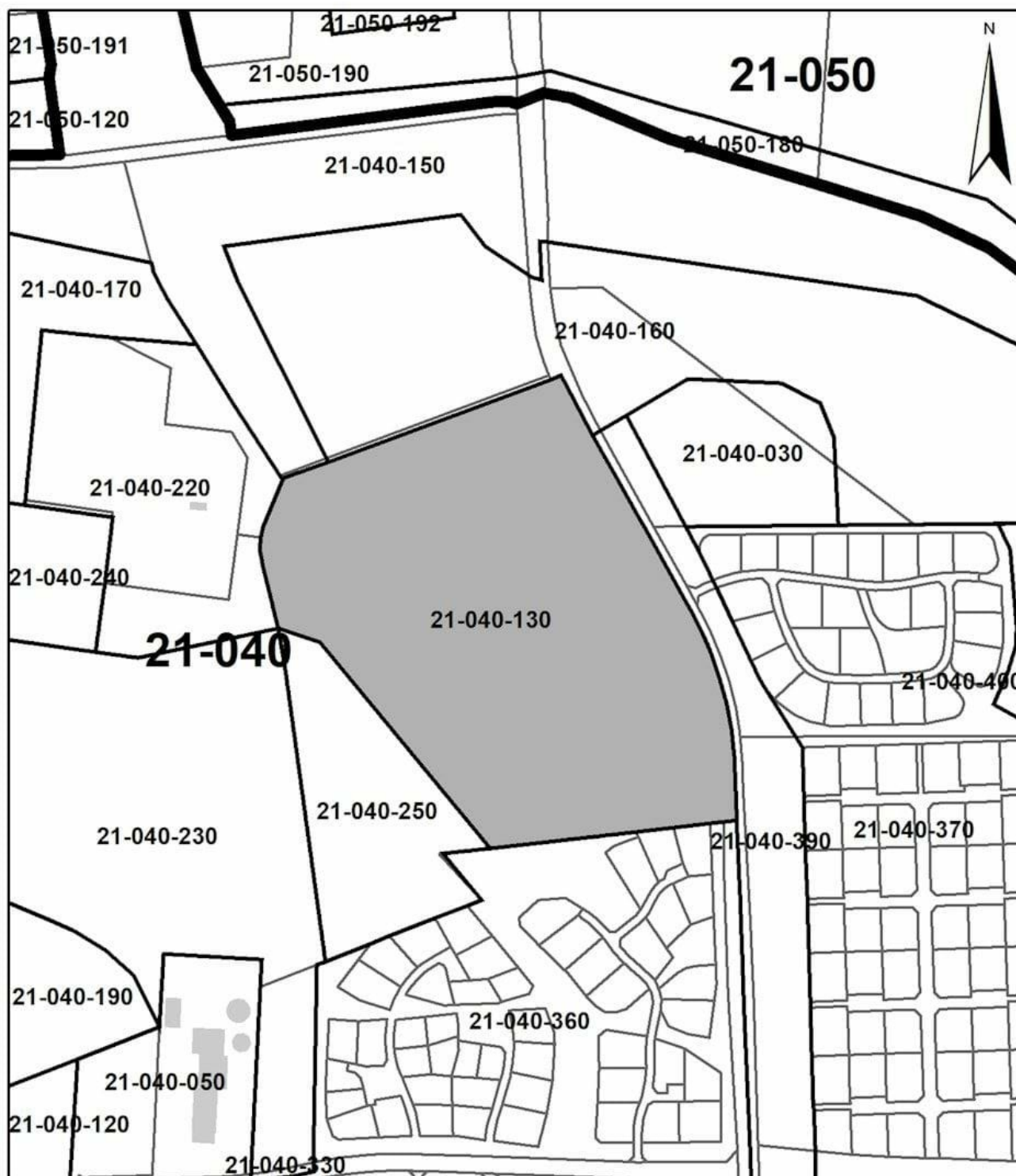
Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres et jordbrugsområde til Lavt boligområde. Ændringerne er illustreret på kortet.



Rammedel

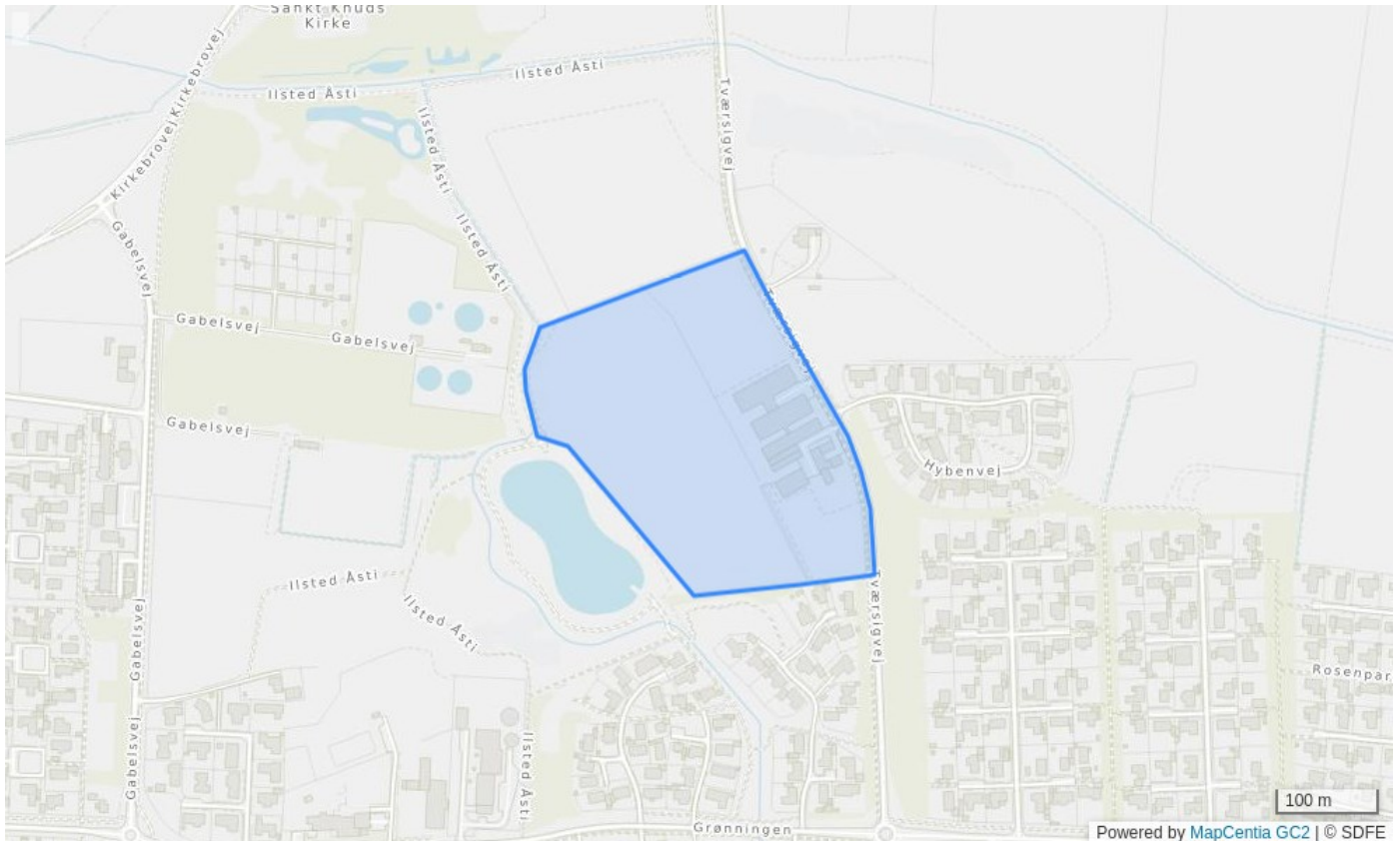
Af kortet kan ses at ændringen omfatter enkeltområde 21-040-130.



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

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

21-040-130 - Område mellem Tværsigvej og Ilsted Åsti



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-130
Rammenavn	Område mellem Tværsigvej og Ilsted Åsti
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til 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, boligområdeboutik, små håndværkererhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.

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.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende
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.
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.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
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.
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.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
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

ANNONCE

Vedtaget kommuneplanændring nr. 2023.28 og lokalplan nr. 12-040-0007 for et boligområde på den gamle gartneri-grund, Tværsigvej Bramming

Sagsnummer

21/19732

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 02. 09. 2024 kommuneplanændring nr. 2023.28 og lokalplan nr. 12-040-0007.

Planerne har til formål

- At udlægge området til boligformål og sikre et varieret boligområde med forskellige boligtyper i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- At sikre referencer til stedets historie igennem beplantning og udnyttelse af eksisterende strukturer.
- At sikre gode grønne rekreative friarealer med plads til både ophold og regnvandshåndtering.
- At forbinde området til byens eksisterende stisystemer.
- At sikre bevaring af træer, som findes egnede for flagermus.

Ændringer i forhold til forslagene

Vedtagelsen af lokalplan nr. 12-040-0007 og kommuneplanændring 2023.28 medfører en mindre ændringer i forhold til det forslag, der har været i høring. Ændringen indeholder en ny bestemmelse i §9 der sikre en buffer afstand til eksisterende bebyggelse i form at et plantebælte på 2,5 meter.

Retsvirkninger

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

Her kan du se planerne

De vedtagne planer kan tilgås i Plandata. Lokalplanen kan herudover tilgås via denne hjemmeside. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. 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.

Klagevejledning

Planerne 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=7c0adaf6-8>

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boligomraade-paa-den-gamle-gartneri-grund-tvaersigvej-bramming/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202328-boligomraade-paa-den-gamle-gartnerigrund-tvaersigvej-bramming/>

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