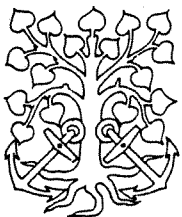


LOKALPLAN NR. 157

FOR ET OMRÅDE I TOBØL



ESBJERG KOMMUNE 1981

FORORD

FORORD

Esbjerg byråd har besluttet at fremlægge et forslag til lokalplan for et område i Sdr. Tobøl.

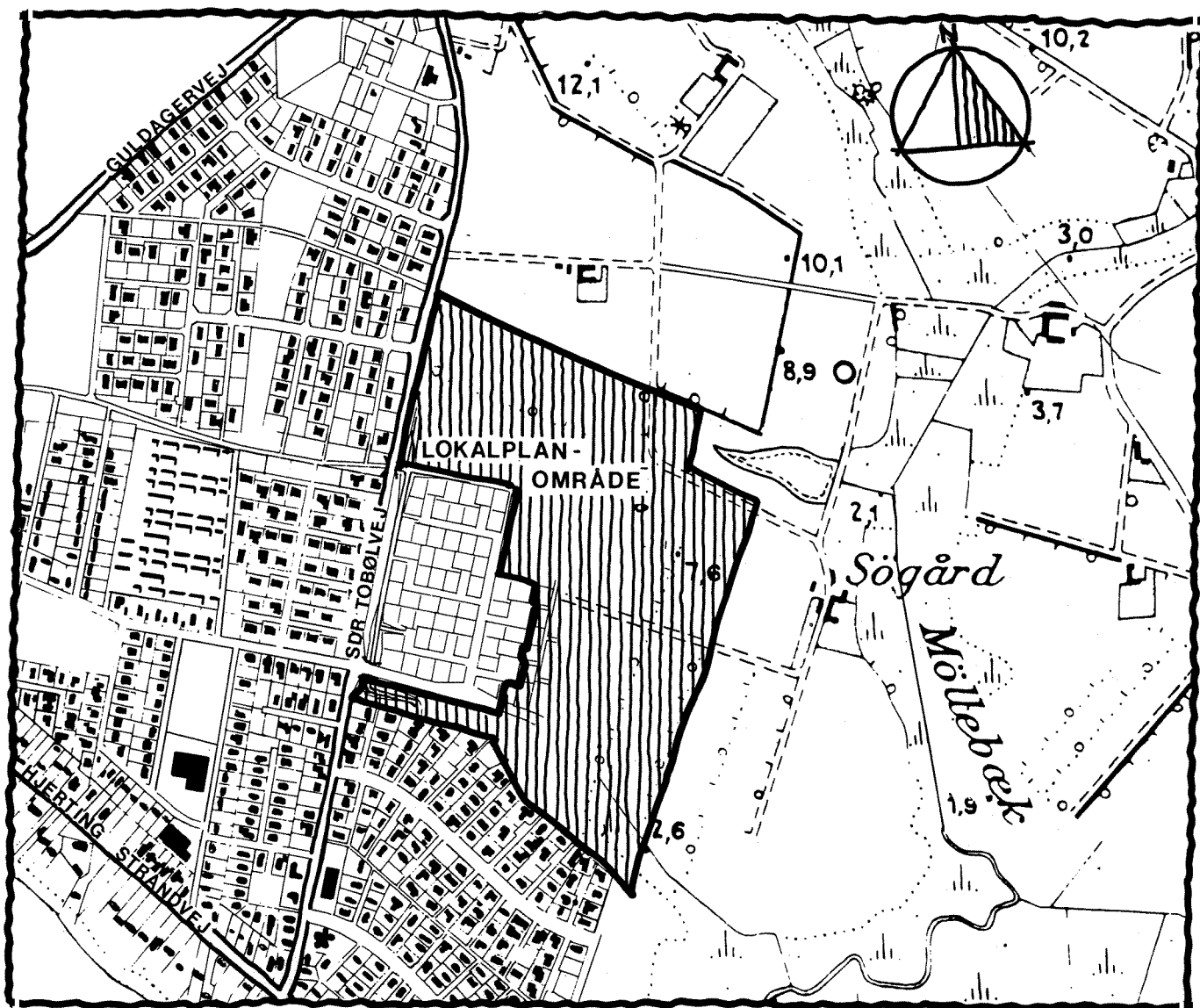
Formålet med forslaget er at tilvejebringe grundlag for opførelse af boligbebyggelse af tæt og lav karakter for samlede bebyggelser på større parceller (størparceller) eller boligbebyggelse af åben og lav karakter på parcelhusgrunde.

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 107, der sikrer området til parcelhuse.

Denne lokalplan afløser lokalplan nr. 107 for det pågældende område.

Nærværende lokalplan for et område i Sdr. Tobøl, med beliggenhed som vist på kortet, har været offentliggjort i tidsrummet fra den 20 oktober 1981 til den 21 december 1981.

Lokalplanen er endelig vedtaget af byrådet den 8. februar 1982



Lokalplanområdets afgrænsning og bebiggenhed.

INDLEDNING

INDHOLD:

	side
Lokalplanens forhold til anden planlægning	1
Ændring af § 15-rammerne	3
Beskrivelse af lokalpla- nens indhold	4
Lokalplanens retsvirkninger .	8

REDEGØRELSE I HENHOLD TIL § 20 I KOMMUNEPLANLOVEN

For at give Esbjerg byråd beføjelse til selv at gennemføre lokalplaner i perioden, indtil der foreligger en kommuneplan, er der udarbejdet nogle overgangsbestemmelser, de såkaldte § 15-rammer.

Disse rammer er godkendt af planstyrelsen og fastlagt på grundlag af den hidtidige kommunale planlægning.

§ 15-RAMMERNE

Det område, som denne lokalplan indeholder bestemmelser for, ligger i § 15-rammernes område D 101, Y 103 og Y 104, som vist på vedlagte kortbilag 1, og hvor det bestemmes, at en eventuel lokalplan skal sikre,

at området anvendes til boligformål med tilhørende institutioner og mindre butikker til områdets daglige forsyning,

at der på hver parcelhusejendom højst gives mulighed for at indrette bolig for 2 familier,

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,

at parcelhuse ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

En del af lokalplanområdet er ifølge § 15-rammerne udlagt til diverse offentlige formål, grønt område m.v.

LOKALPLAN NR. 107.

Bestemmelserne i lokalplan nr. 107, der er vedtaget, opdeler området i fire afsnit.

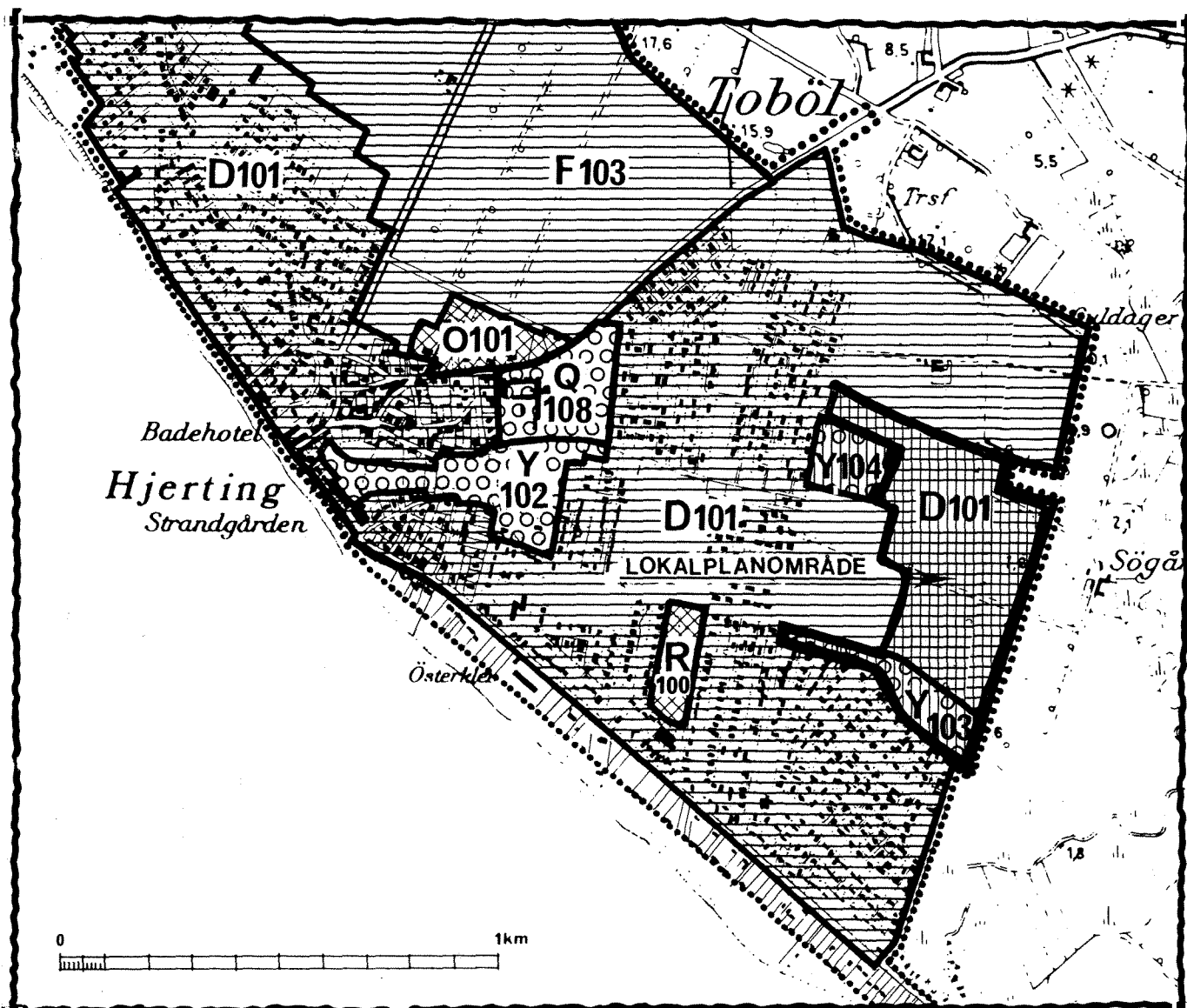
Afsnit A1 som offentlige formål, daginstitutioner o.l.

Afsnit A2 som offentlige formål, stier, park, grønt område, legeplads m.m.

Afsnit A3 som offentlige formål, park, grønt område, fællesbygning, legeplads o.l.

Afsnit B for åben og lav boligbebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

Afsnit C for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. På hver ejendom må kun opføres én bolig med erhverv, f.eks. kontorer, klinikker samt lignende formål.



KORTBILAG 1.

ÆNDRING AF § 15-RAMMERNE

Del af Y 104 inddrages under D 101. Derfor foreslås lokalplan-områdets status ændret ved, at del af Y 104 bliver overført til § 15-rammernes område D 101, åben og lav boligbebyggelse, som vist på vedlagte kortbilag II, og hvor bestemmelser i lokalplanen skal sikre,

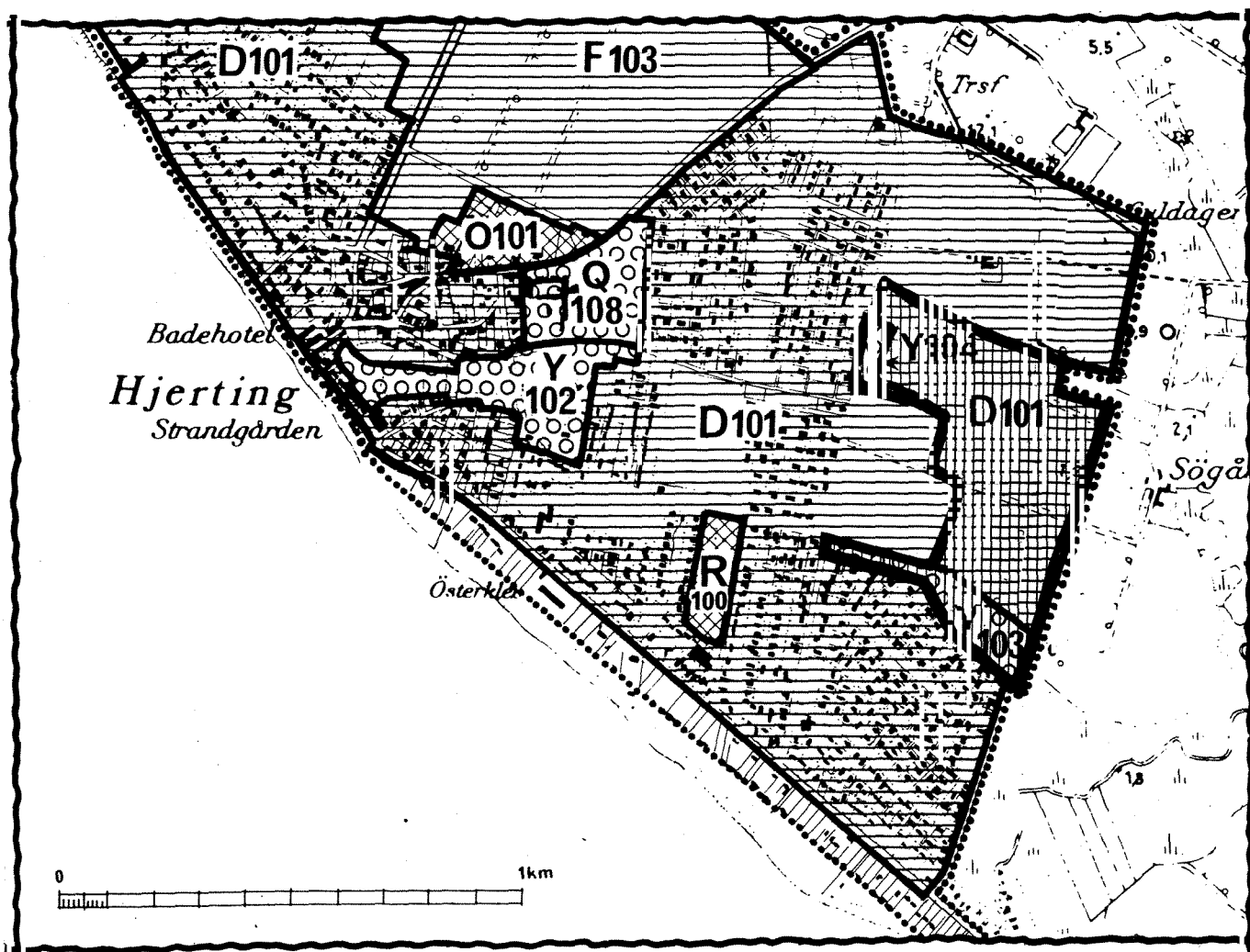
- at anvendelsen kun må bestå af åben og lav boligbebyggelse,
- at der kun må opføres eller indrettes bolig for én familie i hver bolig,
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 25,
- at parcelhuse ikke opføres med mere end én etage.

TILLÆG NR. 23. § 15-RAMMERNE.

Ændring af grænser for område Y 104 og D 101.

Forud for byrådets endelige vedtagelse af planen skal Ribe amtsråd godkende, at der sker ændring af grænsen mellem område Y 104 og område D 101.

Ovennævnte ændring af § 15-rammerne har været forelagt Ribe amtsråd og er godkendt den 15. december 1981.



KORTBILAG 2

Ændring af område Y 104.

LOKALPLANENS INDHOLD

En lokalplan indeholder udover forskellige bestemmelser i tekst et eller flere kort, der viser området og de plandispositioner, der bedst anskueliggøres på denne måde.

I en lokalplan kan optages bestemmelser om områdets anvendelse, udstykninger, vej- og stiforhold, bebyggelsens beliggenhed, omfang og udformning, beplantning m.v.

For at gøre det lettere for offentligheden at vurdere et forslag til en lokalplan, skal den altid indeholde en angivelse af planens formål.

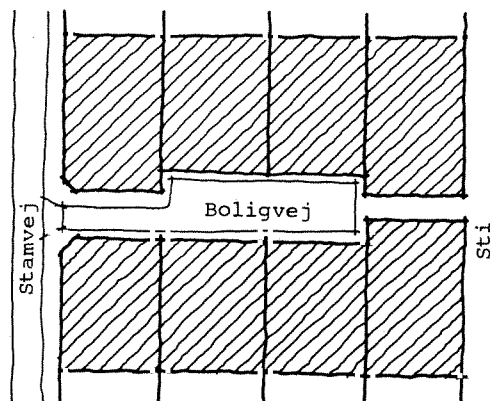
Formålsafsnittet har også betydning ved vurdering af eventuelle ansøgninger om dispensation fra bestemmelser i den vedtagne lokalplan.

LOKALPLANENS FORMÅL

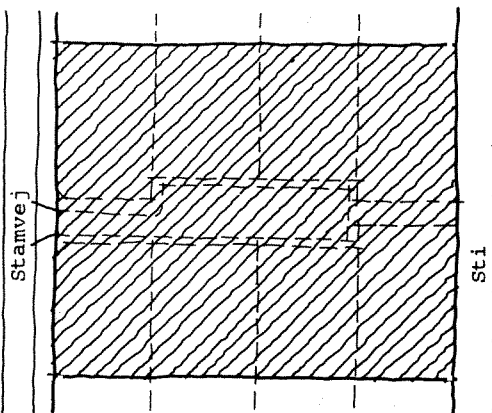
Denne lokalplan har til formål at sikre lokalplanområdet udbygget som et varieret boligområde, med børneinstitutioner, lempelige erhvervsformer så som klinikker, kontorer o. lign., samt boliger af varierende størrelser og udseende. Området er i lokalplan nr. 107 udlagt som åben og lav boligbebyggelse på traditionelle parcelhusgrunde af en størrelse på godt 700 m²

Denne lokalplan afløser og videreudbygger lokalplan nr. 107, idet lokalplanen giver mulighed for udbygning af området både med åben og lav boligbebyggelse, og tæt og lav boligbebyggelse på storparceller, hvilket giver mulighed for opbygning af større eller mindre boliggrupper, udformet specielt for den enkelte storparcel, som igen giver mulighed for varieret boligbyggeri.

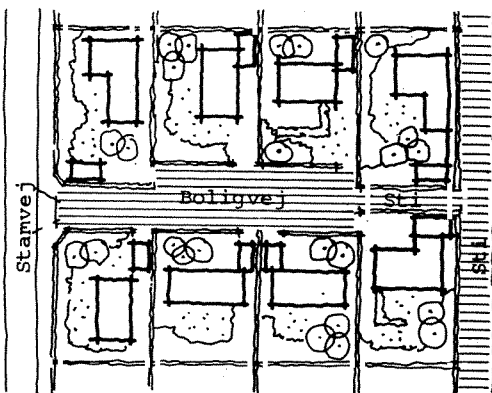
Hovedideen ved opdeling i storparceller er bl. a., at undgå at der på nuværende tidspunkt tages endelig stilling til områdets konkrete udformning, men først tage stilling til dette problem den dag, der er behov for boliger.



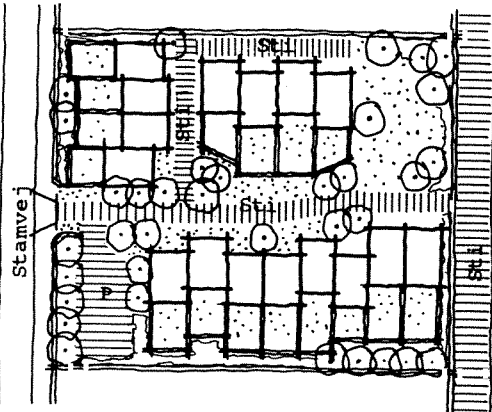
Traditionel parcelhus-udstyknig



Storparcel



Illustrationsplan parcelhus - udstykning



Illustrationsplan storparcel

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanens område afgrænses mod vest af Sdr. Tobølvej, og det allerede udbyggede parcelhusområde, mod syd af bebyggelsen Havbakken, mod øst grænser området mod Møllebækken, hvori der ifølge egnsplanen på længere sigt kan blive tale om en forlægning af Tarpbagevej. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af den øst-vestgående hovedsti nord for søen.

Landskabet domineres af karakterfulde nord-sydgående levende hegn.

VEJ- OG STIFORHOLD

Trafikalt betjenes kvartererne for bilernes vedkommende fra Sdr. Tobølvej, mens gående og cyklende får adgang fra de offentlige stier. Fra Sdr. Tobølvej udgår to stamveje, Bådsmandsvænget og Styrmandsvænget, som betjener hver sit boligkvarter. Internt i områderne kan stamvejene eventuelt udformes som "stilleveje" (max. 30 km/tm), og boligvejene kan udformes som "stilleveje" eller "lege-opholdsgader" (max 15 km/t) i henhold til færdselslovens § 40, bl.a. afhængig af bebyggelsens nærmere udformning.

Stamvejene skal kantes af en hækbeplantning, som kun afbrydes, hvor boligvejene munder ud. Overgangene fra stamveje til boligveje udføres med overkørsler.

Ved udbygning af området til åben og lav boligbebyggelse skal al adgang til de enkelte grunde ske fra adgangstorvene eller de blinde boligveje.

Ved udbygning til tæt og lav boligbebyggelse anlægges der vej-og stiforbindelse til adgangstorve, boligveje efter nærmere godkendt plan.

Stierne forbinder boligkvartererne med de øvrige bydele, butikscentre, skoler og offentlige grønne områder. Stierne krydser Sdr. Tobølvej ude af niveau.

BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG YDRE FREMTRÆDEN

Områderne B må kun bebygges med åben og lav boligbebyggelse, og der må kun opføres en fritliggende bolig på hver parcel, med tilhørende garage eller vognport med udhus samt præ-fab.drivhus på max. 15m².

Storparcellerne i område B 1 kan underudstykkkes med parcelhusgrunde, hvor der på hver grund ligeledes kun må opføres en fritliggende bolig med tilhørende garage eller vognport med udhus samt præ-fab. drivhuse på max. 15 m², der kan opføres uden særlig tilladelse.

Husene skal placeres enten parallelt med eller vinkelret på boligvejene eller adgangstorvene.

Langs alle veje er der pålagt byggelinie, som skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse mellem byggelinie og vejskel.

Bebyggelsen i område B må kun opføres i en etage med undtagelse af de på lokalplankortet skråskraverede grunde, der skal bebygges i 1½ etage.

I område B 1 må husene opføres i indtil 1½ etage.

Bebyggelsesprocenten må ikke være højere end 25 i områderne B.

Bebyggelsesprocenten må ikke være højere end 25 i område B 1.

Storparcellerne kan bebygges med tæt-lav boligbebyggelse efter en af byrådet godkendt plan.

Efter særlig tilladelse kan storparcellerne underudstykkkes.

Langs veje og stier er der pålagt byggelinier som vist på kortet, tegning nr. BP.T. 59-81.

UBEBYGGEDE AREALER

I det sydlige kvarter udlægges en grønning omkring en mindre eksisterende beplantning.

Lavningen omkring den lille sø nord for Søgård strækker sig mod vest ind i boligområderne.

Dette landskabeligt værdifulde område udgør en vigtig grøn kile i planen.

GRUNDEJERFORENING

Enhver ejer, lejer eller bruger af lokalplanens område B 1, eller dele heraf, er pålagt pligt til at være medlem af en lokal grundejerforening. Sådanne skal senest stiftes, når mindst 25% af boligerne er udlejet eller solgt.

Formålet med grundejerforeningerne er, at de skal varetage beboernes fælles interesser, ligesom de skal vedligeholde den del af områdets veje, stier og kloaksystem, der ikke overtages af det offentlige, samt fælles friarealer og fællesbygninger.

TEKNISK FORSYNING

Forsyning af området med elektricitet og fællesantenne for radio og TV sker via forsyningsvirksomhederne under Esbjerg kommune.

KOMMUNALE SPILDEVANDSPLANER

Delområderne A 1, C, B og B 1 er separatkloakerede med undtagelse af et mindre ukloakeret område i delområde B øst for A 1 på parcelhusgrunde, svarende til ca. det areal, A 1 er reduceret med i forhold til lokalplan nr. 107.

Det ukloakerede område er planlagt separatkloakeret gennem de offentlige kloakanlæg syd for området, og der skal sikres trace i delområde A 3 for kloakanlæggene, der skal betjene området.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, 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.

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.

INDHOLD:

	side
Afsnit 1. Lokalplanens formål	1
- 2. Område- og zonestatus	2
- 3. Områdets anvendelse	2
- 4. Udstykninger	4
- 5. Vej- og stiforhold	4
- 6. Kloakforhold	6
- 7. Bebyggelsens omfang og placering .	7
- 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	8
- 9. Ubebyggede arealer	9
- 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
- 11. Grundejerforening	10
- 12. Ophævelse af lokalplan nr. 107....	11
- 13. Vedtagelsespåtegning	12

Vedhæftede bilag:

Lokalplankort, tegn.nr. BP.T. 59-81.

ESBJERG KOMMUNELOKALPLAN NR. 157.

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 herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1.

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

- at sikre området kan udstykes i storparceller til tæt og lav samt åben og lav boligbebyggelse, som i princippet vist på lokalplankort, tegning nr. BP.T. 59-81,
- at sikre et område udlagt til offentlige formål,
- 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 oprettelse af en lokal grundejerforening,
- at sikre gennemført et vej- og stinet med høj trafiksikkerhed, så miljøvenligt som muligt og med en god tilslutning til kommunens overordnede trafiksystem.

Afsnit 2.

OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort, tegning nr. BP.T.4-81 og omfatter følgende matr.nr.e:

del af 2a, del af 4b, del af 5fo, del af 6a, 6f, 7b, del af 8a, og 13a Tobøl, Guldager sogn, samt alle parceller, der efter den 1. januar 1976 udstykkes fra nævnte ejendomme.

- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne A1, A2, A3, B, B1 og C.

Afsnit 3.OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Område A1 må kun anvendes til offentlige formål, daginstitutioner og lignende.
- 3.2. Område A2 udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til stier, parker, grønne områder, legepladser m.v.
- 3.3. Område A3 udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til stier, parker, grønne områder, fællesbygninger, legepladser, beskyttelsesrum m.v.
- 3.4. Område B må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse med dertil hørende garager, åben vognport med redskabsrum samt præfabrikerede drivhuse på max. 15 m², der kan opføres uden tilladelse. 1).

- 1) Det bemærkes, at opførelse af et drivhus på 15 m² er en lempelse af BR. 77-13.1, stk. a, hvor der står, at der højst må opføres to småbygninger på hver indtil 10 m² grundflade, og hvor ovennævnte drivhus på 15 m² er at regne som det ene af de på 10 m² nævnte småbygninger.

- 3.5. Område B1 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt og lav boligbebyggelse eller åben og lav boligbebyggelse med dertil hørende garager, åbne vognporte med redskabsrum samt præfabrikerede drivhuse på max. 15 m².
- 3.6. Område C må anvendes til bolig- og erhvervsformål, og inden for området må opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse med dertil hørende garage åben vognport med redskabsrum, samt præfabrikerede drivhuse på max 15 m², samt kontorer, klinikker og lignende formål, endvidere kan der tillades opført fælleshuse for foreninger m.v. efter Esbjerg byråds godkendelse. 1).
- 3.7. 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 og lignende, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig.

Afsnit 4.UDSTYKNINGER

- 4.1. Områderne B og C må kun udstykkes i overensstemmelse med principperne i den på vedhæftede kort, tegn. nr. BP.T. 59-81 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2. Område B 1, må udstykkes i storparceller.
- 4.3. Inden for område C, det med krydsskravering viste område, må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m^2 , eller større end 1.700 m^2 .
- 4.4. Efter nærmere godkendelse kan tillades, at storparcellerne i område B 1, underudstykes i mindre parceller efter en helhedsplan.
- 4.5. Bebyggelsesplanen for de enkelte storparceller skal sikres i tinglyst deklaration.

Afsnit 5.VEJ- OG STIFORHOLDOmråde b, B 1 og C.

- 5.1. Der udlægges areal til nye veje, adgangstorve og stier med en beliggenhed og bredde som vist på vedhæftede kort, tegning nr. BP. T.59-81. 1).
- 5.2. Der pålægges byggelinier langs veje, adgangstorve og stier i de på tegning nr. BP.T. 59-81 viste afstande fra skel m.v.

For de i afsnit 5.1. omtalte veje, hvis beliggenhed ikke er endeligt fastlagt, vil der eventuelt i forbindelse med godkendelse af vej- og bebyggelsesplaner kunne foretages mindre ændringer af byggelinierne i overensstemmelse hermed.

- 5.3. Etablering af de i afsnit 5.1. nævnte veje, adgangstørve og stier skal ske efter en anlægsplan, der er godkendt af Esbjerg byråd.
- 5.4. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller plankeværker.
- 5.5. I områderne B, B 1 og C må der ikke etableres overkørsler til stamvejene fra de enkelte parceller.
- 5.6. Der må ikke etableres direkte adgang fra parcellerne til hovedstierne a-a, b-b og a-b.
- 5.7. For grunde, der grænser til 2 boligveje (henholdsvis boligvej og stamvej) skal overkørslen til parceller placeres til boligvejen efter forslag, der kan godkendes af byrådet.

-
- 1) I område B1 er beliggenheden af visse lokale boligveje ikke endeligt fastlagt, hvilket først sker i forbindelse med godkendelse af samlede vej- og bebyggelsesplaner for de tilgrænsende delområder. Der er på tegn.nr. BP.T. 59-81 med særlig signatur (reservations/deklarationsarealer) markeret de foreløbigt udstykkede vejarealer. Disse omfattes af deklarationer til sikring af de heri værende eller planlagte ledningsanlæg, uanset, om der i den godkendte vej- og bebyggelsesplan eventuelt måtte blive tale om en ændret vejbeliggenhed, eller udlæg af opholdsarealer over ledningerne.

Afhængig af storparcellens placering og udformning er byrådet indstillet på, at meddele dispensation for boligvejsdeklarationerne således, at den enkelte bygherre er så frit stillet som muligt.

Områdernes stamveje og gennemgående stier vil få status som offentlige veje og stier. De øvrige, rent lokale veje m.m. - der påregnes udformet og afmærket som opholds- og legeområder - samt de lokale stier vil få status som private fællesveje m.v. Vedligeholdelse og renholdelse påhviler principielt grundejerne i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

Disse nedenfor uddybede forpligtelser vil i et nærmere fastlagt omfang kunne overdrages til den i afsnit 11 omtalte grundejerforening.

De enkelte grundejere har principielt normale vedtægtsmæssige pligter med hensyn til renholdelse m.v. (herunder snerydning og glatføregrusning af de tilgrænsende, private veje og stier m.v., også selv om de ikke har direkte adgang til disse.

For så vidt angår veje og stier, der eventuelt anlægges eller senere overtages som offentlige, har de enkelte ejere af tilgrænsende grunde ligeledes forpligtelse til renholdelse m.v. af fortove og stier, alene bortset fra de i afsnit 5.6. omtalte hovedstier.

Afsnit 6.

KLOAKFORHOLD

- 6.1. Der reserveres arealer til ledningsanlæg og kloakanlæg med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort, tegning nr. BP.T. 59-81. 1).

-
- 1) De nærmere bestemmelser vedrørende ledningsanlæg og kloakanlægget vil blive fastlagt i tinglyst deklaration.

Afsnit 7.BEBYGGELSENS OMFANG OG
PLACERING

(institutionsområde)

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i område A1 må ikke overstige 30.

VED UDBYGNING MED ÅBEN OG LAV BOLIGBEBYGGELSE I OMRÅDERNE B, B 1 OG ENDVIDERE ERHVERVSBEBYGGELSE I OMRÅDE C.

- 7.2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

- 7.3. Parceller, der på vedhæftede kort, tegning nr. BP.T. 59-81 er markeret med skråskravering, må opføres i indtil $1\frac{1}{2}$ etage.

- 7.4. Stuegulvet må, med mindre særlig tilladelse gives, højst være hævet 25 cm over færdigt terræn mod vej.

- 7.5. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse indrettes garage i kelder.

- 7.6. Bebyggelsen skal placeres parallelt med eller vinkelret på boligvejskellet. Beboelsesbygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

- 7.7. Garager og åbne vognporte må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5,0 m. Ikke adgangsgivende facader må dog placeres i byggelinie.

- 7.8. Tagene på garager, vognporte og udhuse skal være lig beboelseshusenes tage eller fladt tag med vandret stern.

- 7.9. Bygninger i område B må kun opføres i én etage.

VED UDBYGNING MED TÆT OG LAV
BOLIGBEBYGGELSE I OMRÅDE B1.

- 7.10. Bebyggelsesprocenten indenfor områderne B og B1 må for hver storparcel ikke overstige 25.
- 7.11. Beboelsesbygninger må opføres i op til 1½ etage.
- 7.12. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse indrettes garage i kælder.
- 7.13. Bebyggelsesplanen for de enkelte storparceller skal godkendes af byrådet.
- 7.14. Tagene på garager, vognporte og udhuse skal være lig beboelseshusets tag, eller med fladt tag med vandret stern.

Afsnit 8.

BEBYGGELSENS YDRE FREM-
TRÆDEN

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Tagenes vinkel med vandret plan skal være mellem 25 og 45 , og de skal dækkes med tegl, cementtagsten eller med rødbrune asbest-cementbølgeplader.

Ved anvendelse af andre tagvinkler end ovenstående, samt andre tagdækningsmaterialer kræves byrådets særlige godkendelse.
- 8.3. Bebyggelser i områderne skal principielt udføres med ydervægge af blank teglstensmur.
- 8.4. Havefacader og partielle facadepartier kan udføres som træskeletvægge beklædt med træ/eternit.

- 8.5. Facadebeklædning, åbne vognporte med udhuse og udhusbeklædning samt træplankeværker skal være naturfarvede eller trykimprægnerfarvede (transparant grøn), eller behandlet med imprægneringsmidler i jordfarverne grå, sort, grøn, rød eller brun. Facadebeklædning mod private haver kan dog tillades malet i andre farver.
- 8.6. Solfangere eller lignende skal placeres på bygningernes ydre tagflader, og etablering af solvarmeanlæg må kun ske efter godkendelse af Esbjerg byråd.

Afsnit 9.

UBEBYGGEDE AREALER

(ÅBEN OG LAV BOLIGBEBYGGELSE)

- 9.1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som haver og i det omfang byrådet kræver det som parkeringsarealer.
- 9.2. Hegn må langs skel mod Sdr. Tobølvej, stamveje, boligveje, offentlige stier kun etableres som løvtræshække, og i givet fald placeres mindst 0,30 m fra skel. Mod offentlige områder kan hegn etableres som anden form for levende hegn. Den enkelte grundejer har fuld hegnspligt.
- Langs Sdr. Tobølvej og stamvejen skal der plantes ubrudte hække.
- 9.3. I øvrigt må hegn i både vejskel og naboskel kun etableres i max. 1,8 m's højde.
- 9.4. De på vedhæftede kort, tegning nr. BP.T. 59-81 viste eksisterende hegn må ikke fjernes.

- 9.5. Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets elforsyning, når disse bygningers bebyggede areal ikke overstiger 30 m², og deres højde over færdigt terræn ikke overstiger 3,0 m. Sådanne eventuelle transformerbygninger skal tilpasses den øvrige bebyggelse, og opføres i overensstemmelse med den anvendte facadearkitektur.
- 9.6. Der må ikke opsættes nogen form for synlige antenner på de enkelte huse eller grunde.
- 9.7. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse m.m. gives et ordentligt udseende og må kun anvendes til fællesarealer, herunder parkering, eller haver.

Afsnit 10.

FORUDSÆTNING 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 boliger i området skal inden ibrugtagelse være tilsluttet det offentlige fjernvarmeanlæg og det offentlige antenneanlæg for radio og TV.
- 10.3. Det af byrådet godkendte vejanlæg skal være etableret.

Afsnit 11.

GRUNDEJERFORENING

- 11.1. Enhver ejer, lejer eller bruger af arealer inden for lokalplanens delområde B 1 er pligtig til gennem medlemskab af en grundejerforening at bidrage til anlæg og vedligeholdelse samt renholdelse af de til delområdet og de enkelte storparceller hørende fællesarealer.

ler- og anlæg, herunder private fælles kloaker, veje, stier, parkeringsanlæg og friarealer, overensstemmende med lovens til enhver tid gældende krav og i henhold til grundejerforeningens vedtægter.

- 11.2. Grundejerforeningen, hvis formål er at administrere medlemmernes fælles anliggender i henhold til pkt. 11.1 og 2, og herunder fordele de hermed forbundne udgifter skal stiftes, når mindst 25 ejere eller brugere kræver det, eller når byrådet ønsker det, dog senest når der i delområdet er opført mindst 75 boliger.
- 11.3. Grundejerforeningens vedtægter samt bestemmelser om overgangsregler i udbygningsperioden udarbejdes på grundejerforeningens foranstaltning og skal godkendes af Esbjerg kommune, der er berettiget til på grundejerforeningens vegne og bekostning at iværksætte stiftelsesproceduren, såfremt pkt. 11.3's bestemmelser om stiftelse ikke efterleves.
- 11.4. Grundejerforeningen skal stedse holde Esbjerg kommune underrettet om sin adresse.

Afsnit 12.

OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af

Esbjerg byråd, den 28. september 1981.

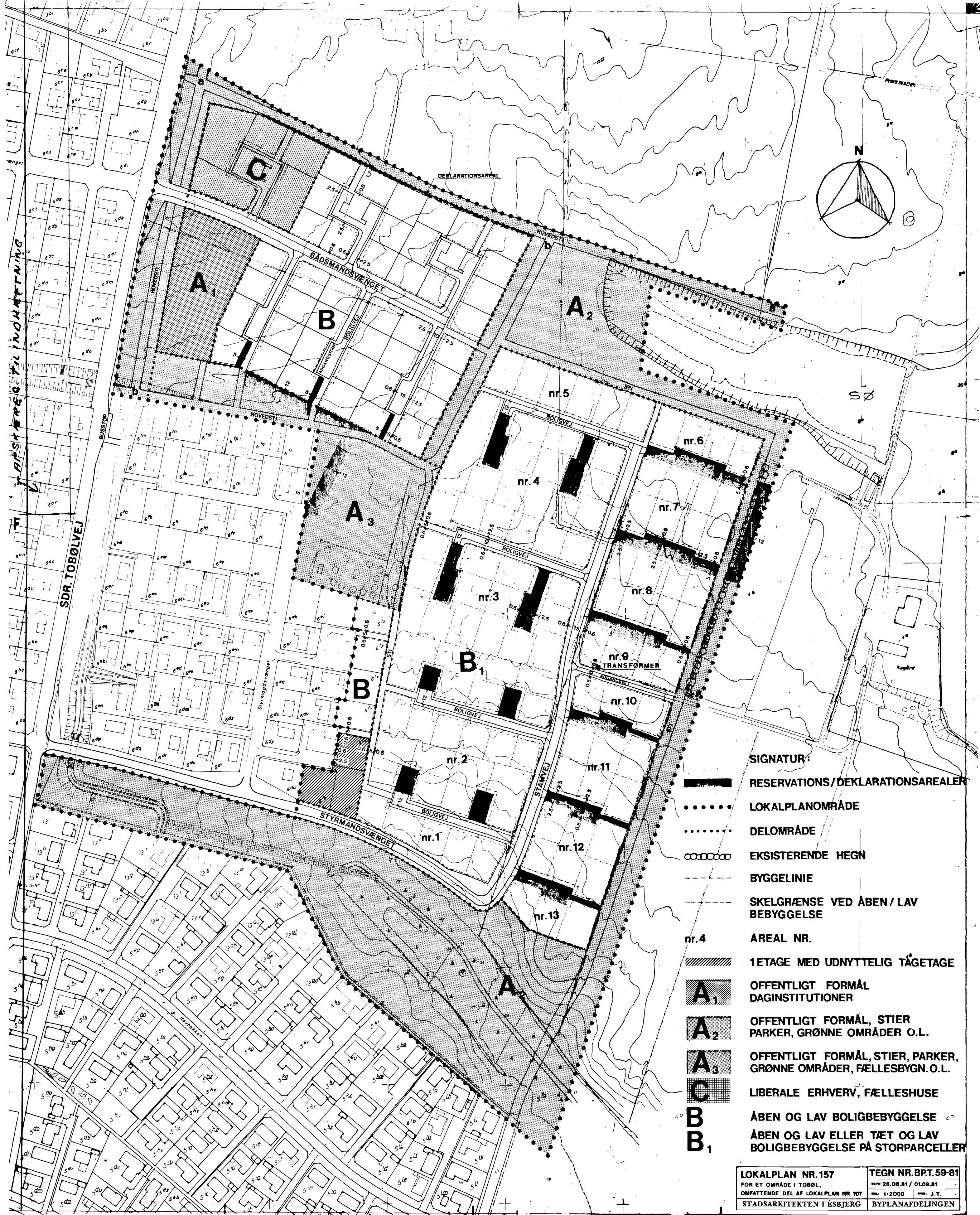
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt,

Esbjerg byråd, den 8. februar 1982

A. K. Nielsen

/

Poul Pedersen
juridisk chef



- SIGNATUR:**
- RESERVATIONS/DEKLARATIONSAREALER
 - LOKALPLANOMRÅDE
 - DELOMRÅDE
 - EKSISTERENDE HEGN
 - BYGGELINIE
 - SKELGRÆNSE VED ÅBEN / LAV BEBYGGELSE
- AREAL NR.**
- nr. 4
- 1 ETAGE MED UDNYTTETIG TÅGETAGE**
- A₁
 - A₂
 - A₃
 - C
 - B
 - B₁
- OFFENTLIGT FORMÅL DAGINSTITUTIONER**
- OFFENTLIGT FORMÅL, STIER PARKER, GRØNNE OMRÅDER O.L.**
- OFFENTLIGT FORMÅL, STIER, PARKER, GRØNNE OMRÅDER, FÆLLESBYGN. O.L.**
- LIBERALE ERHVERV, FÆLLESHUSE**
- ÅBEN OG LAV BOLIGBEBYGGELSE**
- ÅBEN OG LAV ELLER TÆT OG LAV BOLIGBEBYGGELSE PÅ STORPARCELLER**