

Vedtaget

# Ændring 2023.31

Boligområde i Sønderris mellem Tarpbagevej og Sønderrisvej

Februar 2025



## Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34



Esbjerg  
Kommune



<b>Status</b>	Vedtaget
<b>Plannavn</b>	Ændring 2023.31 Boligområde i Sønderris mellem Tarpbagevej og Sønderrisvej
<b>Forslagsdato</b>	16. september 2024
<b>Høring start</b>	17. september 2024
<b>Høring slut</b>	12. november 2024
<b>Dato for vedtagelse</b>	17. februar 2025
<b>Dato for ikrafttræden</b>	18. februar 2025

## Baggrund

Ændringen vil give mulighed for lavt boligområde primært henvendt til seniorer.

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område mellem Tarpbagevej og Sønderriisvej i Esbjerg



## Redegørelse

Der er et ønske i Sønderriis om, at boligudbuddet i bydelen skal være mere varieret, herunder med et større udbud af boliger målrettet seniorer.

Kommuneplanen skal derfor ændres fra Offentlige formål til Blandet boligområde, ligesom de bygningsregulerende bestemmelser og bindinger også skal ændres.

Planområdet er i kommuneplanen registreret som et område med en håndterbar oversvømmelsestrussel.

Håndterbar oversvømmelsestrussel håndteres med en vandhåndteringsplan som et led i lokalplanprocessen.

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

I overensstemmelse med Forslag til Ændring 2023.31 udarbejdes Forslag til Lokalplan nr. 07-030-0006.

## Indkaldte idéer

I perioden 13-09-2023 til 27-09-2023 var forslaget i idehøring på Esbjerg Kommunes hjemmeside. Her opfordrede byrådet borgerne til at komme med ideer til områdets anvendelse.

## 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.

Området er besigtiget for potentiel uopdaget beskyttet natur, da en del af området er fugtigt. Der blev dog ikke fundet beskyttede naturtyper på arealet. Planområdet ligger ca. 2.250 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.

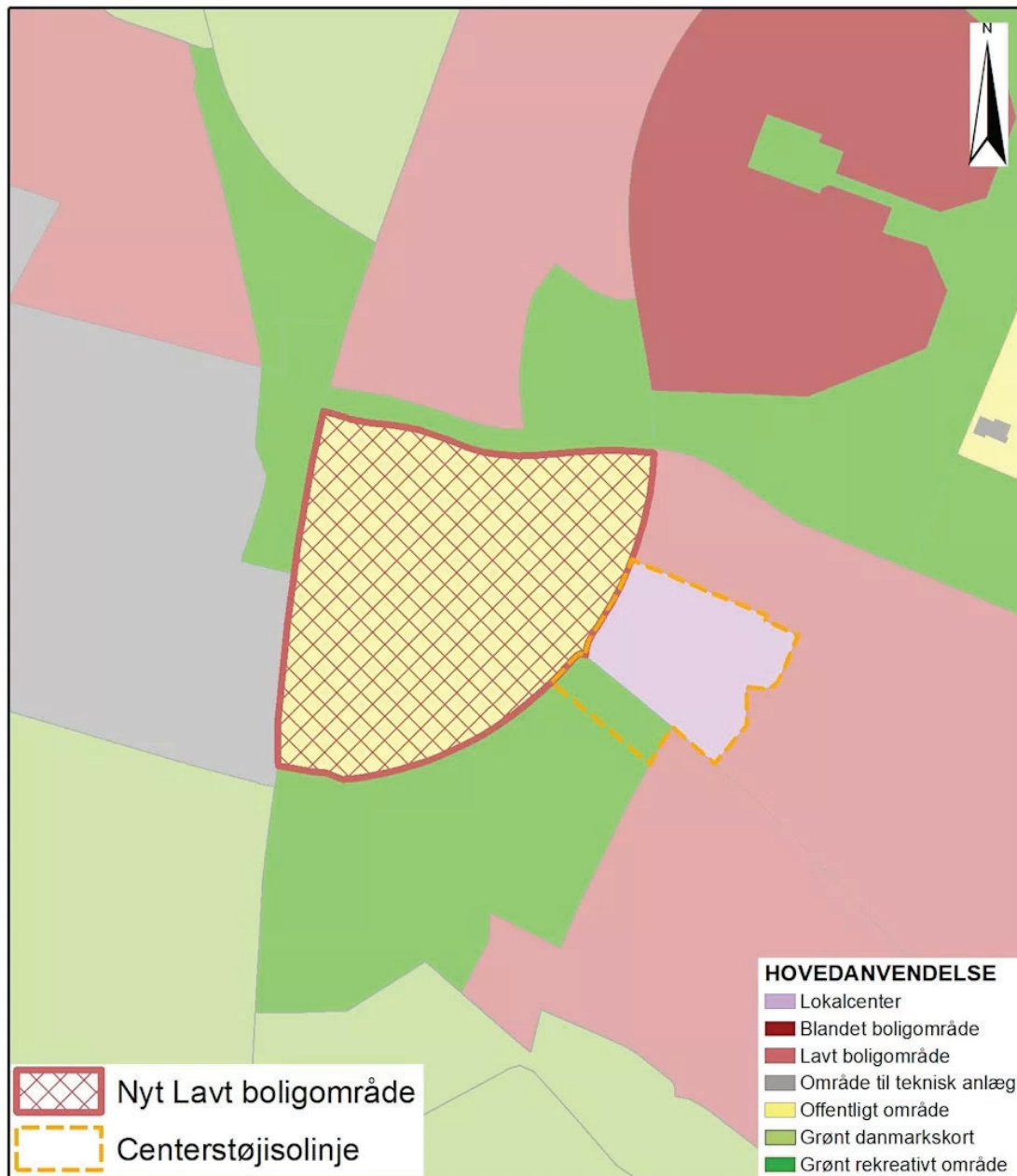
## **Vedtagelse af Ændringen**

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.

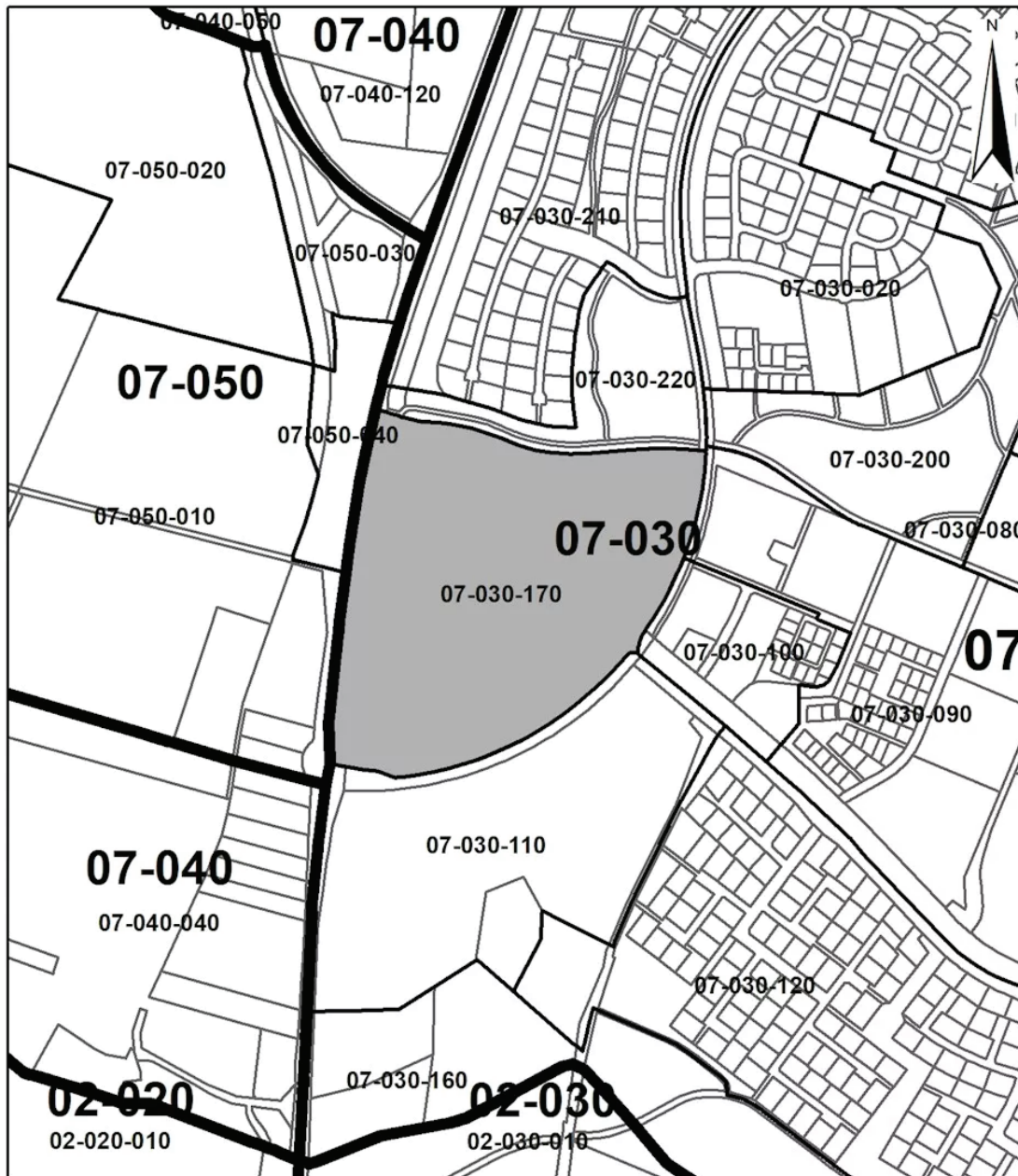
## Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres et Offentligt område til Lavt boligområde. Samtidig ændres centerstøjslinjen. Ændringerne er illustreret på kortet.



## Rammedel

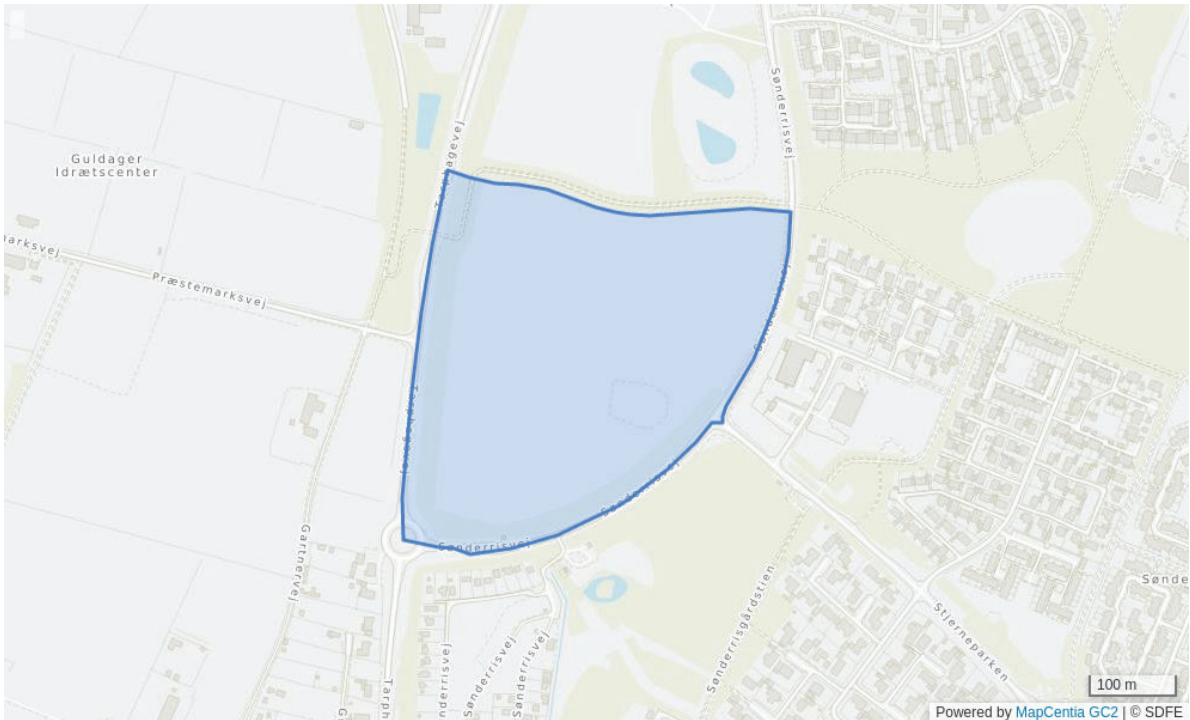
Af kortet kan ses at planen drejer sig om enkeltområde 07-030-170.



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

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

# 07-030-170 - Område mellem Erisvænget og Sønderrisvej



## Bestemmelser

Rammenummer

07-030-170

Rammenavn

Område mellem Erisvænget og Sønderrisvej

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 håndværkererhverv og beslægtede aktiviteter.

B% max 40

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.

Max 8½ m

Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8½ m 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 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.

## Ældreboliger

I området kan der etableres ældreboliger.

## Seniorboliger

I området gives der mulighed for seniorboliger.

## Trafikbetjening med kollektiv trafik

I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

## 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.

### 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.

### 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.

### Hovedvandleddning

Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandleddning. 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.



#### Særtransportrute

Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

#### Skovbyggelinje(Fagdata)

Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

#### 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 støjisolinen.

#### 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.

#### Fredet fortidsminde(Fagdata)

Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

#### 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.

#### 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.



**ANNONCE**  
**VEDTAGELSE AF KOMMUNEPLANÆNDRING NR. 2023.31 OG LOKALPLAN NR. 07-030-0006 FOR ET BLANDET BOLIGOMRÅDE**

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 17-02-2025 kommuneplanændring nr. 2023.31 og lokalplan nr. 07-030-0006.

**Forslagene har til formål**

- at sikre etableringen af et attraktivt boligområde med særligt fokus på seniorer
- at sikre gode, rekreative grønne opholdsarealer og fællesfaciliteter, som styrker de sociale relationer mellem områdets beboere og
- at fastlægge principper for områdets disponering, herunder arealer til regnvandshåndtering.

**Ændringer i forhold til forslagene**

Vedtagelsen af lokalplan nr. 07-030-0006 og kommuneplanændring 2023.31 medfører enkelte redaktionelle rettelser, samt mindre justeringer af delområdeafgrænsningerne i forhold til det forslag, der har været i høring. Ændringerne vurderes at være af mindre væsentlig betydning.

**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 denne side under Dokumentation & Tilladelser.



## Links

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boligomraade-i-soenderris-mellem-tarphagevej-og-soenderrisvej/>

Kommuneplanændring

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202331-boligomraade-i-soenderris-mellem-tarphagevej-og-soenderrisvej/>

Klageportalen

<https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/planklagenaevnet/>

Høringsportal:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=9cd39177-7>