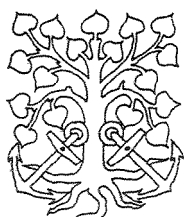
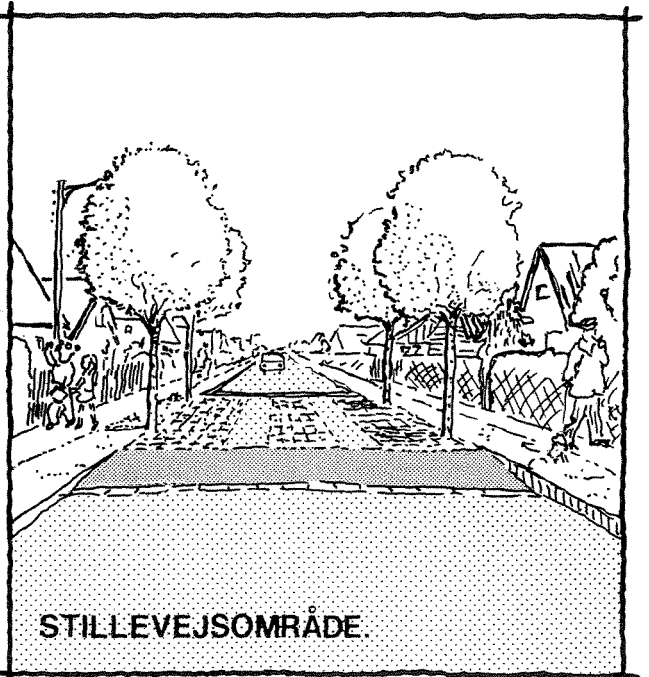
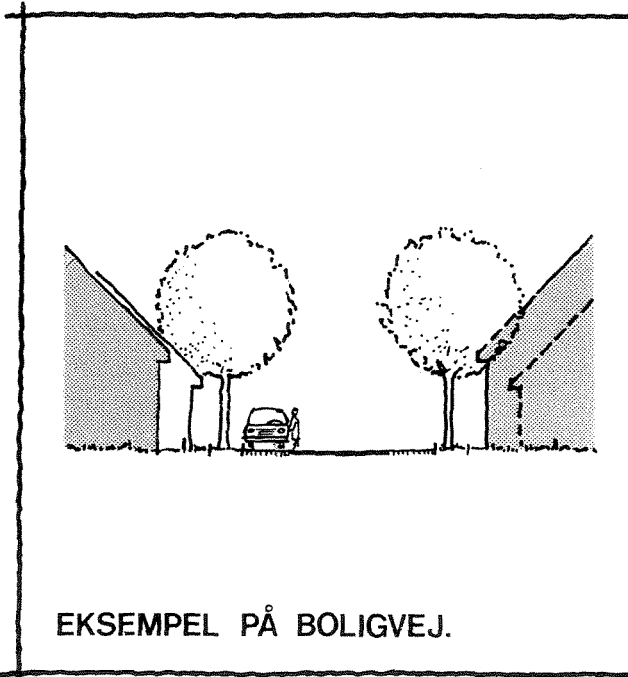
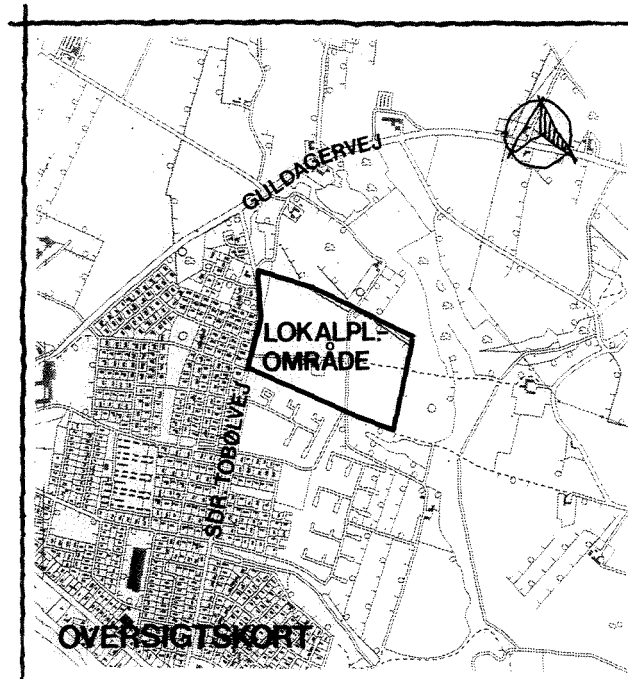


LOKALPLAN NR. 169

FOR ET OMRÅDE I SDR. TOBØL VED
MATROSVÆNGET OG SDR. TOBØLVEJ.



HVAD ER EN LOKALPLAN

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, byrådet kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser om anvendelse og bebyggelse af de enkelte arealer i kommunen.

Byrådet skal ifølge loven udarbejde en lokalplan:

- hvis der ønskes iværksat større bygge- og anlægsarbejder
- hvis man ønsker at fastholde eller skabe et bestemt miljø indenfor et område
- hvis et areal ønskes overført fra landzone til byzone
- hvis byrådet vil hindre bebyggelse eller nedrivning, der ligger indenfor de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

En lokalplan tinglyses på de ejendomme den omfatter, og kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse som kommuneplanens rammer angiver.

Meningen med lokalplaner er at sikre en større sammenhæng i byplanlægningen, samtidig med at borgerne får mulighed for at deltage i planlægningsarbejdet.

Det sker ved, at byrådet lægger alle lokalplanforslag frem til offentlig debat i mindst 2 måneder. Borgerne kan således komme med kommentarer og/eller ændringsforslag til lokalplanen inden den bliver endelig vedtaget af byrådet.

Lokalplanen er udarbejdet for Esbjerg kommune af Stadsarkitektkontoret - byplanafdelingen, Esbjerg rådhus, Rolfsgade 90, Esbjerg tlf. 132122.

LOKALPLAN NR. 169

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	side	1.
Lokalplanens afsnit:		
Lokalplanens formål	side	7.
Område og zonestatus	side	7.
Områdets anvendelse	side	8.
Udstykning	side	9.
Vej- og stiforhold	side	10.
Tekniske anlæg	side	11.
Bebyggelsens omfang og placering	side	12.
Bebyggelsens ydre fremtræden	side	14.
Ubebyggede arealer	side	16.
Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse	side	16.
Grundejerforening	side	17.
Ophævelse af lokalplan	side	18.
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	19.
Lokalplanens retsvirkninger	side	20.

KORTBILAG:

Lokalplankort B.P.T. 48-84

Forord

Esbjerg byråd har den 25 februar 1985 endeligt vedtaget lokalplan nr. 169 for et område i Sdr. Tobøl.

Lokalplanen skal give mulighed for at opføre tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse på henholdsvis parcelhusgrunde og storparceller inden for området.

BAGGRUND

Lokalplanområdet er ifølge lokalplan nr. 107 (vedtaget den 13. november 1978) udlagt til åben-lav boligbebyggelse men denne lokalplan ophæves med nærværende lokalplan.

Det er kommunens ønske, at tilbyde arealer til boligformål, med mulighed for varierende boligtyper.

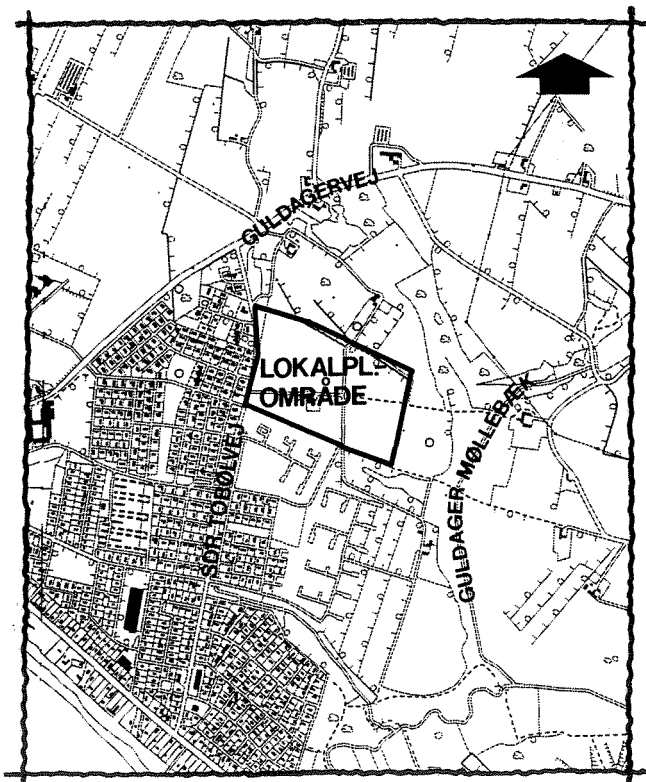
Formålet med lokalplanen er, at fastlægge det lovmæssige grundlag for at kunne anvende området til såvel tæt-lav som åben-lav boligbebyggelse.

BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Sdr. Tobølvej, mod nord og øst af rekreativt grønt område, og mod syd af parcelhusudstykningsen mod Bådsmandsvænget.

Området er beliggende nær op til det rekreative område ved Guldager Møllebæk, og terrænet er meget karakterfuldt skrånende ned mod bækken. Sydøst for området er der tæt på lokalplanområdet beliggende en sø (kunstig anlagt) der strækker sig som en kile mellem lokalplanområdet og bebyggelsen syd for (se oversigtskort side 5)

Der er gode adgangsforhold via det offentlige stinet til henholdsvis skole, børneinstitution, dagligvarebutikker.



BESKRIVELSE AF BYGGEMULIGHEDERNE

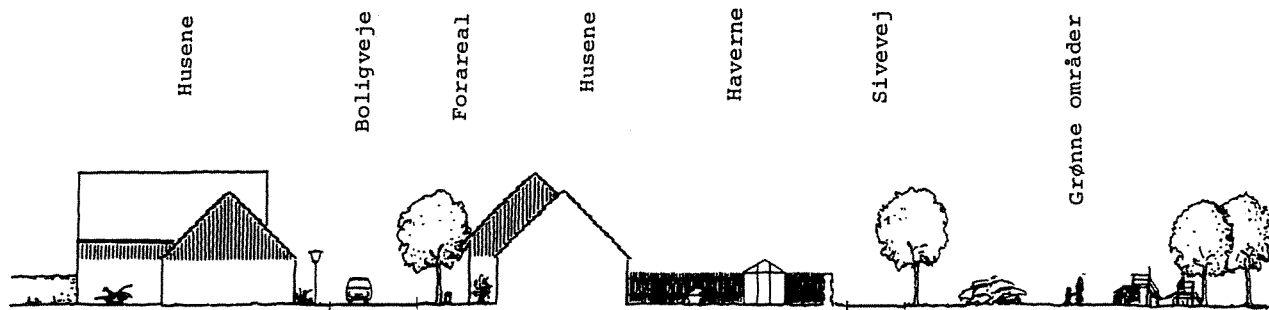
I dette afsnit redegøres for de intentioner og muligheder som lokalplanen giver mulighed for.

Den arkitektoniske idé er, at der formes en bymæssig bebyggelse i området bestående af parcelhuse, og tæt-lav boligbebyggelse med ret sluttet bebyggelse bestående af rækkehuse, kædehuse, gårdhuse og skelhuse placeret omkring, gader, stræder og torve.

Denne bebyggelsesstruktur kan karakteriseres som en moderne udgave af bymidtens sluttede bebyggelse, hvorved bymiljøets variation, oplevelsesrigdom og intimitet kombineres med tidsvarende friarealer, offentlige fællesarealer og separate fællesarealer inden for de enkelte storparceller.

BYGNINGERNES UDFORMNING

I områdets vestlige del område B må bebyggelsen kun bestå af parcelhuse der kan opføres i op til 1½ etage, mens der i den øvrige del område B₁ gives mulighed for både parcelhuse i 1½ etage, samt tæt-lav boligbebyggelse i op til 1½ etage med trempel.



Bolgeveje/gader

Bolgevejene inden for området tænkes udlagt i smal bredde for at opnå en bymæssig karakter. Boligvejene skal anlægges som "stilleveje" eller "legeopholdsgader"

Sivevej

For enden af Matrosvænget imellem de to vendepladser er der anlagt en sivevej, som giver mulighed for gennemsving for renovationsvogne og anden service trafik

Forareal

Mellem vejskel og hus bliver der et forareal på 0,6-2,1 m. Dette areal tænkes indrettet som små forhaver med mulighed for placering af små buske, bænke, borde, samt evt. hegn i max. 0,6 m højde.

Forhaverne giver mulighed for forskellige former for belægning så som græs, brosten, armeringssten m.v.

Husene

Inden for området kan der bygges i op til 1½ etage m. trempel, dog max 8,5 m over terræn.

Husene inden for området skal opføres som rækkehuse, kædehuse, gårdhuse og skelhuse. Ved samlet byggeri af flere boliger skal der tilstræbes en variation i bebyggelsen med hensyn til facader, højder o.s.v.

Haverne

Haverne kan efter ønske lukkes mere eller mindre af for omgivelserne, og der må opføres garager/carporte, udhuse, drivhuse inden for disse arealer.

Endvidere giver lokalplanen mulighed for flere valgmuligheder med hensyn til indhegning.

Grønne områder

Der findes inden for lokalplanområdet offentlige fælles grønne områder, hvor der er mulighed for leg, boldspil og ophold. Endvidere er der mulighed for placering af fælleshuse for områdets beboere.

Der er i lokalplanen endvidere fastlagt bestemmelser som gør det muligt at placere fælleshuse inden for den enkelte storparcel, i forbindelse med planlagte fællesgrønninger. Eventuelle ønsker om ændring af grønne områders indretning m.v. kan søges gennemført af grundejerforeningerne.

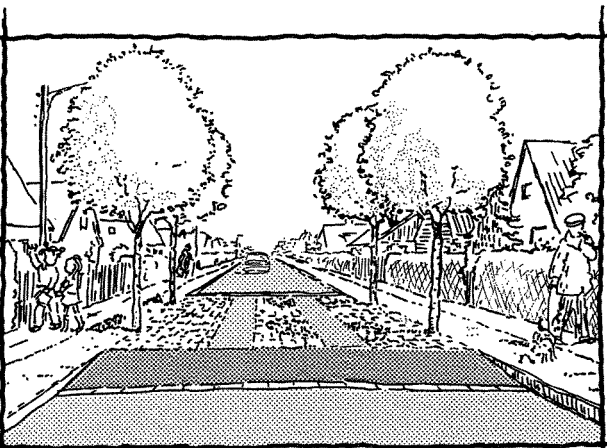
Principsnit i tæt-lav bebyggelse

EKSEMPLER PÅ:

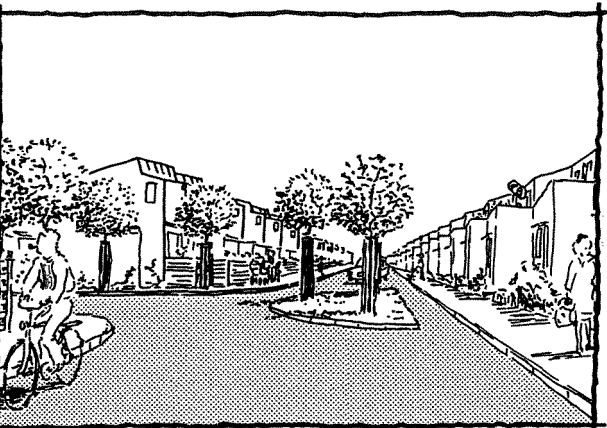
OPHOLDS- OG LEGEOMRÅDER - STILLEVEJE



OPHOLDS- OG LEGEOMRÅDE



STILLEVEJSOMRÅDE



STILLEVEJSOMRÅDE

For at opnå en bymæssig karakter skal tæt-lav bebyggelsen opføres med facaden/gavlen 0,6 - 2,1 m fra skel mod boligvej.

VEJE- OG STIFORHOLD

Vejadgangen til området foregår som vist fra Sdr. Tobølvej.

Stamvejen Matrosvænget anlægges som " stillevej " (max 30 km/t) med tilhørende hastighedsdæmpende foranstaltninger. (se kortbilag)

Foranstaltningerne ønskes udformet således, så de ikke virker generende for de kørende at passere, hvis der køres under den vejledende hastighed.

De private boligveje skal udføres som " stilleveje " (max 30 km/t) eller som " lege- opholdsgader " (max 15 km/t) og hvor det er vigtigt at skabe uderum - altså arealer, hvor det er rart at opholde sig, mødes og lege, idet det karakteristiske for lege-opholdsområder er det fællesareal, der gerne skulle udformes, så der ikke er noget indtryk af egentlig vej.

Stierne fra lokalplanområdet forbinder området med omverdenen. Syd for området er den øst-vestgående offentlige sti, som forbinder området med henholdsvis Hjerting bymidte mod vest, og Guldager idrætscenter mod øst. Endvidere er der indenfor lokalplanområdet et udbygget stisystem, som giver mulighed for gennemsvivning inde i området (se kortbilag)

For enden af Matrosvænget imellem de to vendepladser er der anlagt en sivevej med udformning som et "lege-opholdsareal" med mulighed for gennemsvivning for renovationsvogne og anden servicetrafik.

GRØNNE OMRÅDER

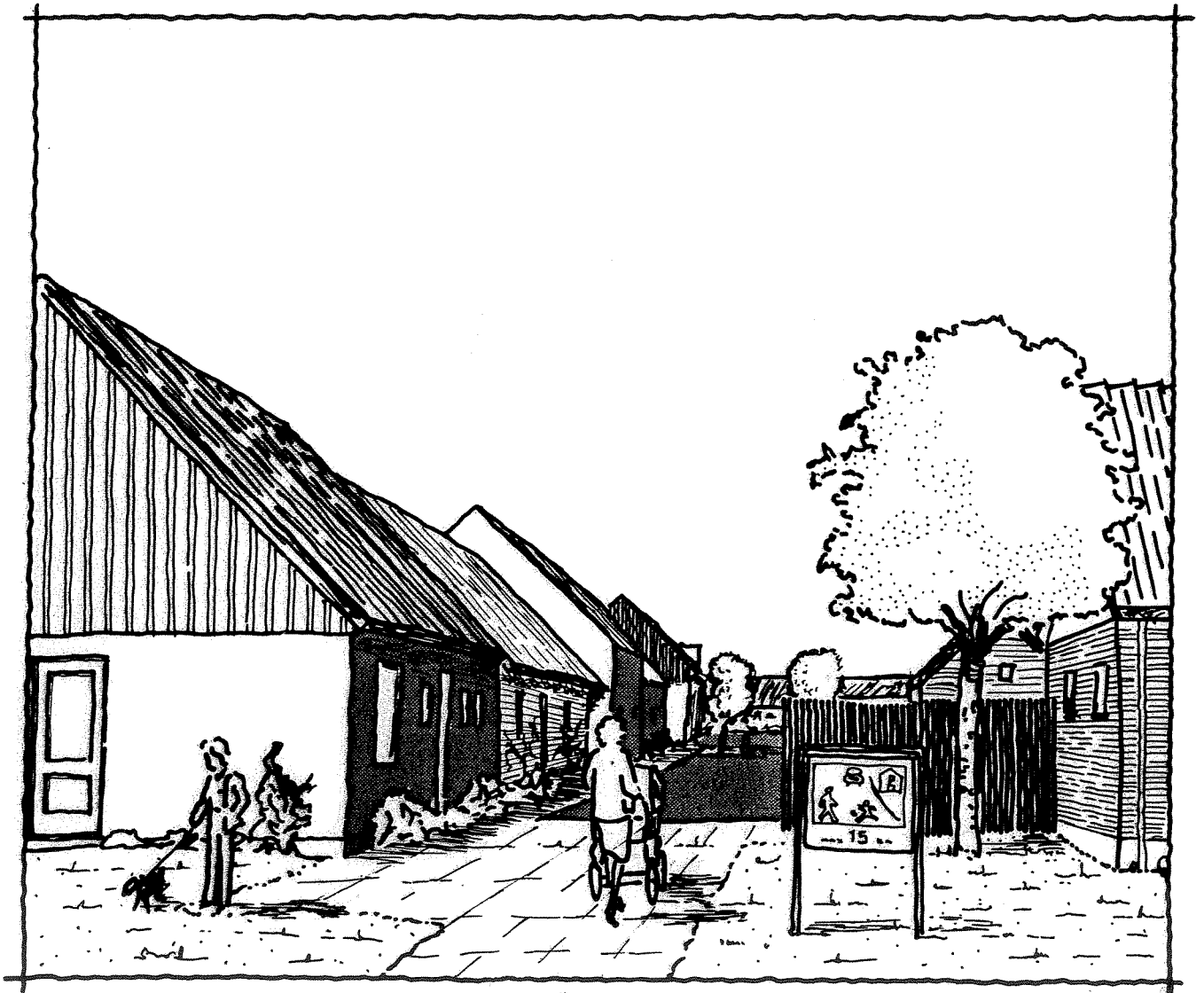
Der forefindes indenfor lokalplanområdet to større grønne områder som er fælles for hele lokalplanområdet for leg, boldspil og ophold, med mulighed for senere at opføre fællesboerhus m.v. Endvidere sikres mulighed for etablering af beskyttelsesrum.

Fællesarealerne i den tæt-lave bebyggelse d.v.s. private veje, torve, interne stier og grønne områder overdrages til grundejerforeningerne, som forestår drift og vedligeholdelse.

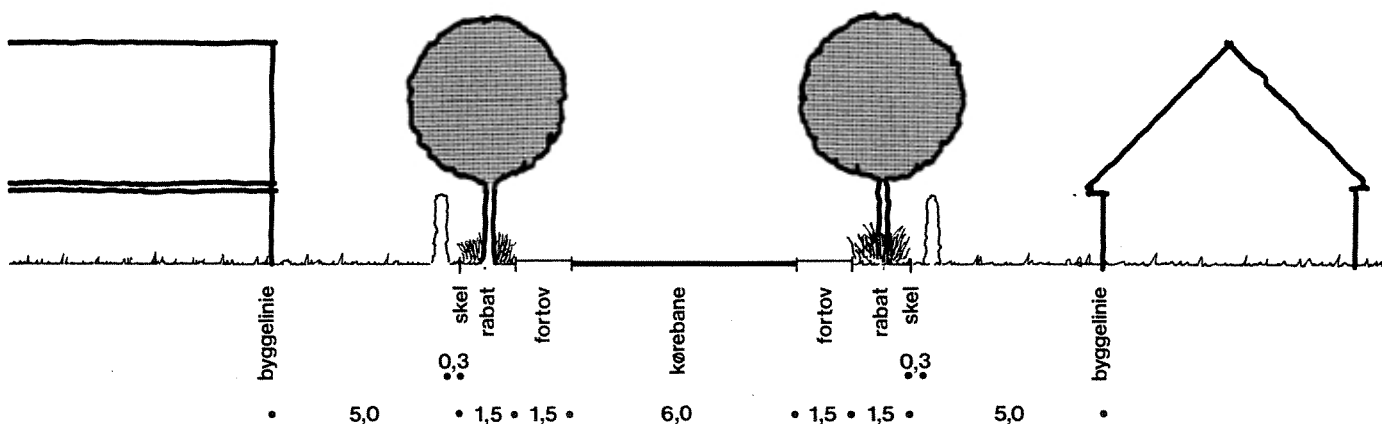
TEKNISK ANLÆG

Områdets forsyning med fjernvarme og fællesantenne for TV- og radiomodtagelse sker fra forsyningsvirksomhederne, Esbjerg kommune. Forsyning med el og vand sker henholdsvis fra SAEF, via Hjerting transformerforening, og fra Hjerting vandværk.

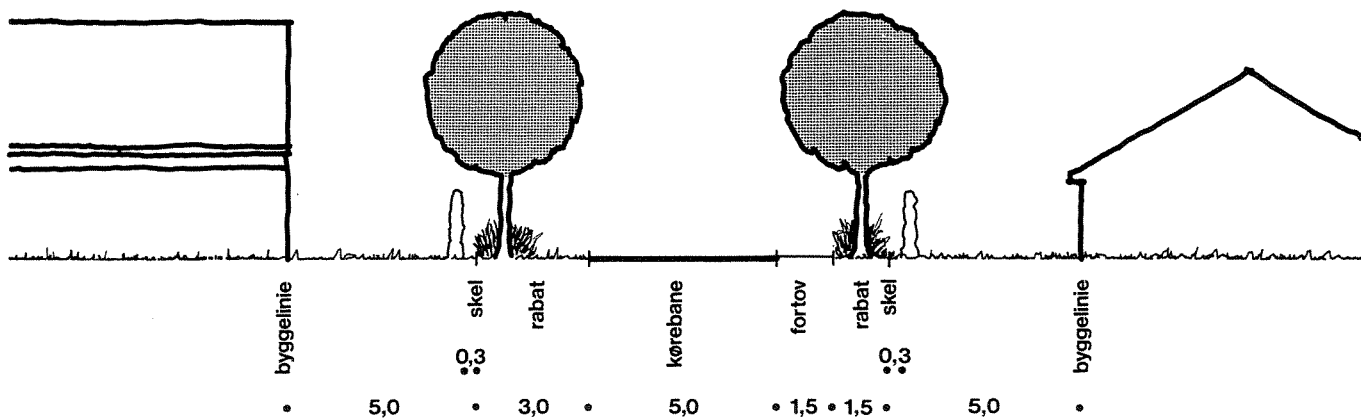
Lokalplanområdet er forudsat separat kloakeret med tilslutning til det offentlige kloaksystem.



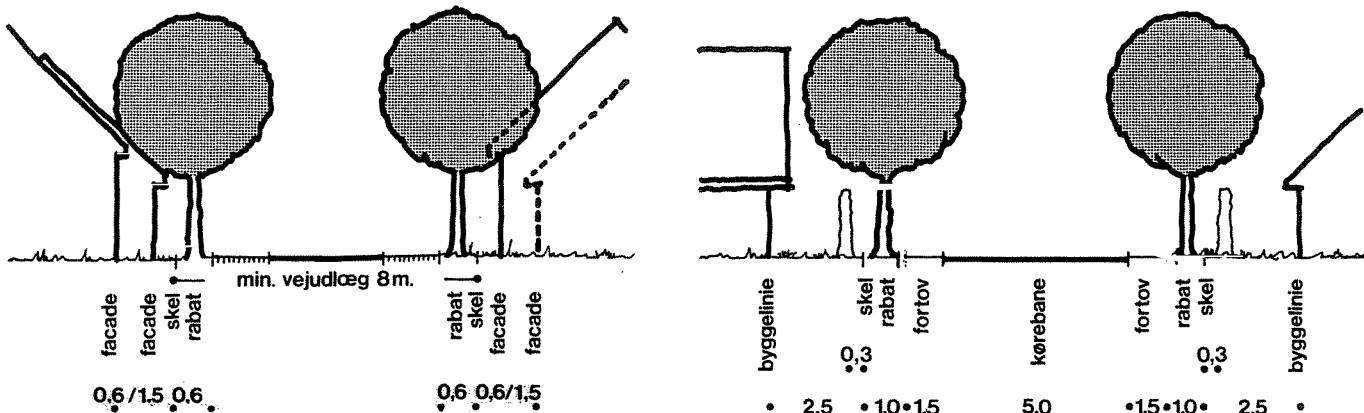
Principsnit for veje og stier



Stamvej (vestlige del)

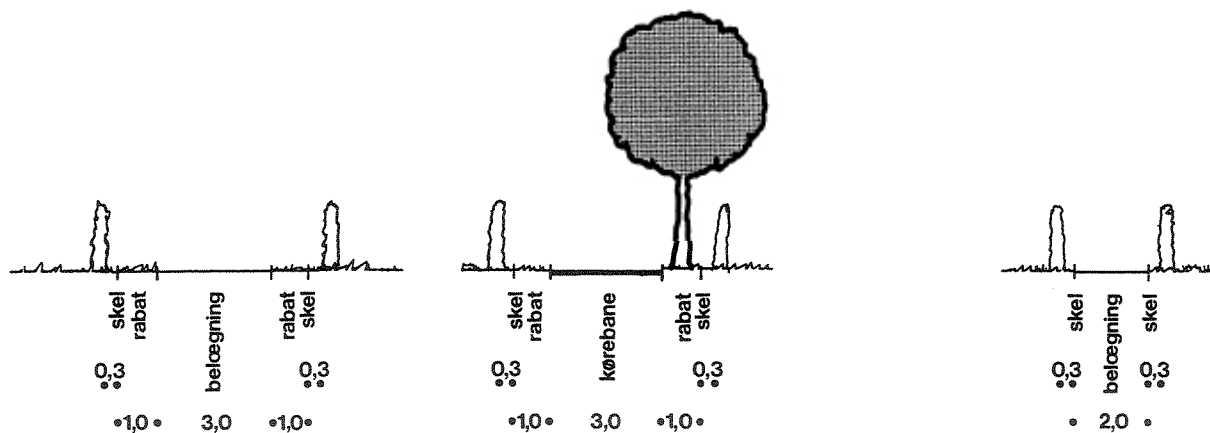


Stamvej (østlige del)



Eksempel boligvej (tæt/lav boligbebyggelse)

Boligvej (åben lav boligbebyggelse)



Sti „a“

Sivevej

Sti „b“

LOKALPLAN nr. 169

for et område i Tobøl, beliggende i et område omfattet af lokalplan nr. 107, beliggende øst for Sdr. Tobølvej, nord for Havbakken.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

Afsnit 1

Lokalplanen har til formål at erstatte del af den af byrådet den 13. november 1978 vedtagne lokalplan nr. 107, der omfatter det i afsnit 2 nævnte område således:

At sikre, at området kan udstykkes til åben-lav boligbebyggelse på parcelhusgrunde, og til åben -lav/tæt-lav boligbebyggelse på storparceller i princippet udstykket som vist på vedhæftede kortbilag, tegning nr. BP.T. 20-81.

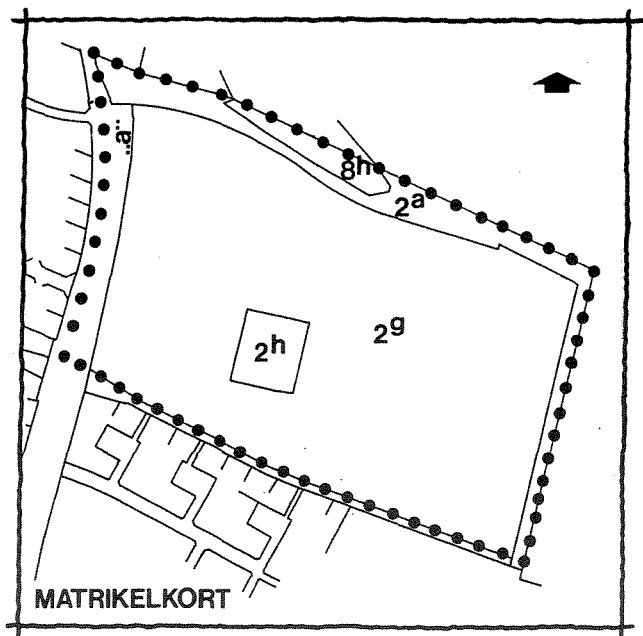
At sikre, at der gennemføres et boligbyggeri med en god harmoni mellem bygningernes ydre form, deres materialer og farver, og de fysiske omgivelser.

At sikre gennemført et vej- og stinet med høj trafikikkerhed, så miljøvenligt som muligt og med god tilslutning til kommunens overordnede vej-og stisystem

At sikre oprettelse af lokal grundejerforening/er.

Afsnit 2OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort, tegning nr. BP.T. 48-84, og omfatter følgende matr. nr.e. 2a, 2g, 2h og 8h samt del af udlagt vejareal i tra "a" Tobøl, Guldager sogn, samt alle parceller, der efter den 2. april 1982 udstykkes fra nævnte ejendomme, såfremt de ligger indenfor området.

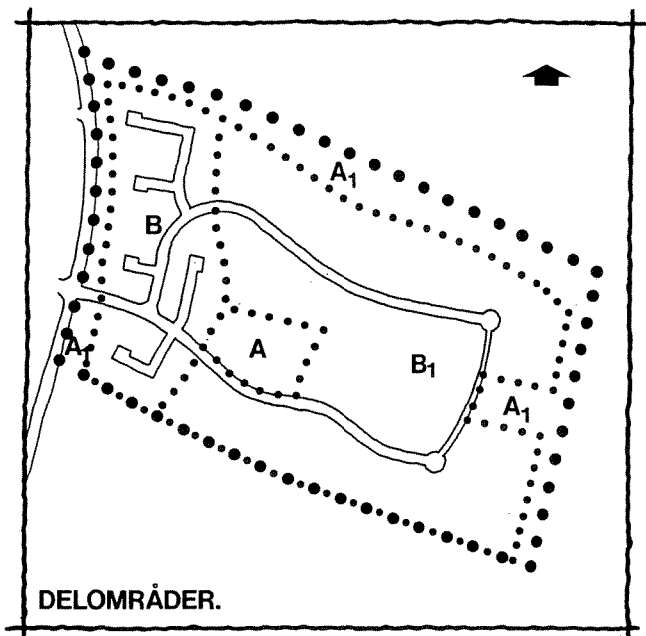


2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne A, A₁, B og B₁.

2.3. Området ligger i byzone

Afsnit 3

OMRÅDETS ANVENDELSE



3.1. Område A udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til stier, parker og grønne områder, fællesbygninger, legepladser og beskyttelsesrum m.v.

3.2. Område A₁ udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til stier, parker, grønne områder, legepladser, busholdepladser ved Sdr. Tobølvej.

3.3. Område B må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse med dertil hørende garager, åbne vognport med redskabsrum, udhuse og småbyggerier jfr. pkt. 7.6.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes bolig for en familie.

3.4. Område B₁ må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt og lav boligbebyggelse, eller åbne og lav boligbebyggelse med dertil hørende garager, åben vognport med redskabsrum, udhuse og småbygninger jfr. pkt. 7.6.

3.5. I områderne B og B₁ kan der opføres beboerorienterede bebyggelser efter planer godkendt af Esbjerg byråd.

3.6. I områderne B og B₁ må ejendommene ikke indrettes eller anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed, men byrådet kan tillade, at der i de enkelte boligejendomme drives en sådan virksomhed, der normalt kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke

ændres bl. a. ved skiltning parkering eller lignende, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, -

at virksomheden ikke medfører behov for parkering af motorkøretøjer, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig.

- 3.7. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 3.8. Der kan placeres affaldscontainere på nærmere af byrådet godkendte steder.
- 3.9. Der skal inden for område A sikres et areal på i alt 500 m² til beskyttelsesrum for områdets beboere.

Afsnit 4

UDSTYKNINGER

- 4.1. Område B må kun udstykkes i overensstemmelse med principperne i den på vedhæftede kort, tegn.nr. BP. T. 48-84, viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2. Område B₁ udstykkes i storparceller i princippet som vist på tegn. nr. BP.T. 48-84.
- 4.3. Ingen grund i område B₁ må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m² til fritliggende parcelhuse, og bebyggelsernes placering, omfang, højde, udformning, ledningsanlæg m.v. inden for hver enkelt storparcel skal godkendes af byrådet

- 4.4. Storparcellerne i område B₁ kan underudstykkedes i parceller på under 700 m² efter en helhedsplan for bebyggelse, vej, sti og ledningsanlæg der kan godkendes af Esbjerg byråd, og jfr. afsnit 7.
- 4.5. I område B og B₁ skal plan udvisende bebyggelse, friarealer, beplantning, ledningsanlæg m.v. sikres i tinglyst deklARATION.

Afsnit 5

VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1. Der udlægges 11 og 12 m brede offentlige stamveje, samt i område B 10 m brede private boligveje som vist på vedhæftede kort, tegning nr. BP.T. 48-84.
- 5.2. Der anlægges 5m bred sidevej og 5m bred offentlig sti (a-a) som vist på vedhæftede kort, tegning nr. BP.T. 48-84.
- 5.3. I område B₁ vil der kunne anlægges private boligveje med min. vejudlæg på 8m.
- 5.4. Boligvejene skal anlægges som "stilleveje" eller "lege-opholdsgader".
- 5.5. De private fællestier samt interne stier inden for de enkelte storparceller skal anlægges i en min. bredde på 2 m.
- 5.6. I område B₁ skal parcellerne mindst have direkte adgang til stier, grønne arealer m.v. som vist på kortbilag BP.T. 48-84.
- 5.7. Der pålægges følgende bygelinier i de neden for angivne afstande:

Område B og B₁

åben og lav boligbebyggelse:-----

Stamveje:	5,0 m
Boligveje:	2,5 m
Stier:	2,5 m

Område B₁tæt-lav boligbebyggelse

Stamveje: 5,0 m
 Boligveje: 0,6 - 1,5 m
 Stier: 2,5 m

For P-pladser gælder følgende:

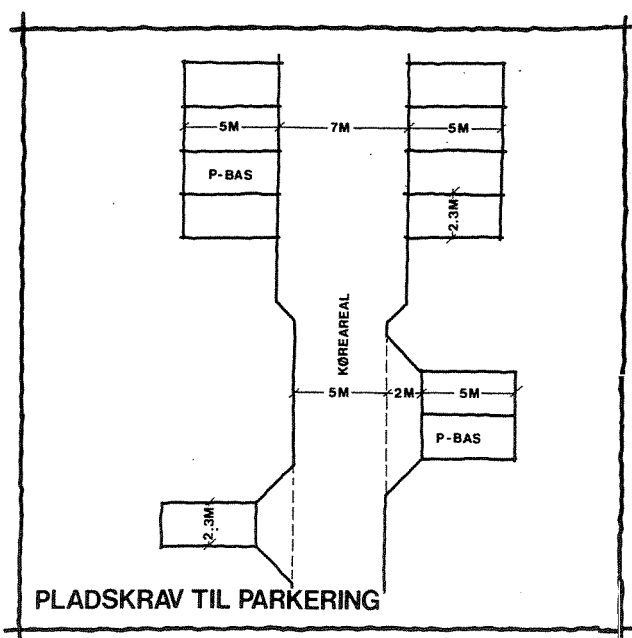
- 5.8. I område B₁ skal der udlægges p-båse¹ i et antal svarende til mindst 1½ p-bås pr. bolig, og ved ibrugtagelse skal der være anlagt mindst een p-bås pr. bolig.
- 5.9. Ved udbygning af område B₁ med almenyttigt boligbyggeri kan der tillades anlagt 0,7 p-bås pr. bolig, og kommunen kan forlange p-pladserne udbygget til 1½ p-bås pr. bolig, når det efter byrådets skøn findes nødvendigt.
- 5.10. I område B₁ må der udover til parcelhuse højst anlægges en p-bås på de enkelte ejendomme/parceller. Øvrige p-pladser skal udlægges/anlægges som en samlet parkering.
- 5.11. I område B₁ gælder principielt følgende størrelser og beliggenhed af P-båse:
- at de anlægges i en bredde på min. 2,3 m, og en holdepladslængde på min. 5,0 m, samt udbakningsareal på min. 7,0 m.

Afsnit 6TEKNISKE ANLÆG

- 6.1. Der reserveres arealer til ledningsanlæg og kloakanlæg med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort, tegn. nr. BP.T. 48-84. 1)

Fodnote:

- 1) De nærmere bestemmelser vedrørende ledningsanlæg og kloakanlæg vil blive fastlagt i tinglyst deklARATION.



Afsnit 7BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACE-
RING

For område B og B₁ gælder:

Åben og lav boligbebyggelse

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i område B må ikke overstige 25
- 7.2. Bebyggelser i område B må kun opføres i indtil 1½ etage (incl. udnyttelig tagetage) og op til 8,5 m højde over terræn. (2)
- 7.3. I området må der ikke uden byrådets særlige tilladelse indrettes kældergerage.
- 7.4. Garager og åbne vognporte må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5,0 m. Ikke adgangsgivende facader må dog placeres i bygge-
linie.
- 7.5. Stuegulvet må, medmindre særlig tilladelse gives, højst være hævet 25 cm over færdigt terræn mod vej.
- 7.6. Der må inden for den enkelte ejendom kun opføres én garage/åben vognport på max. 35 m², excl. redskabsrum samt to småbygninger på hver max 10 m², som ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

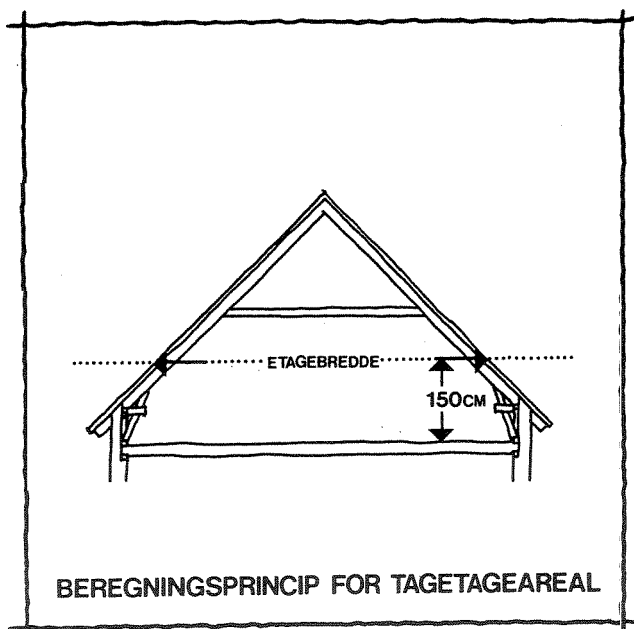
For område B₁ gælder:

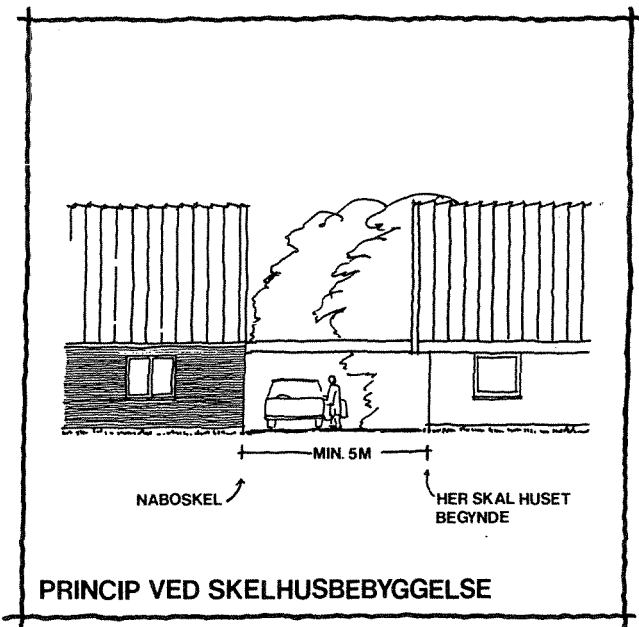
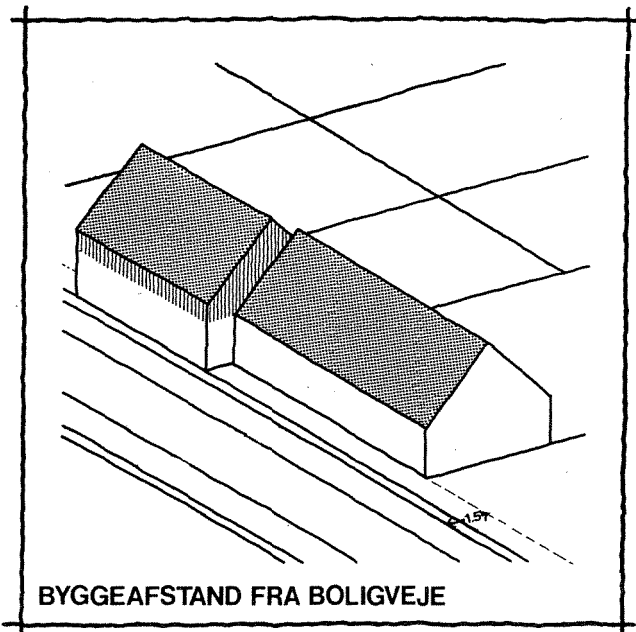
tæt-lav boligbebyggelse.

- 7.7. Bebyggelser i område B₁ må kun bestå af rækkehuse, kædehuse, gårdhuse og skelhuse.

Fodnote:

- 2) Ved udregning af bebyggelsesprocenten medregnes ved 1½ etages bebyggelse, både stueetagen og tagetagen.





7.8. Boligerne skal opføres, eller hensigtsmæssigt kunne udvides til mindst 120 m^2 , og

Projekterne for de enkelte storparceller skal udvise fremtidige udvidelser op til 120 m^2 af de enkelte boliger inden for storparcellen.

7.9. Bygningsreglementets bestemmelser om bygningernes højde i forhold til vej, sti og naboskel finder ikke anvendelse inden for område B_1 .

7.10. Bebyggelsen skal opføres med facade eller gavl $0,6-1,5 \text{ m}$ fra skel mod boligvej.

7.11. Bebyggelsesprocenten for rækkehuse, kædehuse og gårdhuse i én etage må max. i alt være 25.

7.12. Bebyggelsesprocenten for rækkehuse, kædehuse og gårdhuse i $1\frac{1}{2}$ etage (incl. trempelkonstruktion) må max. i alt være 30 (2).

7.13. Ved udbygning af området med skelhuse skal der fra naboskel være mindst 5 m til bebyggelse. Der tillades opført carport/garage i området når denne er sammenbygget med nabohuset.

7.14. Bebyggelsesprocenten for skelhuse i $1-1\frac{1}{2}$ etage må max. i alt være 25, og grundstørrelsen min. 460 m^2 excl. andel i fællesareal (2).

7.15. Endvidere skal bebyggelses placering, omfang, højde og udformning, ledningsanlæg m.v. inden for hver enkelt storparcel godkendes af byrådet

7.16. Der må inden for den enkelte ejendom kun opføres én garage/åben vognport på max. 35 m^2 excl. redskabsrum, samt to småbygninger på hver max. 10 m^2 , som ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

For andels- og boligforeningsbyggeri i område B₁ gælder herudover:-----

- 7.17. Bebyggelsesprocenten for den enkelte storparcel må ikke overstige 30.
- 7.18. Bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse, kædehuse og gårdhuse, med tilhørende garager åbne vognporte med redskabsrum.
- 7.19. Bebyggelsesprocenten for 1 etages byggeri må max. i alt være 25.
- 7.20. Bebyggelsesprocenten for 1½ etages byggeri må max. i alt være 30. (2)
- 7.21. Bebyggelsesforholdene reguleres i øvrigt efter BR 82.
- 7.22. andelsboligerne skal opføres jfr. cirkulære om andelsboliger (gennemsnit max. 95 m²), men skal senere hensigtsmæssigt kunne udvides til mindst 120 m².

Projektet skal angive fremtidige udvidelser op til mindst 120 m².
- 7.23. Stuegulvet må, medmindre særlig tilladelse gives, højst være hævet 25 cm over færdigt terræn mod vej.

Afsnit 8

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Beboelseshusets tagvinkel med vandret plan skal være mellem 20° og 50°. Ved anvendelse af andre tagvinkler end ovenstående kræves byrådets særlige godkendelse

- 8.3. Tagene på garager, åbne vognporte, der er sammenbyggede skal være lig beboelseshusets tag, og kun med byrådets særlige godkendelse må der anvendes andre tagvinkler.
- 8.4. Inden for hver storparcel skal tagene dækkes med ens tagmateriale, enten røde/rødbrune teglsten eller røde/brune cementtagsten. ved anvendelse af andre tagdækningsmaterialer kræves byrådets særlige godkendelse.
- 8.5. Bebyggelsen i områderne skal udføres med ydervægge af blank teglstensmur. Mindre udbygninger, facadepartier, gavltrekanter, tagudhang m.v. må dog udføres af andre materialer, f. eks. træ, eternit, pudset murværk eller af materialer, der ikke er blanke, reflekterende, eller som virker skæmmende for området, efter byrådets skøn.
- 8.6. For tæt-lav bebyggelse skal separat beliggende udhuse, redskabsrum o.lign. opføres med tagvinkel lig beboelseshusets
- 8.7. Garager og åbne vognporte med udhuse og udhusbeklædninger samt træplankeværker skal være trykimprægnerede eller behandlede med imprægneringsmidler i jordfarverne grå, sort, grøn, rød eller brun.
- 8.8. Ved trempelhuse kan synlig trempel beklædes med imprægneret træ.
- 8.9. Der må ikke opsættes nogen form for synlige antenner på de enkelte huse eller grunde.
- 8.10. Konstruktioner, der er nødvendige for at forsyne en eller flere ejendomme med alternativ energiform, kan udføres på eller i forbindelse med en bygning, og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Esbjerg byråd.

Afsnit 9UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. Der skal udlægges fællesfriareal inden for den enkelte storparcel svarende til 20 m² pr. bolig, dog mindst 600 m².
- 9.2. Arealer i områderne, der ikke anvendes til bebyggelse, så som parkeringsarealer, stiarealer, legearealer, opholdsarealer m.v. skal vedrørende befæstelse, belysning, beplantning, opstilling af legeredskaber, ledningsanlæg m.v. anlægges efter en plan, der er godkendt af Esbjerg byråd, og skal sikres ved tinglyst deklARATION.
- 9.3. Hegn må i skel mod stamveje og boligveje samt stier kun etableres som løvtræshække af bøg, avnbøg, navr, liguster, kirsebærkornel, tjørn o.lign. eller som imprægneret træplankeværk
- 9.4. I skel mod de offentlige områder A og A₁ samt mod den øst-vestgående sti, beliggende syd for området, må der kun etableres levende hegn af typerne som nævnt i pkt. 9.3.
- 9.5. Mod stamveje og boligveje og stier skal hække plantes 0,3 m fra skel.
- 9.6. Hække mod boligveje i tæt lav bebyggelse må max.være 0,6m i højden mod vejskel

Afsnit 10FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1. Før ny bebyggelse tages i brug, skal alle afløb være tilsluttet det offentlige kloaksystem.
- 10.2. Samtlige nye bebyggelser i lokalplanområdet skal være tilsluttet det offentlige vand-, el- og fjernvarmeanlæg.

- 10.3. Før ny bebyggelse tages i brug, skal vej-, sti- og parkeringsanlæg m.v., jfr. afsnit 5, samt fælles opholdsarealer og hegn, jfr. afsnit 9, være etableret.

Afsnit 11.

GRUNDEJERFORENING

- 11.1. Der skal oprettes en grundejerforening/er med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 11.2. Grundejerforeningen/er skal oprettes, når Esbjerg byråd kræver det.
- 11.3. Grundejerforeningen/er skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles anlæg.
- 11.4. Grundejerforeningen/er skal udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.5. Grundejerforeningen/er kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 11.6. Grundejerforeningen/er er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornødent sikkerhed herfor.
- 11.7. Grundejerforeningen/er er uafhængig af partipolitiske interesser.
- 11.8. Grundejerforeningen/er^s vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Esbjerg byråd.

Afsnit 12OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Del af den under 13. november 1978 af Esbjerg byråd vedtagne lokalplan nr. 107 ophæves af nærværende lokalplan.

Når lokalplan nr. 169 er tinglyst på de i afsnit 2.1. nævnte matr. nr.e. skal lokalplan nr. 107 aflyses på de samme ejendomme.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af

Esbjerg byråd, den

22. oktober 1984

A. K. Nielsen

/

Poul Pedersen
juridisk chef

I henhold til § 27 i lov om kommunalplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt

Esbjerg byråd den, 25 februar 1985

A. K. Nielsen

/ Poul Pedersen
juridisk chef

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING 19.

§ 15-rammerne

Lokalplanområdet ligger inden for § 15-rammernes område D. Bestemmelserne i lokalplanen skal derfor sikre,

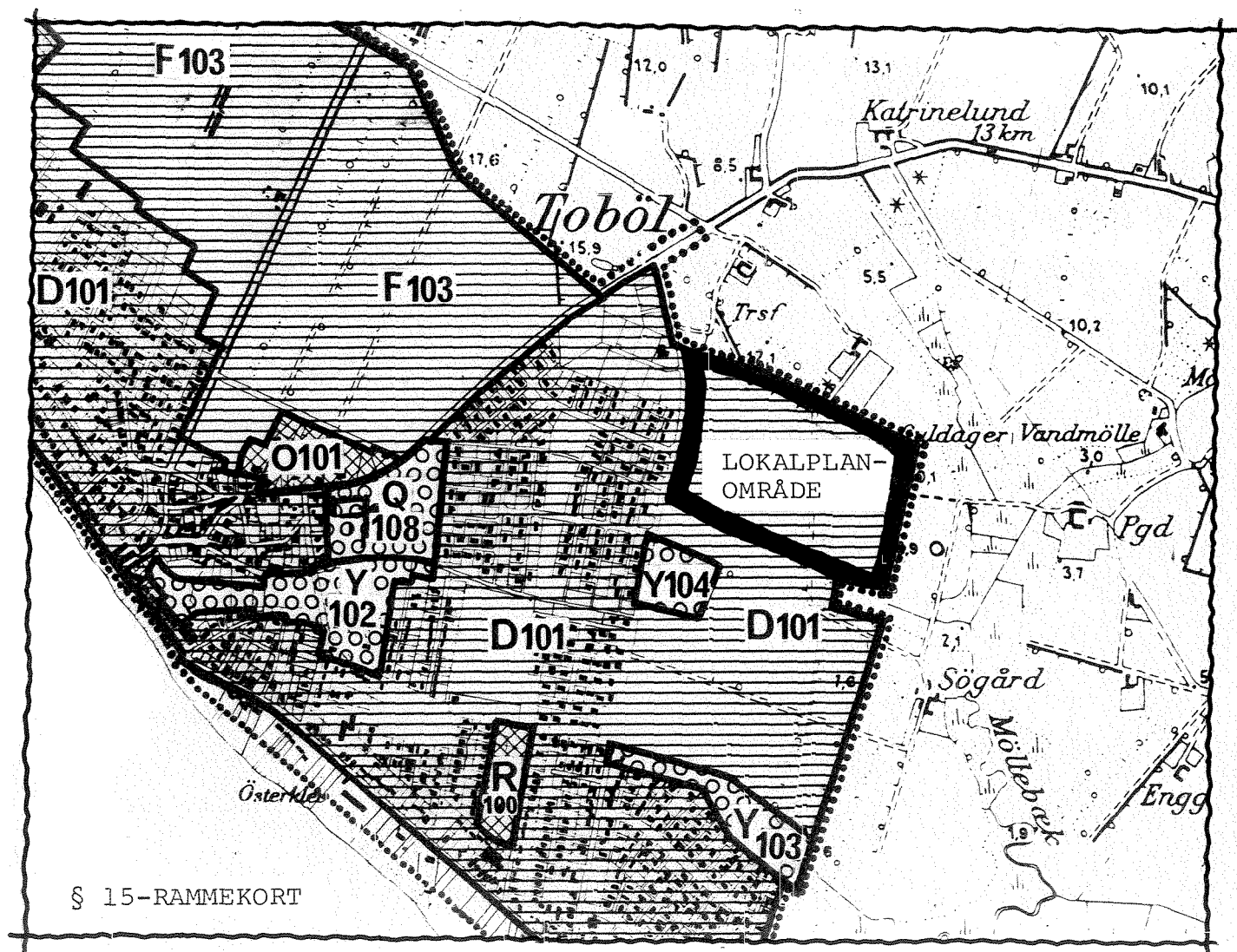
a. at anvendelsen fastlægges til boligformål med tilhørende institutioner og anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning og andre nærmere angivne erhvervstyper og anlæg, der kan indpasses i området og som er uden ulemper i forhold til omgivelserne.

b. at der på hver parcelhusejendom højst gives mulighed for at indrette bolig for 2 familier, samt at der i rækkehuse, kædehuse, gårdhuse og tilsvarende samlede bebyggelser kun tillades indrettet bolig for 1 familie i hvert hus,

c. at bebyggelsesprocenten for den enkelte parcelhusejendom ikke overstiger 25%, samt at denne procent for rækkehuse, kædehuse, gårdhuse og tilsvarende samlede bebyggelser fastsættes til højst 35%,

d. at parcelhuse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage (dog ikke mansardetage), samt at rækkehuse, kædehuse, gårdhuse og tilsvarende samlede bebyggelser ikke opføres med mere end 2 fulde etager.

En del af lokalplanområdet er i følge lokalplan nr. 107 udlagt til diverse offentlige formål.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

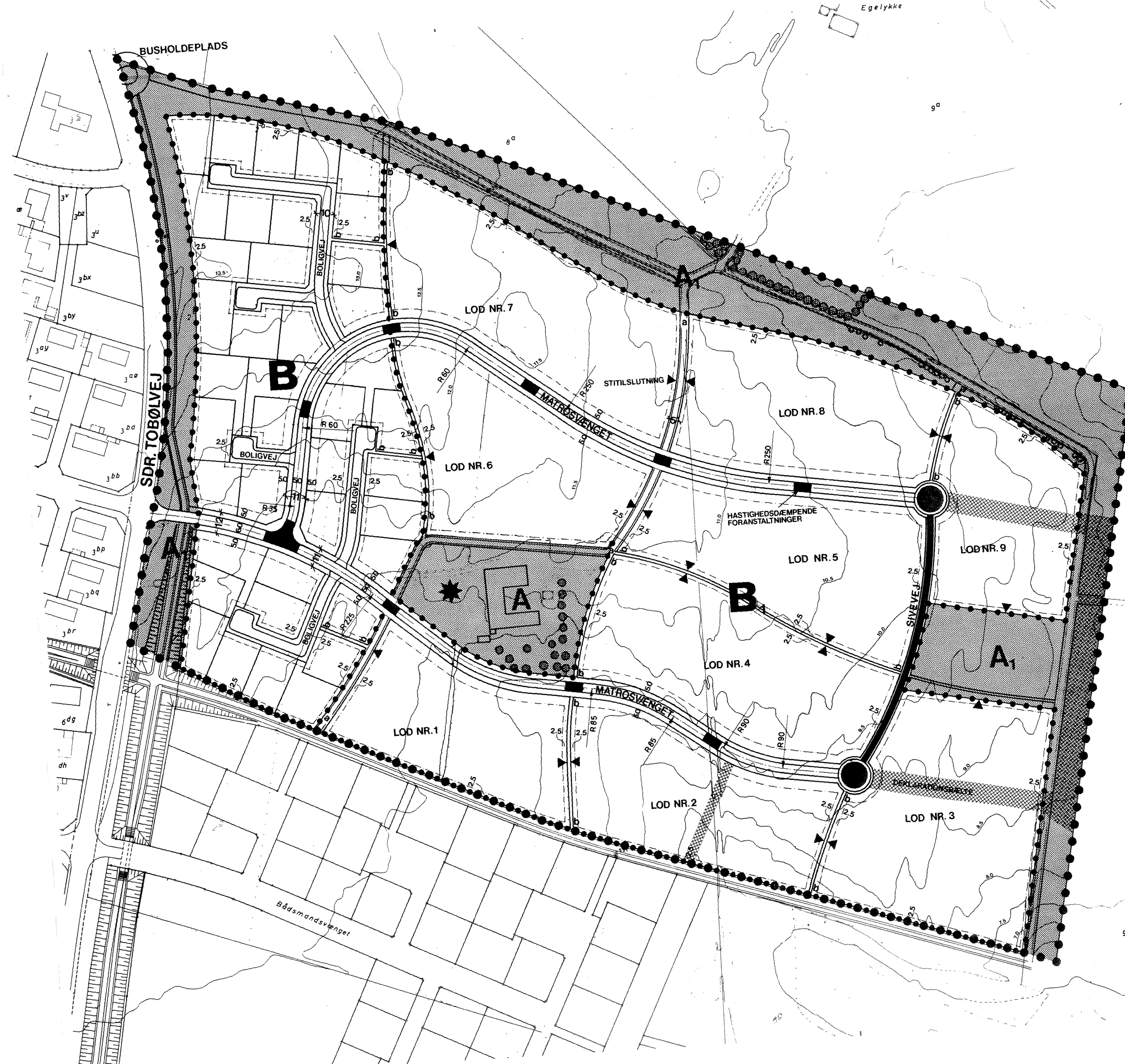
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Det område, der omfattes af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.










Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.



SIGNATURER:

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  DELOMRÅDEGRÆNSE
- A** OFFENTLIGE FORMÅL, STIER, GRØNNE OMRÅDER, FÆLLESBYGN.
- A₁** OFFENTLIGE FORMÅL, STIER, GRØNNE OMRÅDER
- B** ÅBEN / LAV BOLIGBEBYGGELSE
- B₁** ÅBEN OG LAV, / TÆT OG LAV BOLIGBEBYGGELSE PÅ STORPARCELLER
-  DEKLARATIONAREALER
-  BYGGELINIER
-  HASTIGHEDSDÆMPENDE FORANSTALTNINGER
-  LOD NR.
-  EKSISTERENDE HEGN
-  STITILSLUTNING FRA STORPARCEL
-  RESERVATION OFF. BESKYTTELSESRUM

LOKALPLAN NR. 169
 TEGN. NR. B.P.T. 48-84
 DATO: 15.04.84. MÅL: 1:2000
 BYPLANAFDELINGEN
 STADSARKITEKTEN I ESBJERG