

Forslag

# Ændring 2023.27

Bolig ved Novrupvej 81 Esbjerg

Februar 2025



## Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34



Esbjerg  
Kommune



<b>Status</b>	Forslag
<b>Plannavn</b>	Ændring 2023.27 Bolig ved Novrupvej 81 Esbjerg
<b>Forslagsdato</b>	17. februar 2025
<b>Høring start</b>	19. februar 2025
<b>Høring slut</b>	16. april 2025
<b>Dato for vedtagelse</b>	
<b>Dato for ikrafttræden</b>	

## Baggrund

Ændringen vil give mulighed for nye helårsboliger i Novrup

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område syd for Novrup By.



## Redegørelse

Formålet med kommuneplanændringen er at muliggøre et nyt boligområde i den sydligste del af Novrup med mulighed for etablering af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

En del af planområdet er allerede udlagt til boligformål og udstykket til to byggegrunde. Derudover er den østlige del af planområdet i kommuneplanen omfattet af udpegningen "Grønt Danmarkskort", mens arealet mod vest i kommuneplanen er udlagt til "grønt rekreativt område".

Med kommuneplanændringen overføres hele planområdet til boligformål. Dette indebærer, at Grønt Danmarkskort reduceres med ca. 3.635 m<sup>2</sup>.

### Grønt Danmarkskort

Udpegningen Grønt Danmarkskort består af fire temaer; særligt værdifuld natur, potentiel natur, økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse. Her er det udpegede areal omfattet af temaerne "særligt værdifuld natur" og "potentiel natur".

Udpegningsgrundlaget for særlig værdifuld natur er alle Natura 2000-områder på land og andre områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, dvs. § 3-beskyttede områder og fredninger, samt naturmæssig særlig værdifuld skov.

Planområdet grænser op til et § 3-beskyttet overdrev, men der findes ingen beskyttelser inden for planafgrænsningen. Det nærmeste Natura2000 område er Natura 2000-område nr. 89 – Vadehavet, beliggende ca. 880 m sydøst for planområdet. Det er derfor vurderet, at der ikke findes særlig værdifuld natur inden for planområdet og reduktionen af Grønt Danmarkskort ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget.

En mindre del af planområdet er desuden udpeget som "potentiel natur", idet arealet ligger i forlængelse af det beskyttede overdrev. Planområdet er dog omgrænset af et læbælte, som både visuelt og fysisk definerer arealet og adskiller det fra både overdrevet og den resterende udpegnings for "potentiel natur".

Da hegnene er en bærende del af områdets særlige kulturmiljø, er disse væsentlige at bevare for eftertiden og vil dermed være hindrende for udbredelsen af de omgivende naturkvaliteter ind i planområdet.

Det vurderes på den baggrund, at den del af udpegnings for Grønt Danmarkskort, som er beliggende inden for planområdet, ikke har væsentlig betydning for den sammenhængende natur og ikke påvirker den samlede udpegnings.

### **Kystnærhedszone**

Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen med en afstand på ca. 2,5 km nord for kystlinjen.

I forhold til kystlinjen er planområdet beliggende bag jernbane- og industriarealer, hvor der tillades bebyggelse i op til 8,5 m over terræn. planområdet er beliggende i kote 10,5 - 11,5 m DVR90, omtrent samme højde som industriområdet.

Derudover er det tilgrænsende areal syd for planområdet blevet beplantet med klimaskov, som, når den er fuldt opvokset, vil afskærme planområdet fuldstændigt mod syd.

Kommuneplanændringen fastsætter desuden en maks. bygningshøjde på 8,5 m, hvormed bebyggelsen inden for planområdet ikke vil være højere end i erhvervsområdet mod syd.

Da lokalplanområdet således er beliggende bag jernbane- og industriarealer samt skovarealer, er der ikke visuelle forbindelser med kysten.

Lokalplanen inddrager ikke nye arealer til byzone, men fastholder eksisterende områder i byzone. Der vurderes på baggrund af lokalplanrådets beliggenhed og begrænsning af højden på ny bebyggelse, at lokalplanen ikke vil påvirke kystlandskabet.

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

I overensstemmelse med Forslag til Ændring 2023.27 udarbejdes Forslag til Lokalplan nr. 11-030-0006.

### **Indkaldte idéer**

I perioden 17-04-2023 til 12-05-2023 var forslaget i idehøring på Esbjerg Kommunes hjemmeside. Her opfordrede byrådet borgerne til at komme med ideer til områdets anvendelse.

### **Forslag til Ændring**

Vedtages forslaget medfører det ændringer i arealanvendelsen, rammerne og bindingerne.

### **Høringsperioden**

Der fastlægges en høringsperiode for kommuneplanændringen på otte uger.

Indenfor høringsperioden indsendes bemærkninger til [Esbjerg kommunes høringsportal](#) senest den 16-04-2025.

### **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.

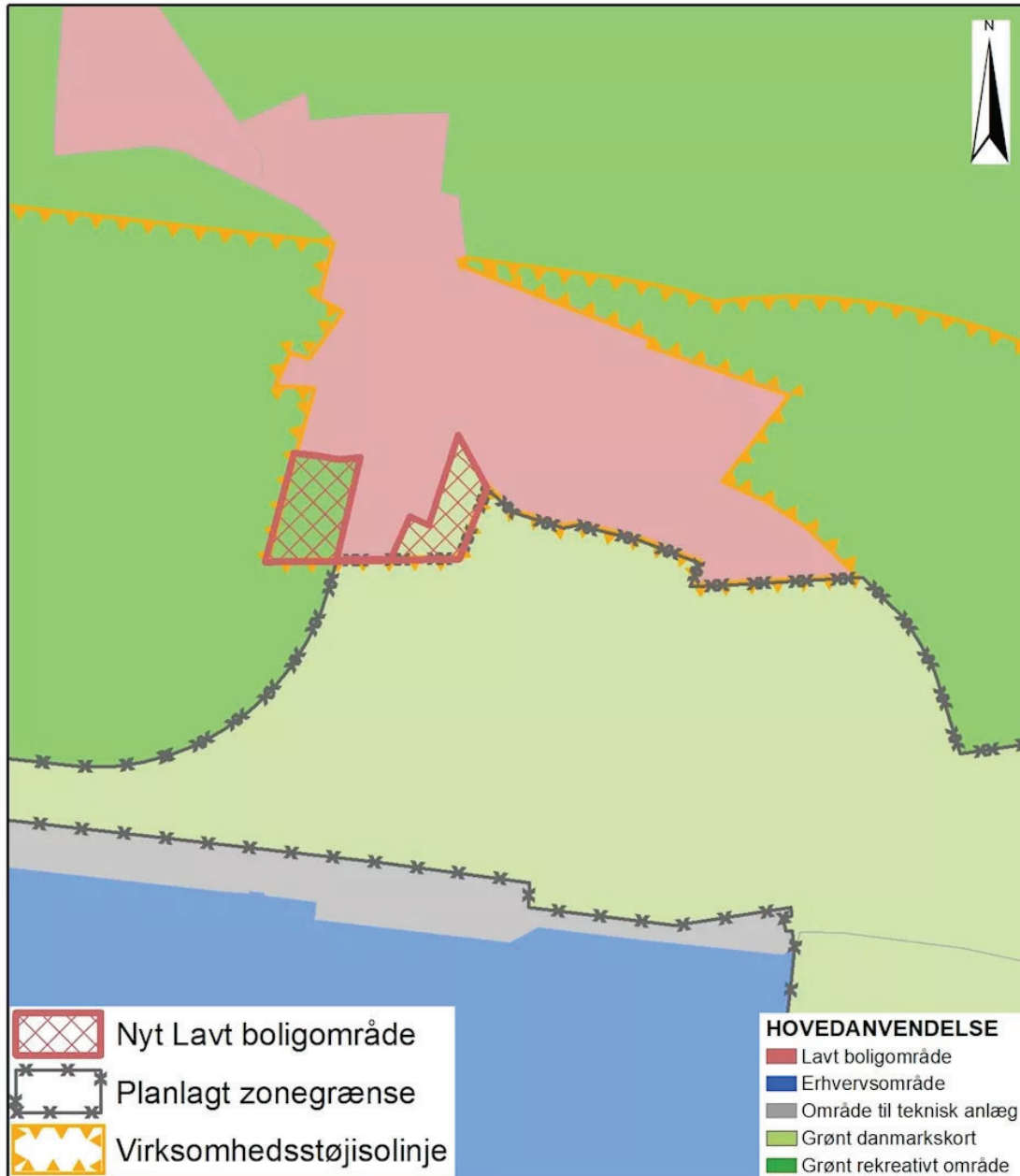
Der er inden for planområdet ikke kendskab til national beskyttet naturarealer og arter. Planområdet ligger ca. 900 m til nærmeste Natura 2000-område. Grundet projektets karakter og afstanden vurderes der ikke at kunne ske påvirkninger af Natura 2000-området. Der vurderes ikke at ske væsentlig påvirkning 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.

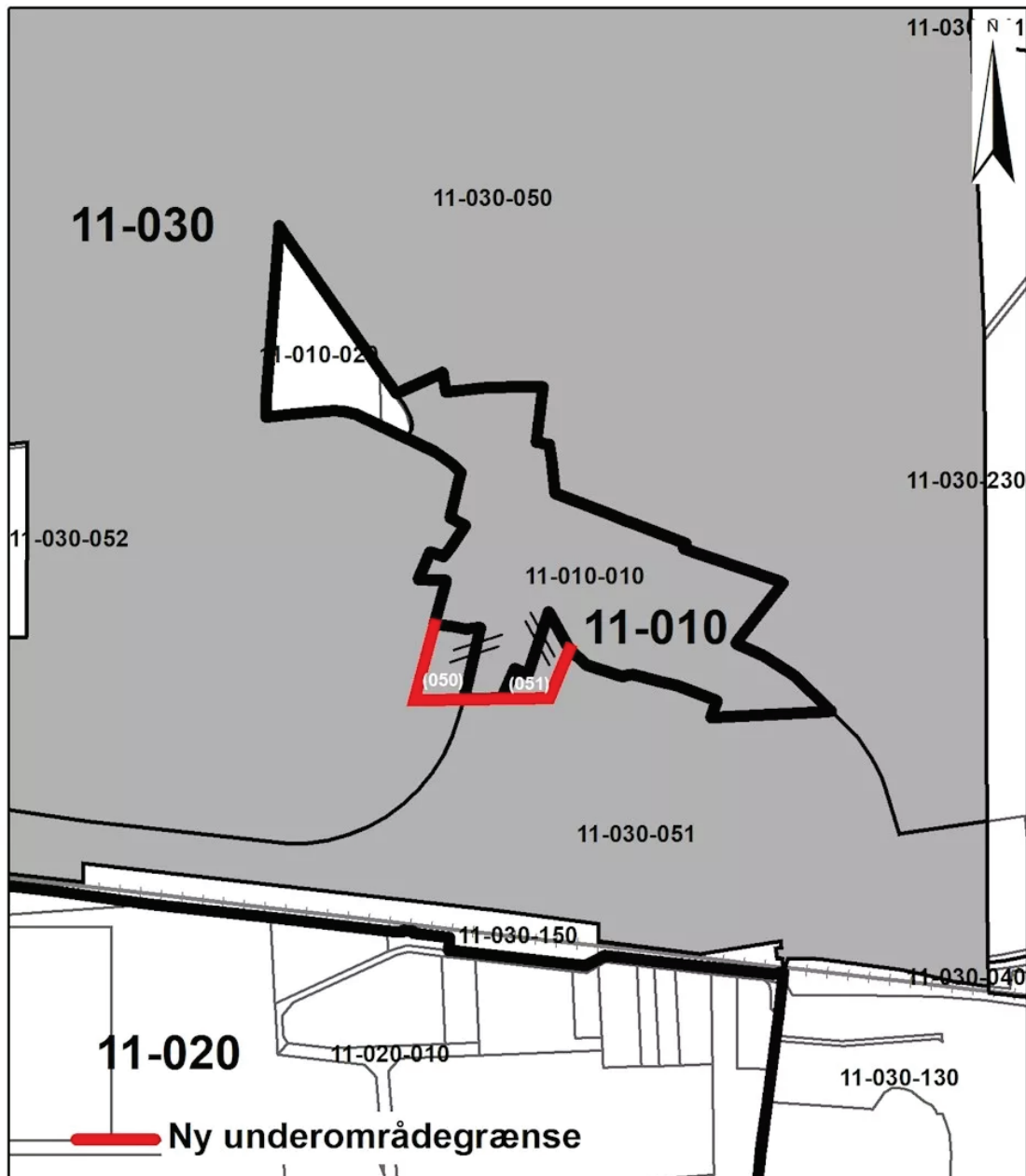
## Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres en del af Grønt rekreativt område og Grønt danmarkskort til Lavt boligområde. Som følge heraf ændres den planlagte zonegrænse, virksomhedsstøjisolinen samt bindingerne potentiel natur og særligt værdifuld natur. Ændringerne er illustreret på kortet.



## Rammedel

Af kortet kan ses at en mindre del af enkeltområde 11-03-050 og 11-030-051 udskilles og sammenlægges med enkeltområde 11-010-010. Som følge heraf udvides underområdegrænsen.

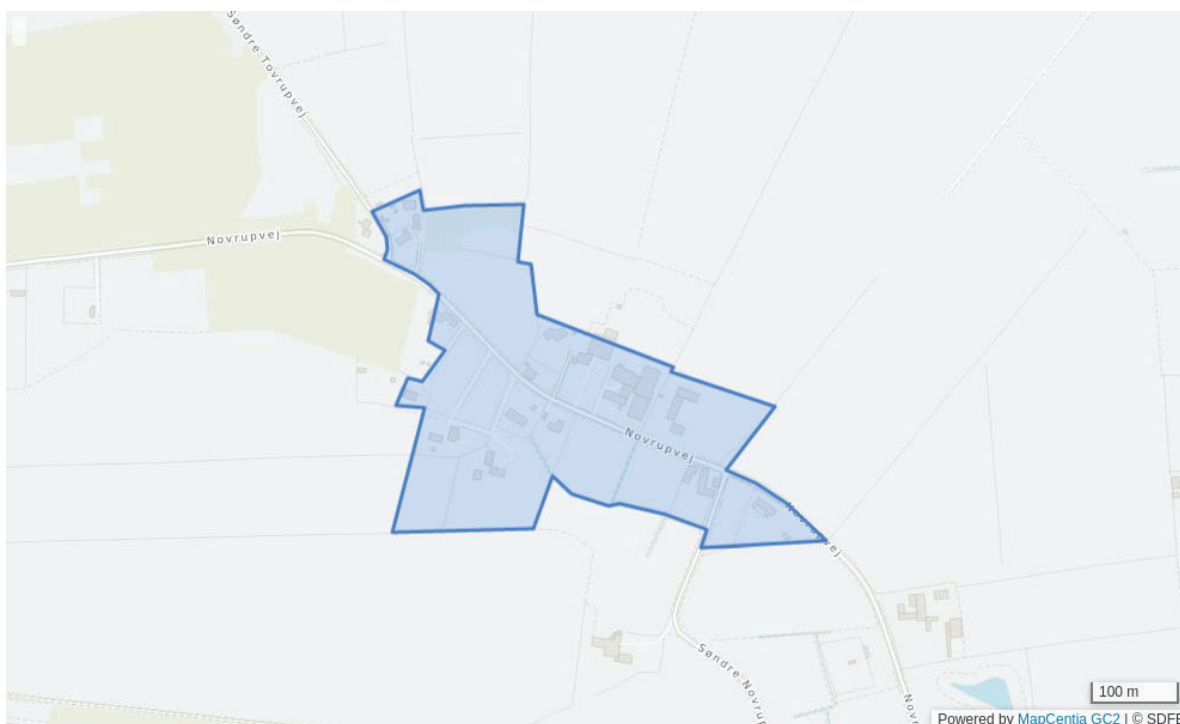


Følgende rammeområder bliver udlagt i ændringen, hvor anvendelsesbestemmelser og bindinger fremgår:

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



# 11-010-010 - Boliger i Novrup



## Bestemmelser

Rammenummer

11-010-010

Rammenavn

Boliger i Novrup

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 håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.

B% max 30/40 bolig

Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.

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.

## Klasse 1

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.

## Trafikbetjening med kollektiv trafik

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

## 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 Luftfartsvæsen.

### 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.

### Hovedvandleddning

Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandleddning. De viste ledningstracéer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

#### Potentiel natur

Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.

#### Håndterbar oversvømmelsestrussel

I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

#### 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 værdifuld natur

Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

#### Skovbyggelinje(Fagdata)

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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

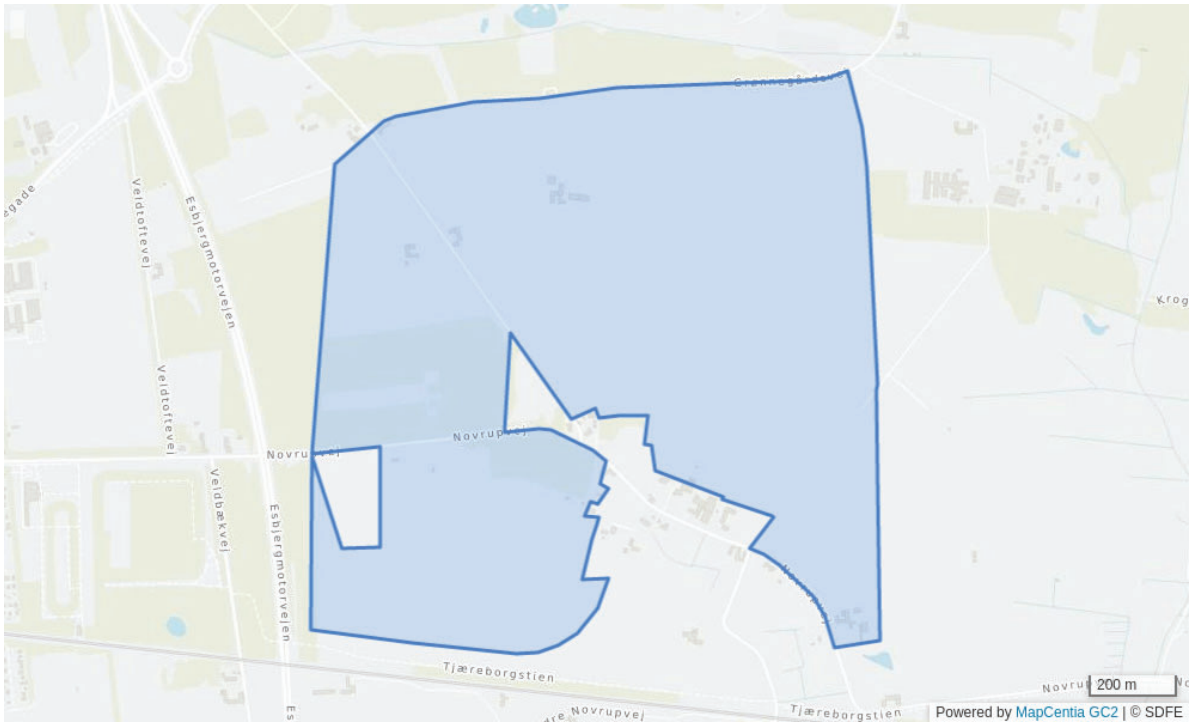
#### Isolinje for virksomhedsstøj

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. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det ellers ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinen

#### Isolinje for skydebanestøj

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 ellers ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinen. Afgrensningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

# 11-030-050 - Novrup landområde



## Bestemmelser

Rammenummer

11-030-050

Rammenavn

Novrup landområde

Zonestatus

Byzone

Planlagt zone

Fastholdes som byzone.

Hovedanvendelse

Grønt rekreativt område

Grønt rekreativt område

Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.

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.

#### Trafikbetjening

I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

#### 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 Luftfartsvæsen.

#### 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.

#### Hovedvandleledning

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.

#### Håndterbar oversvømmelsestrussel

I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

#### Naturgasledning

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

#### Skovbyggelinje(Fagdata)

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.

#### 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.

#### 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.

#### Kulturarvsareal(Fagdata)

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

#### 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.

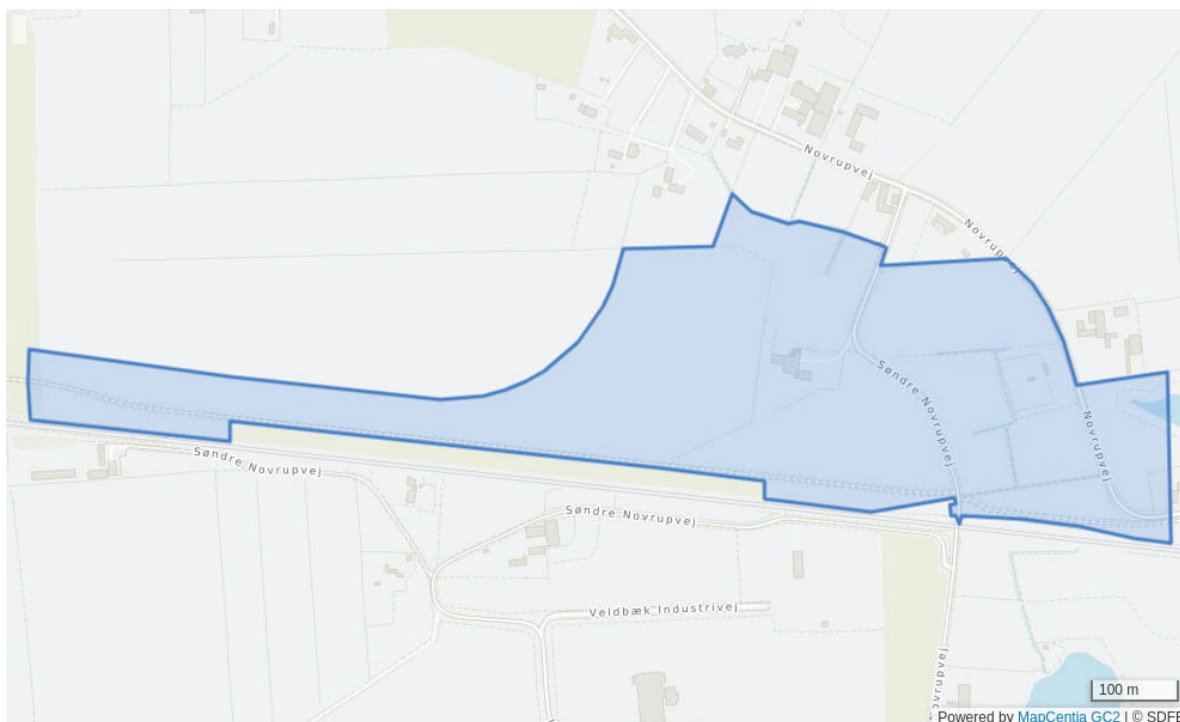
#### Isolinje for virksomhedsstøj

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 støjisolinien

#### Isolinje for skydebanestøj

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. Afgrensningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

# 11-030-051 - Natur Novrup syd



## Bestemmelser

Rammenummer

11-030-051

Rammenavn

Natur Novrup syd

Zonestatus

Byzone

Planlagt zone

Tilbageføres til landzone.

Hovedanvendelse

Grønt danmarkskort

Grønt danmarkskort

Anvendelsen fastlægges til grønnt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.

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 støjisoleringen.

Reserveret primærvej

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

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 ledningstracéer 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.

Potentiel natur

Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.



#### 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.

#### Naturgasledning

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

#### Økologisk forbindelse

Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.

#### Særligt værdifuld natur

Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

#### Skovbyggelinje(Fagdata)

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.

#### 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.

#### El-jernbanedrift

I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.

#### 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 jernbanestøj

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 ivotrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

#### Landskabskarakterområde

Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

#### 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.

#### 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. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det ivotrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

#### Isolinje for skydebanestøj

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 ivotrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrensningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.



Torvegade 74, 6700 Esbjerg  
Dato 5. december 2024

## Miljøvurdering af planer og programmer

Afgørelse om miljøvurderingspligt for kommuneplanændring nr. 2023.27 og lokalplan nr. 11-030-0006 – Boligområde ved Novrupvej 81, Esbjerg.

Esbjerg Kommune har igangsat en planproces for et nyt boligområde i Novrup, Esbjerg. 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)<sup>1</sup>. 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 nr. 2023.27 og lokalplan nr. 11-030-0006 Boligområde ved Novrupvej 81, Esbjerg, 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	Lokalplanområdet er i dag delvist udstykket, men endnu ikke bebygget. En del af området er desuden udpeget som særligt værdifuld natur, fordi det ligger i direkte tilknytning til et eksisterende §3-beskyttet naturområde. Lokalplanen sikrer, at de historiske udskiftningshegn bevares og dermed opretholdes som biologiske levesteder og ledelinjer. Den del af planområdet, der grænser op til den § 3-beskyttede eng, udlægges til grønt fællesareal, hvor der kun kan opføres et mindre fælles udhus op til 50 m <sup>2</sup> .			x	

<sup>1</sup> Miljøvurderingsloven jf. lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023



	Planerne vurderes derfor ikke at påvirke den biologiske mangfoldighed i væsentligt omfang.				
Befolkningen	Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er i udviklingsplanen for Skads, Andrup og Novrup udlagt til boligudbygning. Området ligger knapt 300 m fra et eksisterende erhvervsområde syd for Novrup, hvilket vurderes tilstrækkeligt for at undgå miljøkonflikter. Der vurderes på den baggrund ikke at ske en væsentlig påvirkning.			x	
Grundvand, overfladevand, jordbund	Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvor området udlægges til spildevandskloakering. Overfladevand skal håndteres lokalt i planområdet og vil dermed ikke påvirke tilstanden i Novrup Engbæk.			X	
Materielle goder	Lokalplanen giver mulighed for en variation af enfamilieboliger, flerfamilieboliger og tæt-lav byggeri, som sikrer et bredere udbud af boligtyper i Novrup og dermed kan være med til at understøtte de lokale flyttekæder i landsbyen.			x	
Landskab og byggelinjer	Området er beliggende inden for kystnærhedszonen, men grundet terrænforhold og lokalplanens begrænsning af bygningshøjder vurderes planen ikke at påvirke kystlandskabet. Området er desuden omfattet af en skovbyggelinje. Der er i lokalplanen indarbejdet dispensation for denne.			x	
Kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv	Novrup er udpeget kulturmiljø med regional høj værdi. Novrup er sårbar overfor udbygning og fortætning, som kan ødelægge landsbyen overordnede struktur og de stærke karakteristika fra udskiftningen. Lokalplanområdet ligger tilbagetrukket fra landsbygaden, bag eksisterende bebyggelse og mellem de kulturbærende hegnstrukturer. Dermed vil området ikke være synligt ved passage gennem Novrup, mens bebyggelsen set fra det åbne landskab mod syd kun begrænset vil være synligt gennem de bevaringsværdige hegn. Det vurderes derfor, at boligudstykningsplanen ikke vil påvirke kulturmiljøet væsentligt.			x	



Andre forhold	Det bør undersøges, om det er muligt at tilkoble området på det eksisterende fjernvarmenet i Novrup.				X
Miljøvurdering	<b>Konklusion</b> På en række punkter er der vurderet at være mulighed for en mindre påvirkning. Her er det muligt for lokalplanen at minimere påvirkningen. På alle øvrige punkter er det vurderet, at påvirkningen er ubetydelig. Samlet set vurderes det, at de undersøgte punkter ikke medfører en miljøpåvirkning, der skal undersøges nærmere.	Uacceptabel (Ua) Uønsket (Uø) Acceptabel (Ac) Ubetydelig (Ub)			

### Partshøring

Esbjerg Kommune har vurderet, at der ikke forekommer andre parter i sagen end ansøger, som i henhold til forvaltningslovens<sup>2</sup> § 19 har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

### Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet med baggrund i Miljøvurderingsloven samt Planloven<sup>3</sup>.

### 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](http://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.

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

<sup>3</sup> Planloven jf. lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer



#### 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](http://www.naevneneshus.dk)

Klagefristen udløber den 18. februar 2025.



## **ANNONCE VED MILJØSCREENINGSAFGØRELSE**

### **MILJØSCREENINGSAFGØRELSE FOR ET BOLIGOMRÅDE VED NOVRUPVEJ 81, ESBJERG.**

#### **Sagsnummer**

mig-a-2020-24209

#### **Indhold**

Esbjerg Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 11-030-0006 for et boligområde ved Novrupvej 81, Esbjerg og ændring af kommuneplanens rammeafgrænsning for det pågældende område. Kommunen har inddraget relevante interessenter i planprocessen og på denne måde begrænset planens miljømæssige konsekvenser.

#### **Afgørelse**

Esbjerg Kommune afgør, at lokalplan nr. 11-030-0006 for et boligområde ved Novrupvej 81, Esbjerg og kommuneplanændring nr. 2023.27 ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens<sup>1</sup> § 10.

#### **Begrundelse**

Planen er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2, men da der er tale om et mindre område på lokalt plan eller små ændringer i det gældende plangrundlag, er der ikke obligatorisk miljøvurderingspligt.

#### Links

Høringsportalen – Lokalplan/Kommuneplanændring

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=c9653f5f-e>

Høringsportalen – Miljøscreeningsafgørelse

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=b20a26a9-f>

---



## **FORSLAG TIL LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING**

### **FORSLAG TIL KOMMUNEPLANÆNDRING NR. 2023.27 OG LOKALPLAN NR. 11-030-0006 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED NOVRUPVEJ 81, ESBJERG.**

#### **Sagsnummer**

mig-a-2020-24209

#### **Indhold**

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 17-02-2025 at offentliggøre forslagene til kommuneplanændring nr. 2023.27 og lokalplan nr. 11-030-0006 for et boligområde ved Novrupvej 81, Esbjerg.

Esbjerg Kommune vil gerne høre dine bemærkninger til planerne. Forslagene er i høring fra 6. februar til 16. april 2025

#### **Forslagene har til formål**

- At sikre det bevaringsværdige kulturmiljø, gennem anvendelses- og beplantningsregulerende bestemmelser.
- At muliggøre et boligområde med tæt/lav og åben/lav bebyggelse
- At sikre stiadgang til omgivelserne

#### **Miljøvurdering**

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

Annonce med klageadgang kan ses på internetadressen <https://www.esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal>

#### **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 via denne hjemmeside. Se her den grå boks med vedhæftede links.

#### **Links**

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/bolig-ved-novrupvej-81-esbjerg/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202327-bolig-ved-novrupvej-81-esbjerg/>

Høringsportalen – Lokalplan/Kommuneplanændring

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=c9653f5f-e>

Høringsportalen – Miljøscreeningsafgørelse

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=b20a26a9-f>

### **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 denne side 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 16. april 2025.